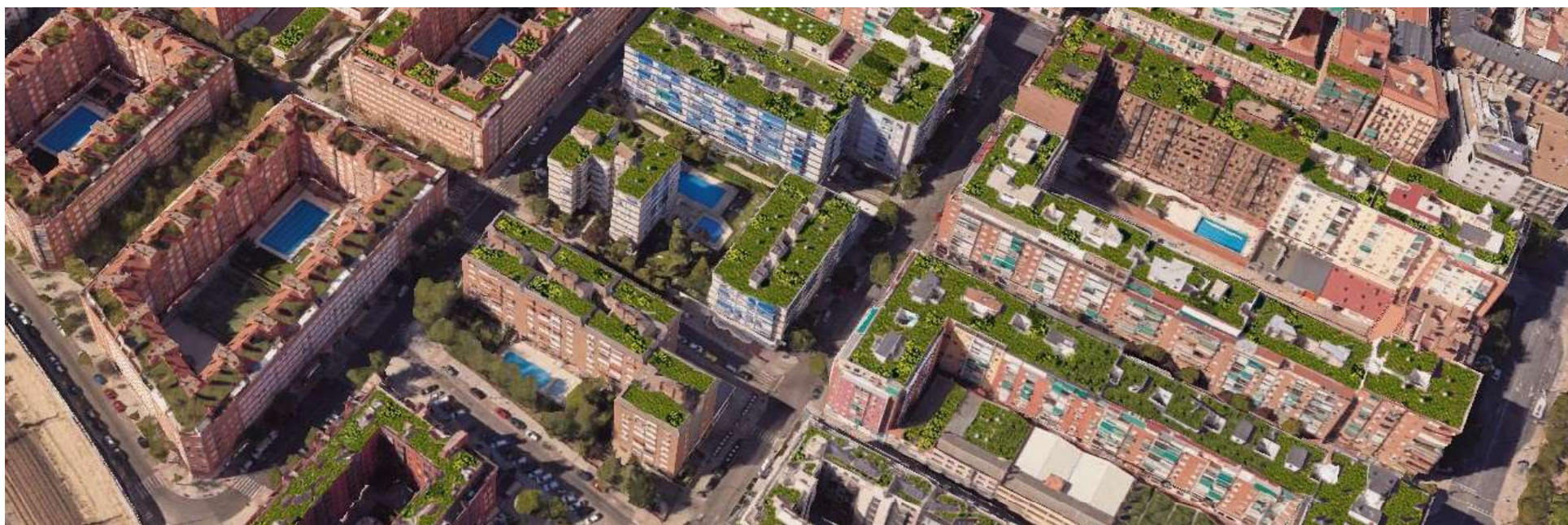


Plan Especial para el fomento de la incorporación de Cubiertas Verdes en edificios construidos (PECV)

PE 00.321. Aprobación definitiva 27 de mayo de 2025. BOCM 17.06.2025

Expediente: 135-2024- 00274



¿QUÉ SON LAS CUBIERTAS VERDES?

Son infraestructuras consistentes en el acondicionamiento vegetal de la cubierta del edificio, compuesto por un sustrato y vegetación.

La implantación de esta infraestructura verde le confiere unos **beneficios extras**, además de su función principal de cerramiento y cubrición del edificio.



Centro cultural Eduardo Úrculo
Fuente: Madrid + Natural

¿VENTAJAS DE UNA CUBIERTA VERDE?



La implantación de CV en edificios genera una serie de beneficios, tanto para la ciudad en su conjunto, como para los ocupantes del propio edificio.

Entre los **beneficios para la ciudad** :

- Reducción del “efecto isla de calor”, de la huella de carbono y de la contaminación atmosférica.
- Mejora de la imagen del paisaje urbano, con un aspecto más amable de la ciudad.
- Incremento de la diversidad urbana.

Entre las **ventajas para los ocupantes del edificio**:

- Mejor comportamiento térmico del edificio con ahorro en el gasto energético .
- Mejora del aislamiento acústico.
- Reutilización del agua de lluvia.
- Creación de un espacio saludable que favorezca la interacción de los ocupantes.

