

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

51

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2025, adoptó el siguiente acuerdo, expediente 135-2024-00274:

“Primero.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por las razones y en los términos señalados en el informe técnico-jurídico de la Dirección General de Planeamiento de 7 de mayo de 2025. Dicho informe estará a disposición de los alegantes y de los ciudadanos en general, formando parte de la documentación que se publique en la página de transparencia del Ayuntamiento de Madrid, una vez que el planeamiento se apruebe definitivamente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para el fomento de la incorporación de cubiertas verdes en edificios construidos en la ciudad de Madrid, de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística”.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local a continuación se publican los documentos con contenido normativo:

— Normativa modificada.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

ARTÍCULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

TÍTULO 5

Sostenibilidad ambiental

Capítulo 5.3

Sostenibilidad ambiental

Artículo 5.3.6. *Protección del arbolado, flora y fauna (N-2).*

Se cumplirá la legislación sobre protección del arbolado, flora y fauna de la Comunidad de Madrid.

Artículo 5.3.7. *Fomento de las infraestructuras de cubiertas verdes en edificios contruidos.*

1. Las cubiertas verdes definidas en el artículo 6.10.21 apartado 3.a.ii) contribuyen a favorecer la sostenibilidad ambiental de la ciudad y mejorar las condiciones de confort térmico y bioclimático del propio edificio.

2. El cumplimiento del factor verde regulado en el artículo 6.10.21 será exigible en los supuestos de ampliación y de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales, conforme establece dicho artículo.

La construcción de un ático, como obra de ampliación, deberá cumplir con el factor verde objetivo en la forma prevista en el artículo 6.10.21.

3. En aquellos edificios contruidos en los que se plantee la implantación de una cubierta verde, independientemente de las infraestructuras exigidas para el cumplimiento del factor verde, se admitirá la construcción de un ático con las siguientes condiciones:

- a) La superficie del ático será igual o inferior a la superficie de la cubierta verde implantada.
- b) En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcción por encima de la altura mediante licencia directa, sin necesidad de estudio de detalle.
- c) No podrán disponerse en edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación relativa por exceso de altura, ni en tipología de vivienda unifamiliar.
- d) Deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 6.6.15 y no sobresalir de la superficie piramidal generada por los planos trazados a 45º desde el borde superior del último forjado, salvo en tipología de manzana cerrada, en la que podrá adosarse a los linderos laterales.
- e) En el caso de tratarse de edificios o ámbitos protegidos, prevalecerán las condiciones del Título 4, y se estará a lo recogido en los dictámenes emitidos por las comisiones de patrimonio correspondientes en el momento de tramitación de la licencia.
- f) Dicho ático podrá destinarse a los usos permitidos por la Norma Zonal u ordenanza particular de aplicación, sin superar la edificabilidad de la parcela.
- g) Asimismo, el ático podrá destinarse a las cuantías excluidas del cómputo de edificabilidad en los términos y condiciones recogidas en el artículo 6.5.3 admitiéndose, además:
 - i) Las zonas comunitarias del apartado o) del artículo 6.5.3 con los límites indicados en el artículo 7.3.4.6.c), en promociones de menos de veinte (20) viviendas o menos de mil (1.000) metros cuadrados edificadas.
 - ii) Los locales destinados a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, recogidos en el apartado s), con los límites de superficie establecidos en el mismo.
 - iii) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas del apartado x) del artículo 6.5.3.

4. Cuando se sustituya totalmente la cubierta de un edificio contruido de vivienda colectiva, con menos de veinte (20) viviendas o menos de mil (1.000) metros cuadrados edificadas, por cubierta verde, sin ejecución de ático, se excluyen del cómputo de superficie edificada las zonas comunitarias del apartado o) del artículo 6.5.3 con los límites y ubicaciones indicados en el artículo 7.3.4.6.c).