Biblioteca Municipal de San Fermín
Fuente: Google maps

LAS CUBIERTAS VERDES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- Las cubiertas verdes ya eran un elemento posible en los edificios de Madrid, pero a raíz de la aprobación de la Modificación de las Normas Urbanísticas aprobada en el 2023 (MPG. 00/343) se incorporan como una de las cuatro infraestructuras verdes admisibles para dar cumplimiento al factor verde.
- El factor verde es un nuevo parámetro incorporado por la MPG 00/343 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.

TIPOS DE OBRAS A LAS QUE APLICA EL FACTOR VERDE

**NUEVA PLANTA Y
SUSTITUCIÓN**

AMPLIACIÓN

**REHABILITACIÓN
(REESTRUCTURACIÓN Y
ACONDICIONAMIENTO
GENERALES)**

LAS CUBIERTAS VERDES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS



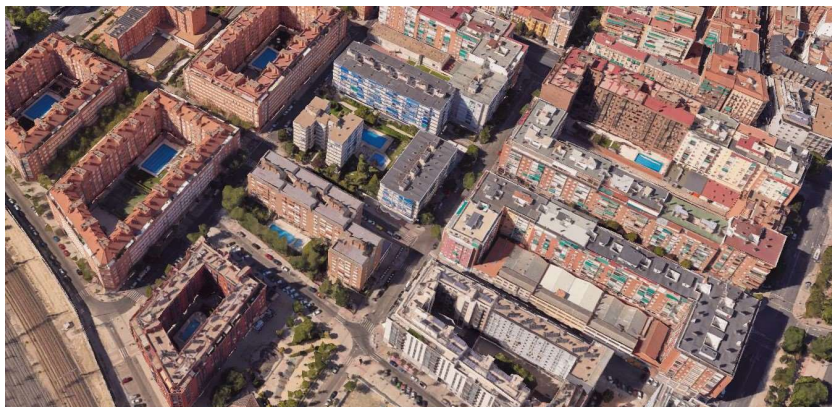
Centro cultural Eduardo Úrculo
Fuente: Madrid + Natural

Las NNUU definen una Cubierta Verde como un **acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato y vegetación** instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de treinta grados sexagesimales (30°).

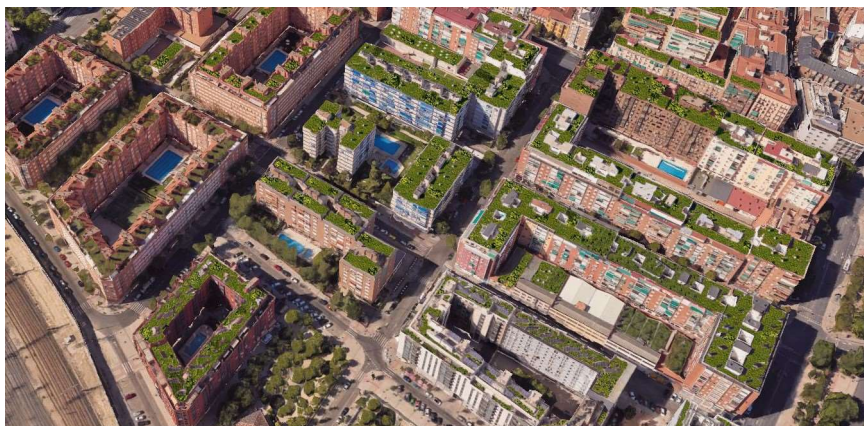
Pudiendo ser de dos tipos:

- **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.

La implantación de esta infraestructura verde le confiere unos **beneficios extras**, además de su función principal de cerramiento y cubrición del edificio.



OBJETIVO DEL PECV



Ya que el factor verde no es exigible a obras de menor calado que las indicadas, ni a edificaciones que no realicen ninguna actuación, el PECV surge con el doble objetivo de:

- Fomentar la implantación de CV en los edificios construidos de la ciudad de Madrid, de forma que estos contribuyan a hacer la ciudad más sostenible.
- A su vez mejorar las condiciones energéticas y facilitar la utilización de espacios comunes de los propios usuarios del edificio.

MEDIDAS ADOPTADAS

- Estos objetivos se desarrollan mediante una serie de medidas, que **no se plantean como determinaciones obligatorias, sino como una serie de incentivos** para transmitir a la ciudadanía las ventajas que supone disponer una CV y dar un impulso más a su implantación.
- En la Memoria del PECV se incorpora como anexo un estudio previo que valora la incidencia y viabilidad económica de dichos incentivos en el parque edificado de Madrid.
- Asimismo, se incorpora Documento para la solicitud de inicio de sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dirección General de Planeamiento



ESTUDIO PREVIO



Figura 3.1: Imagen del mapa de la ciudad de Madrid en el que se muestran los edificios seleccionados a lo largo del municipio

- Análisis realizado sobre 534 edificios, distribuidos uniformemente por el territorio del municipio, repartidos entre las Normas Zonales 1, 3, 4, 5, 7 y 9.
- Análisis de la viabilidad económica de distintos casos en función del uso del edificio y de los posibles destinos a disponer, teniendo en cuenta los costes de ejecución y las posibles subvenciones.

Casos	Tipología del Edificio	Uso ático futuro	Beneficio Atico	Edificab. Remanente	Acoje al PECV	VAN sin subvencion	VAN con subvencion
1	Residencial	Vivienda nueva	Venta	SI	NO	89.754 €	104.252 €
2			Alquiler		SI	130.857 €	147.657 €
3		Trasteros	Uso	N/A	NO	75.122 €	89.619 €
4					SI	120.060 €	136.860 €
5	Residencial <20v	Aparcabicis	Uso	NO	NO	133.323 €	147.820 €
6	Dotacional	Sala comunitaria	Uso	NO	SI	166.839 €	183.639 €
7		Uso propio	Uso	SI	NO	124.934 €	141.632 €
8		Almacenes, etc.			SI	80.343 €	97.041 €
9	Otros usos	Aparcabicis	Uso	NO	NO	140.742 €	155.239 €
					SI	184.981 €	201.781 €
					NO	186.205 €	202.903 €
					SI	124.934 €	141.632 €
					NO	140.742 €	155.239 €
					SI	184.981 €	201.781 €
					NO	124.934 €	141.632 €