5. Cuando se sustituya totalmente la cubierta de un edificio contruido, ubicado en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, tanto público como privado, por cubierta verde, sin ejecución de ático, se excluyen del cómputo de superficie edificada los espacios recogidos en el apartado x) del artículo 6.5.3 cuando se ubiquen en planta baja.

6. El proyecto de edificación presentado con la solicitud de licencia o con la declaración responsable correspondiente deberá recoger las condiciones de la cubierta verde, la tecnología (características, sustrato, sistemas de riego, etc.) y especies vegetales utilizadas que garanticen su plantación y su mantenimiento con un plan de mantenimiento.

7. Las cubiertas verdes que se generen y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciando, en aquellos que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales.

TÍTULO 6

**Parámetros y condiciones generales de la edificación
y de sus relaciones con el entorno**

Capítulo 6.5

Condiciones de edificabilidad

Artículo 6.5.3. *Superficie edificada por planta (N-2).*

La superficie edificada por planta es el resultado de excluir de la superficie construida por planta definida en el artículo anterior, las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento como son los soporales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas y otros espacios similares, los cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos de cerrajería en los que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), uniformemente repartida.
- b) Los entresijos y los patios de parcela cubiertos, conforme a lo previsto en el artículo 6.7.21.
- c) Los espacios bajo cubierta cuando se destinen a depósitos u otras instalaciones generales al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.
- d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:
 - i) Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.
 - ii) Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio.
 - iii) En edificios en régimen de propiedad horizontal se inscribirán como elemento común en el Registro de la Propiedad.
- e) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - i) En plantas inferiores a la baja incluidos los accesos desde la vía pública.
 - ii) En planta baja con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos, salvo en vivienda unifamiliar, en la que el límite máximo será de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie construida para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, infraestructuras de telecomunicaciones, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura, debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.

No se consideran instalaciones al servicio del edificio, y consiguientemente no se excluyen del cómputo de la superficie edificada, aquellas intrínsecas del funcionamiento de la actividad concreta, como cuartos de máquinas de cámaras frigoríficas, cuartos de compresores y similares.

- g) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan dotación al servicio de los usos del edificio, así como los accesos a los mismos.
- h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8, así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
- i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.
- j) Los huecos de aparatos elevadores. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.
- k) Los balcones, balconadas, miradores y jardineras que, dispuestos en las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.
- m) En la categoría de vivienda colectiva, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda.
- n) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4.6, apartado b), en categoría de vivienda colectiva.
- o) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4.6, apartado c), en la categoría de vivienda colectiva.
- p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio mediante cualquier tecnología.
- q) En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas que cumplan las condiciones del artículo 6.6.19.
- r) Las galerías acristaladas bioclimáticas que respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- s) Los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinen a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad. Asimismo, se estará a lo recogido en el artículo 5.3.7 respecto a las medidas de fomento de cubiertas verdes.
- t) En las obras en los edificios, con la finalidad de resolver su adecuación a las condiciones normativas de accesibilidad, las rampas y los elementos mecánicos que se proyecten con dicho fin.
- u) En edificios residenciales existentes, las torres de ascensor que se incorporen adosadas a fachada sobre suelo público en virtud de lo previsto en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3; así como las torres de ascensor que se sitúen sobre espacio privado en las condiciones del artículo 6.10.20.2.h. Se considera como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.
- v) Cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera, la superficie ocupada por las escaleras adicionales de evacuación que hayan de disponerse, así como la superficie de las zonas de refugio cuando estas sean preceptivas.
- w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo establecido normativamente. La misma exclusión se aplicará a portales en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, cuando se sobredimensionen sobre el mínimo normativo.
- x) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas. Asimismo, se estará a lo recogido en el artículo 5.3.7 respecto a las medidas de fomento de cubiertas verdes.