ÁMBITO DE APLICACIÓN



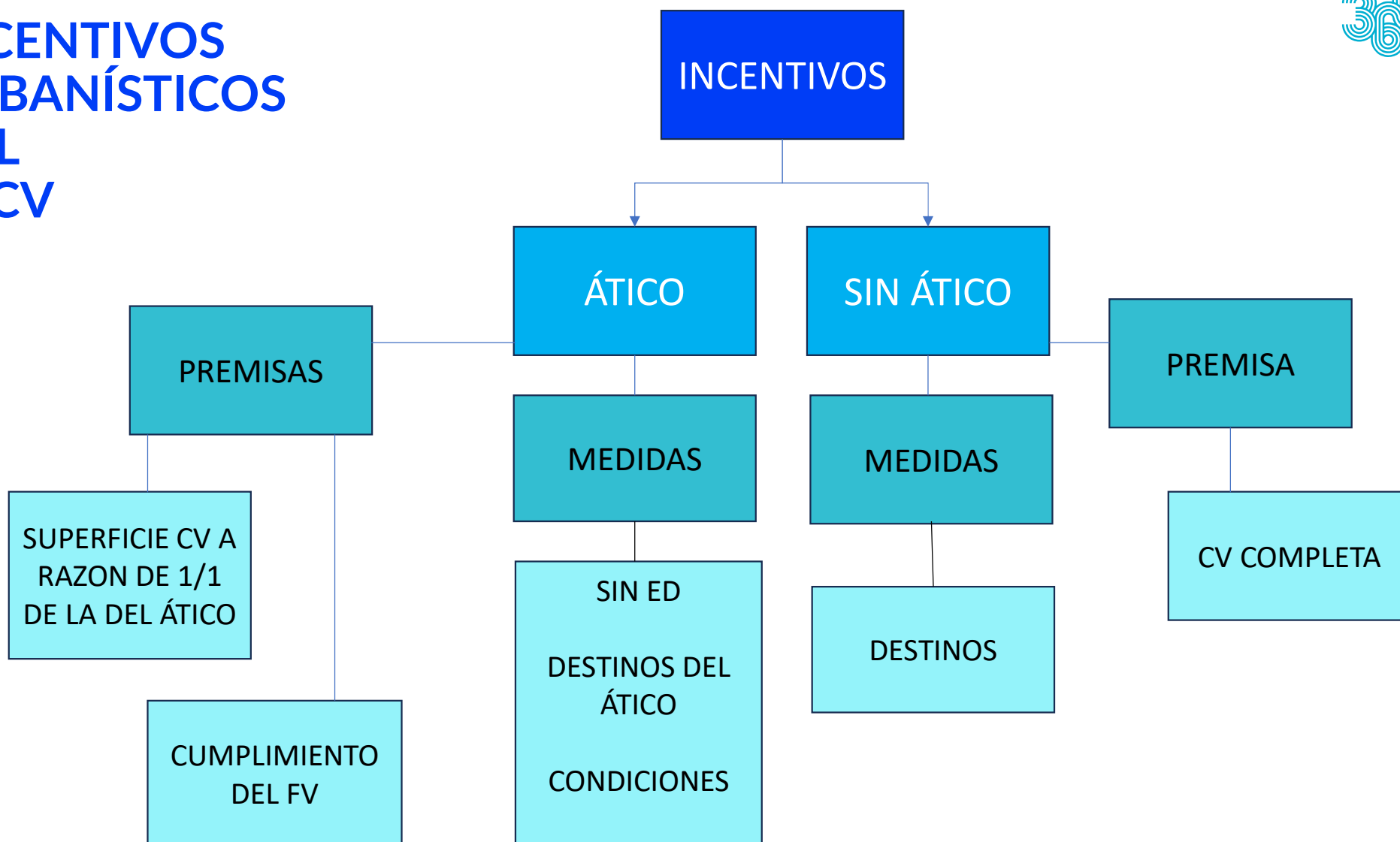
Edificio residencial calle Juan Vigón
Fuente: Madrid + Natural

Los incentivos urbanísticos que incorpora el PECV serán aplicables en todo el parque edificado de la ciudad de Madrid, excepto las viviendas unifamiliares.

Las propias características del edificio podrán condicionar la aplicación de determinados incentivos, como puede ser:

- La situación en fuera de ordenación relativa por exceso de altura del edificio.
- Que el edificio esté protegido, lo que exigirá el dictamen preceptivo de las Comisiones de Protección del patrimonio con carácter previo a la autorización de las obras.
- Estas medidas urbanísticas se establecen sin perjuicio del desarrollo de medidas de otra índole (formativas, financieras o de reconocimiento público de las actuaciones realizadas) que pudieran disponerse con semejante finalidad desde otras instancias municipales.

INCENTIVOS URBANÍSTICOS DEL PECV



INCENTIVOS URBANÍSTICOS DEL PECV CON ATICO

- **Se suprime el estudio de detalle** requerido en algunos casos para construir un ático en los edificios que se acojan a las determinaciones del PECV incorporando una cubierta verde, lo que agiliza y facilita la tramitación, eliminando costes y burocracia.
- **Se regulan las condiciones constructivas** del ático para garantizar la integración con el entorno y la adecuada separación y soleamiento de los edificios colindantes.
- **Se establece la superficie mínima de cubierta verde** para poder acogerse a los incentivos, debiendo ser equivalente a la del nuevo ático. Se conoce desde el principio la viabilidad técnica y económica.
- El ático se podrá destinar a los **usos permitidos** por la normativa de aplicación, sin superar la edificabilidad máxima de la parcela, para lo cual se ofrecen incentivos respecto de las superficies no computables (como locales comunitarios, guarda de bicicletas, etc.).