- y) Los pasillos y escaleras cuando sirvan exclusivamente a zonas que, según los apartados anteriores, se excluyan del cómputo de la superficie edificada.
- z) En vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología, tanto sobre como bajo rasante, solo se excluyen del cómputo de la superficie edificada las cuantías recogidas en los apartados a), b), c), e), j), p), q), t), u) e y). La superficie de los locales de instalaciones contemplados en el apartado f) se excluirán exclusivamente cuando se sitúen en plantas bajo rasante.

Capítulo 6.6

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 6.6.11. *Construcciones por encima de la altura (N-2).*

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.

2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en doscientos (200) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, incluidas las piscinas, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde el nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta de piso permitida, se admitirán los áticos y torreones en los términos siguientes:

- a) Tendrán que estar permitidos en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente. En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcciones por encima de la altura mediante estudio de detalle, no siendo necesaria su tramitación en el supuesto indicado en el artículo 5.3.7 para el fomento de cubiertas verdes.
- b) Cuando la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento admita áticos y torreones, se permite incorporar ambas construcciones simultáneamente.
- c) Por encima del forjado de techo de los áticos y torreones se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 de este artículo, si bien, en el caso de los torreones no se permitirán las construcciones del subapartado 1.b).
- d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15 respectivamente, así como aquellas otras que puedan imponer las normas zonales u ordenanzas particulares que los contemplen. Dichas condiciones no podrán modificarse mediante estudio de detalle.

4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Los conductos y chimeneas, las antenas y otros elementos de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- b) Los paneles de captación de energía solar y otros elementos de generación renovable. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables.

- c) Los anuncios publicitarios o identificativos en coronación de edificios en la forma establecida en la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.
- d) En edificios dotacionales, los elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios y similares que cuenten con informe favorable de órgano municipal competente en materia de estética urbana.

Capítulo 6.10

Condiciones estéticas

Artículo 6.10.20. *Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2).*

1. Los espacios libres privados contribuirán a la sostenibilidad ambiental con la generación de servicios ecosistémicos que mejoren las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en la medida necesaria para cumplir con el factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21, mediante su ajardinamiento y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

Cuando se realicen actuaciones en el espacio libre que estén fuera del ámbito de aplicación del cumplimiento del factor verde, deberá respetarse la superficie mínima ajardinada que exigía la normativa con la que se otorgó la licencia de construcción del edificio.

2. Los espacios que no sean de ajardinamiento y/o arbolado obligatorio podrán ocuparse por:

- a) Aparcamientos de vehículos en superficie, los cuales no ocuparán una superficie superior a cincuenta por ciento (50 %) del espacio libre de parcela. Se podrá superar el porcentaje indicado cuando resulte imprescindible para completar la dotación de aparcamiento y no sea posible hacerlo en plantas inferiores a la baja.
- b) Captadores solares que podrán situarse sobre el terreno y como cobertura de marquesinas para proporcionar sombra a plazas de aparcamiento. En ambos casos, su estructura portante estará constituida por elementos ligeros y desmontables.
- c) Elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar.
- d) Vasos de piscinas descubiertas, que podrán disponer de cubierta traslúcida, de funcionamiento retráctil, en cuyo caso respetará las condiciones establecidas en el artículo 6.5.3 para las construcciones auxiliares.
- e) Instalaciones deportivas descubiertas.
- f) Construcciones destinadas a conserjería en parcelas con tipología de edificación aislada o en bloques abiertos, con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación. No serán admisibles en vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.
- g) Construcciones auxiliares para la instalación de sistemas centralizados de climatización, salvo en vivienda unifamiliar, en obras de rehabilitación de edificios cuando no exista otra opción técnicamente viable. Tendrán unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.
El proyecto de obras de rehabilitación deberá justificar la mejor solución en cuanto a su posición e integración en la parcela y a su armonización con las edificaciones y su entorno.
- h) Torres de ascensor y plataformas elevadoras en espacios libres de parcela de edificios residenciales existentes que no reúnan las condiciones de accesibilidad, siempre que constituyan la única solución técnicamente viable y una vez constatada la imposibilidad de su instalación en el interior de la edificación sin afección a espacios privativos de viviendas y locales. A las torres de ascensor no le serán de aplicación las condiciones de edificabilidad, ocupación y posición, si bien solo podrán ocupar los espacios mínimos de separación a linderos cuando no sea factible su ubi-

- cación en otra posición y con la menor afección posible a las parcelas colindantes.
- i) Armarios y cuadros de acometidas.

Los elementos contemplados en las letras b), c) y d), así como los cerramientos de las pistas deportivas en la letra e), tendrán una altura de coronación máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, sin superar la coronación de los cerramientos de parcela cuando se sitúen en los espacios mínimos de retranqueo y separación a linderos.

3. En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental, que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

Artículo 6.10.21. *Factor verde.*

1. El factor verde es un parámetro numérico que favorece la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela.

2. El factor verde se aplica en las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales.

En las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección patrimonial, las soluciones concretas en la aplicación del factor verde podrán ser moduladas por la CPPHAN, cuando la solución de su cumplimiento pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.

3. Definiciones.

A los efectos de la determinación del factor verde se consideran:

- a) Infraestructuras verdes: Son las tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones. Pueden ser:
- i) Fachada verde: Es una instalación vertical dispuesta sobre fachadas exteriores y en cubiertas con inclinación mayor de treinta grados (30.º) sexagesimales. Las fachadas verdes pueden ser de dos tipos:
- Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.
 - Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. A estos efectos, se entiende por jardinera un elemento saliente o entrante a la fachada con dimensiones interiores superiores a veinte (20) centímetros, en todas sus direcciones. Las jardineras deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento, para lo cual ninguna de sus partes estará situada a más de un (1) metro de distancia de un hueco practicable de la fachada o de una zona transitable del espacio libre de parcela o de la cubierta. En todo caso se deberán respetar las condiciones establecidas para jardineras en el artículo 6.6.19.
- ii) Cubierta verde: Es un acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato, con espesor mínimo de diez (10) centímetros y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de treinta grados sexagesimales (30º). Las cubiertas verdes pueden ser de dos tipos:
- Extensiva: Cubierta con un espesor de la capa de sustrato vegetal comprendido entre diez (10) y treinta (30) centímetros.
 - Intensiva: Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros.
- iii) Sombra vegetal: Es aquella que se produce mediante árboles, plantados sobre el terreno o sobre cubiertas intensivas. Se consideran dos tipos de árboles:
- Árbol adulto existente: Ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez (10) años de antigüedad o veinte (20) centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.

- Árbol nuevo: Ejemplar nuevo o existente que tenga al menos diez (10) centímetros de perímetro, medidos a un (1) metro de altura, en el caso de tratarse de una especie caducifolia, o de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura, en el caso de ser una especie perenne.

iv) Ajardinamiento en rasante: Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela.

El ajardinamiento del espacio libre de parcela podrá realizarse:

- Sobre el terreno: cuando sin existir edificación subterránea, se dispone una superficie vegetal continua con una capa de tierra vegetal de, al menos, treinta (30) centímetros.
- Sobre edificación subterránea: consiste en una cubierta verde sobre la edificación subterránea.

En las infraestructuras verdes podrá utilizarse cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento. En el caso de la sombra vegetal, el proyecto acreditará que el sistema de plantación garantiza el desarrollo y permanencia de arbolado de gran porte. Por otra parte, siempre que la infraestructura verde y la tecnología utilizada lo permitan, se admitirá su utilización como huertos urbanos.

b) Tipología edificatoria:

Se consideran a estos efectos, seis tipos de edificación:

- i) Edificación en manzana cerrada.
- ii) Edificación aislada.
- iii) Edificación en baja densidad.
- iv) Edificación unifamiliar.
- v) Actividades económicas.
- vi) Edificación en altura, con altura en número de plantas igual o superior a dieciséis (16).

c) Tipo de obra:

Se consideran tres tipos de obras:

- i) Nueva planta y sustitución.
- ii) Ampliación.
- iii) Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales)

En el caso de que la intervención suponga simultáneamente las obras de ampliación y rehabilitación se aplicará el coeficiente correspondiente a ampliación.