MEDIDAS DEL INCENTIVO URBANÍSTICO DEL PECV CON ATICO

- Se facilita la ubicación en el ático de determinados destinos, excluyéndolos del cómputo de edificabilidad:
 - **Las zonas comunitarias** en edificios de vivienda colectiva de menos de 20 viviendas o menos de 1.000 metros cuadrados.
 - **Los cuartos de guarda de bicicletas** en edificios de cualquier uso.
 - **Los almacenes, archivos, aseos y vestuarios y locales similares** en edificios ubicados en parcelas calificadas dotacionales.

La construcción del ático es **una obra de ampliación, por lo que deberá cumplir el Factor Verde**, generando una dinámica sinérgica que incrementará todavía más los espacios verdes en Madrid.

INCENTIVO URBANÍSTICO DEL PECV SIN ATICO

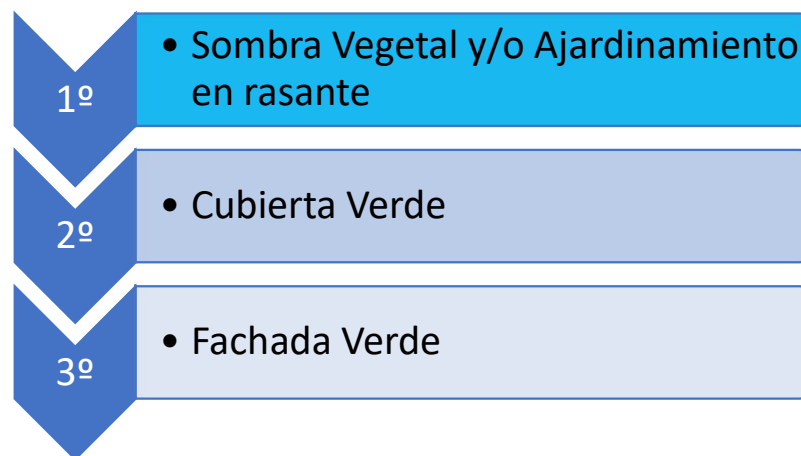
- En edificios contruidos de vivienda colectiva con menos de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificadas en los que se sustituya la cubierta actual por una cubierta verde, sin necesidad de ejecutar un ático, se excluirán del cómputo de superficie edificada las zonas comunitarias situadas en planta baja, inferior a la baja y espacios bajo cubierta.
- Con esta medida se **mejora la funcionalidad de edificios de menor número de viviendas y superficie**, al facilitar espacios al servicio de los residentes y de su calidad de vida, tanto por la implantación de la cubierta verde como por la disposición de nuevas zonas comunitarias, sin necesidad de ejecutar un ático.