4. Cálculo del factor verde.

El factor verde se calcula en función de los coeficientes de tipología edificatoria y de clase de obra, multiplicados por la suma de los productos de la superficie de cada infraestructura verde por su coeficiente propio, en relación con la superficie de la parcela, según la siguiente fórmula:

$$FV = Ct \times Co \times \sum Ci \times Si / Sp$$

Siendo:

FV: Factor verde.
Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.
Co: Coeficiente de tipo de obra.
Ci: Coeficiente de infraestructura verde.
Si: Superficie de cada infraestructura verdes.
Sp: Superficie total de la parcela.

El factor verde así obtenido deberá ser igual o superior al factor verde objetivo, el cual se establece en treinta y cinco décimas (0,35).

Siempre que las características de la parcela y la edificación lo permitan, para la obtención del factor verde objetivo deberá utilizarse sombra vegetal y/o ajardinamiento en la superficie libre de parcela.

En el caso de que no exista espacio libre, o que por las dimensiones de este no sea posible obtener el factor verde objetivo con sombra vegetal y/o ajardinamiento en la superficie libre de parcela, se podrá completar mediante la implantación de cubiertas verdes, y solo en caso de no poder obtenerse de esta forma, mediante fachadas verdes.

5. Superficies de parcela y de infraestructuras verdes (Sp y Si).

La superficie de la parcela (Sp) y la destinada a cada infraestructura verde (Si) se expresarán en metros cuadrados, redondeadas por defecto en un decimal.

La superficie destinada a las infraestructuras verdes se medirá según los siguientes criterios:

- a) Fachada verde:
 - i) Continua: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la fachada, descontando huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
 - ii) Modular: Cuando la jardinera se sitúe en el antepecho del hueco, se multiplicará la longitud de la jardinera por la distancia entre huecos, superior e inferior; si la jardinera se sitúa entre el espacio horizontal entre huecos, se multiplicará la longitud de la jardinera por la altura de piso de la planta en la que disponga.
 - iii) Mixta: En caso de fachadas verdes mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- b) Cubierta verde: Tanto las extensivas como la intensivas se medirán en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la superficie de la cubierta, descontando huecos de superficie superior a un (1) metro cuadrado. En cubiertas mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- c) Sombra vegetal: Se contabilizará el número de árboles adultos existentes y/o nuevos que se plantarán en la parcela, considerando que cada árbol tiene una superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados. En ningún caso se considerará un número de árboles superior al resultado de dividir la superficie del espacio libre de parcela entre veinticinco (25).
- d) Ajardinamiento en rasante: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, descontando los huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- e) Cuando se dispongan simultáneamente sombra vegetal y ajardinamiento en rasante, se tendrán en cuenta en el cálculo las superficies de ambas infraestructuras de forma independiente, aunque estén solapadas.

6. Coeficientes de aplicación.

En las tablas siguientes, se indican los valores de los coeficientes que intervienen en el cálculo del factor verde.

COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (CT)	
Manzana cerrada	0,75
Edificación aislada	0,45
Baja densidad	0,40
Edificación unifamiliar	0,50
Actividades económicas	0,75
Edificación en altura (≥ 16 plantas)	0,40

COEFICIENTE DE TIPO DE OBRA (CO)	
Nueva planta y sustitución	3,20
Ampliación	3,40
Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales)	3,80

COEFICIENTE DE INFRAESTRUCTURA VERDE (CI)		
INFRAESTRUCTURA	TIPO	CI
Fachada verde	Continua	0,76
	Modular	0,71
Cubierta verde	Extensiva	0,54
	Intensiva	0,60
Sombra vegetal	Árbol nuevo	0,80
	Árbol adulto existente	1,00
Ajardinamiento en rasante	Sobre terreno	0,66
	Sobre edificación subterránea	0,46