INCENTIVO URBANÍSTICO DEL PECV SIN ATICO

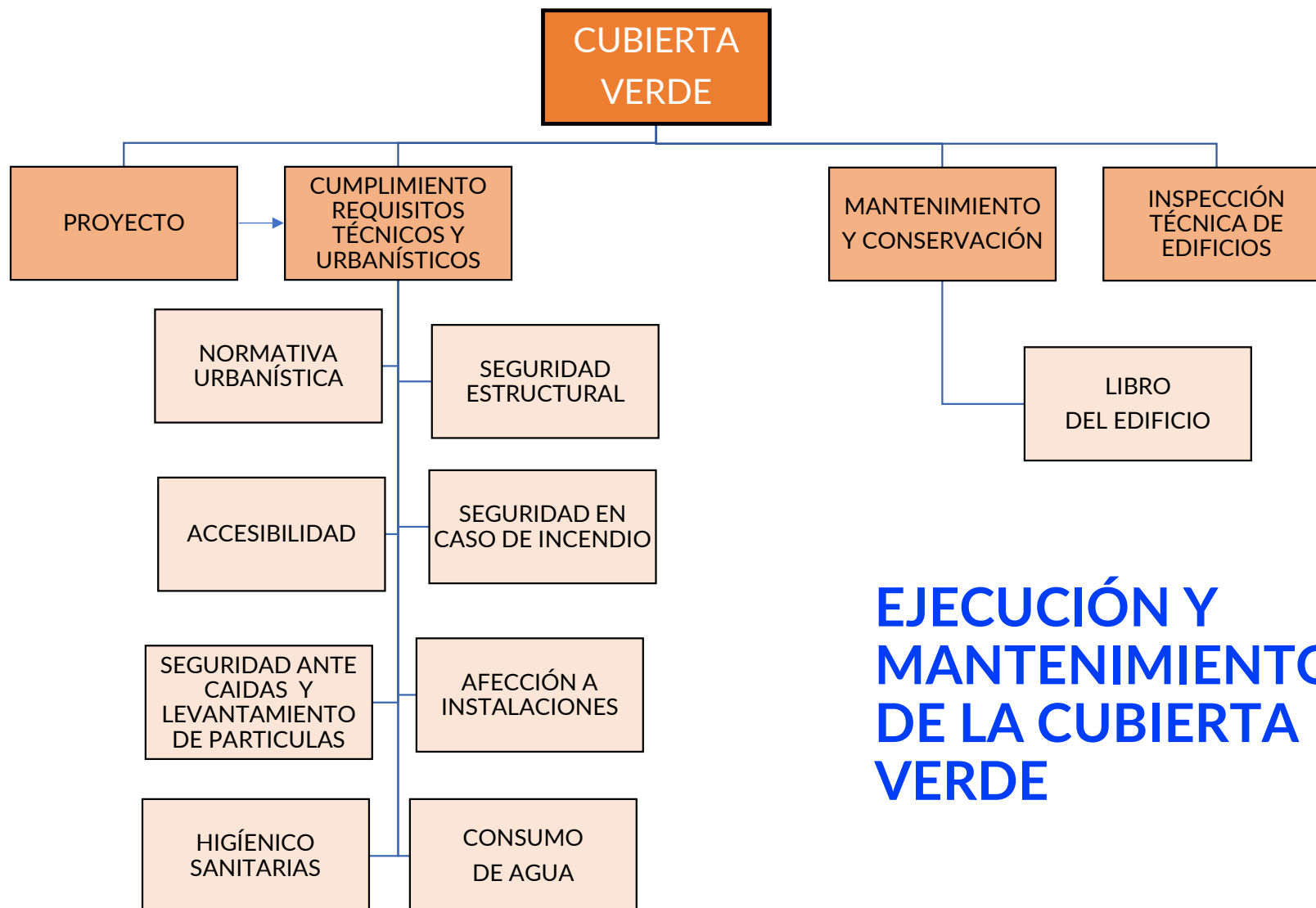
- En edificios construidos ubicados en parcelas calificadas como dotacionales servicios colectivos, tanto públicos como privados, en los que se sustituya la cubierta actual por una cubierta verde, sin necesidad de ejecutar un ático, se excluirán del cómputo de superficie edificada los espacios situados en planta baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficinas de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas.
- Con esta medida se **mejora la funcionalidad de edificios dotacionales ya construidos**, tanto por la implantación de la cubierta verde como por la disposición de nuevas dependencias necesarias para el actual funcionamiento de la dotación, sin necesidad de ejecutar un ático.