Los coeficientes de infraestructura verde podrán incrementarse en un diez por ciento (10 %) cuando se emplean especies vegetales autóctonas o adaptadas a la ciudad de Madrid y con mayor contribución a la calidad del aire en toda la infraestructura verde considerada, conforme al listado que al efecto aprueben los servicios competentes en materia de urbanismo con informe de los servicios competentes en materia de zonas verdes y arbolado.

7. Obligaciones inherentes.

Los proyectos de edificación presentados con las solicitudes de licencia o con las declaraciones responsables, justificarán en un apartado específico el cumplimiento del factor verde, así como las infraestructuras verdes, tecnologías y especies vegetales utilizadas para alcanzarlo. El valor del factor verde obtenido se recogerá en la información pública del planeamiento urbanístico del ayuntamiento, figurando en el visor urbanístico para su consulta.

El factor verde obtenido, así como las infraestructuras verdes y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciado, en aquellos que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales.

8. Modificación de la regulación del Factor Verde.

- a) Por el área competente en materia de desarrollo urbano se establecerá un programa de seguimiento periódico, con la finalidad de evaluar la implementación del factor verde y el cumplimiento de sus objetivos, el cual establecerá los indicadores necesarios para valorar los factores siguientes:
 - i) Contribución a la reducción del efecto isla de calor.
 - ii) Control de las ganancias solares.
 - iii) Mejora de la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.
 - iv) Fomento de la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.
- b) Como resultado de la evaluación periódica y de la evolución de las condiciones medioambientales de la ciudad, así como por la incorporación los avances científicos y técnicos sobre la materia, mediante plan especial podrá modificarse cualquiera de los aspectos regulados en los apartados anteriores.

TÍTULO 7

Régimen de los usos

Capítulo 7.3

Uso residencial

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de las viviendas

Artículo 7.3.4. *Programa de vivienda (N-2).*

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima 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.

2. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:

- a) Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.

- c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos,

el círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.

- d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrán incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.
- e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

3. En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c) de este artículo.

La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres.

4. En cuanto a las dimensiones y condiciones de las piezas de las viviendas accesibles, se estará a lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.

6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:

- a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión útil mínima de tres (3) metros cuadrados, contará con ventilación natural directa y dispondrá de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.

No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe.

Los tendederos no podrán estar integrados en los balcones o balconadas.

- b) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. No computarán como edificabilidad, en la categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- i) Que estén situados en la superficie bajo cubierta y en plantas bajas, inferiores a la baja o de ático.
- ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes.
- iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
- iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
- v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a $8 \times n.^{\circ}$ de trasteros admisibles.
- vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia o medio de intervención correspondiente, condición que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad.

vii) Las dimensiones y condiciones de los trasteros accesibles serán las establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Cuando los trasteros se incluyan en el cómputo de edificabilidad, la superficie construida de cada trastero será como máximo el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie construida de la vivienda a la que se asocia.

c) Zonas comunitarias: Se entiende como zonas comunitarias aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

En promociones de uso residencial, exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, en promociones de más de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificadas y en las de menos cuando se cumpla lo establecido en el artículo 5.3.7 para el fomento de cubiertas verdes, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, incluidos en éstos los aseos y vestuarios anexos. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros. En todas las promociones de uso residencial, con independencia de su tamaño, tampoco computarán en edificabilidad los locales destinados a conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades análogas al servicio de los ocupantes del edificio, en una cuantía máxima conjunta de quince (15) metros cuadrados. Esta exención de edificabilidad no se aplicará en la categoría de vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.

Madrid, a 4 de junio de 2025.—El Director General de Planeamiento, Javier Hernández Morales.—El Secretario General del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/9.171/25)