OTRAS MEDIDAS INCORPORADAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS POR EL PECV

- En la aplicación del factor verde se establece **orden de las cuatro infraestructuras verdes.**



- Se incorpora como condición que 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.**



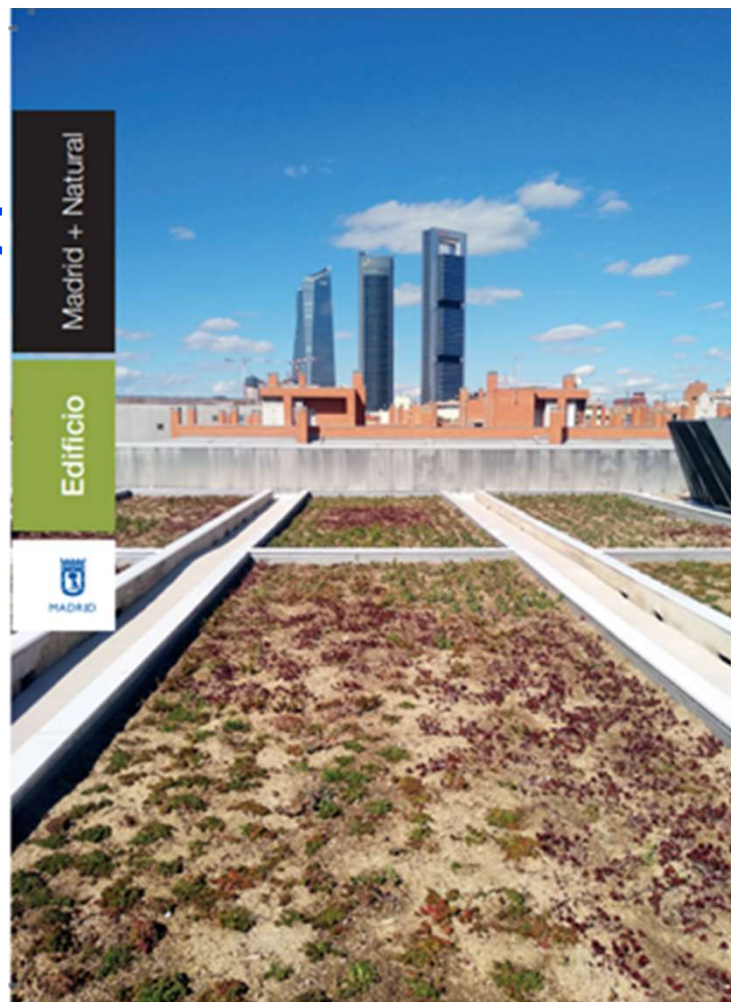
EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA VERDE

OTRAS MEDIDAS INCORPORADAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS POR EL PECV

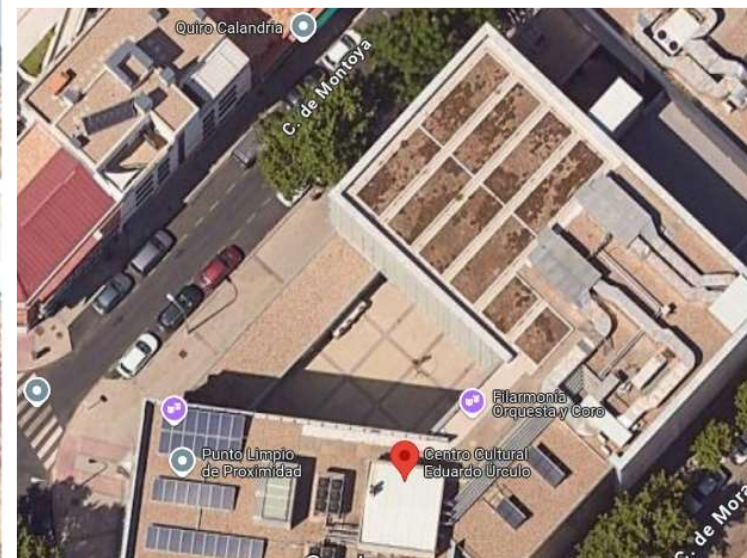
- En la definición de cubierta verde se incorpora como condición que la capa de sustrato cuente con un espesor mínimo de 10 centímetros.
- En cuanto al espacio libre se incorpora que cuando se realicen actuaciones fuera del ámbito del factor verde se respetará la superficie mínima ajardinada que exigía la normativa con la que se concedió la licencia.
- Se incorpora que se cumplirá la legislación de protección de la flora y la fauna

EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIO DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Centro Cultural Eduardo Úrculo

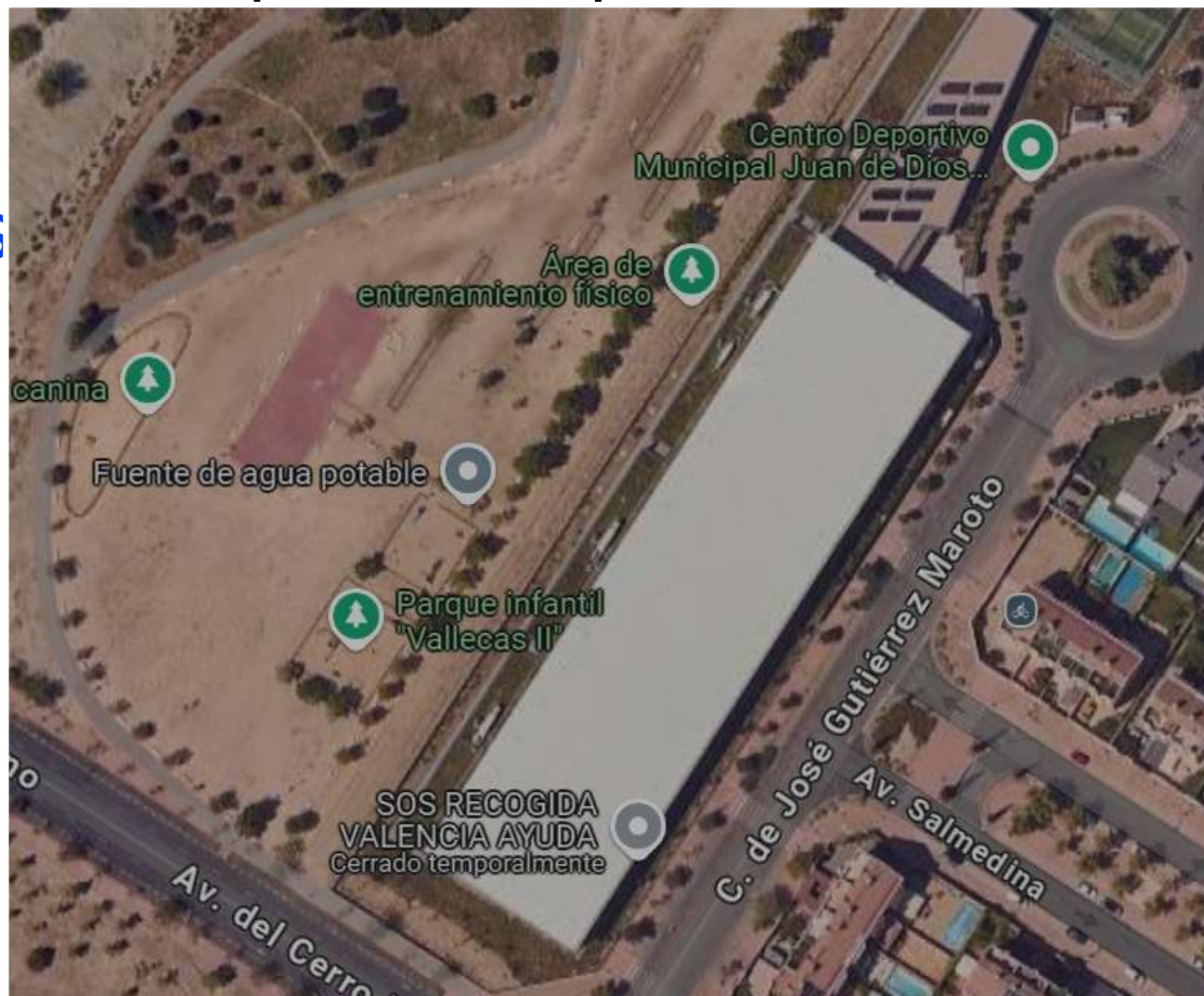


Fuente:
Madrid + Natural y
Google maps



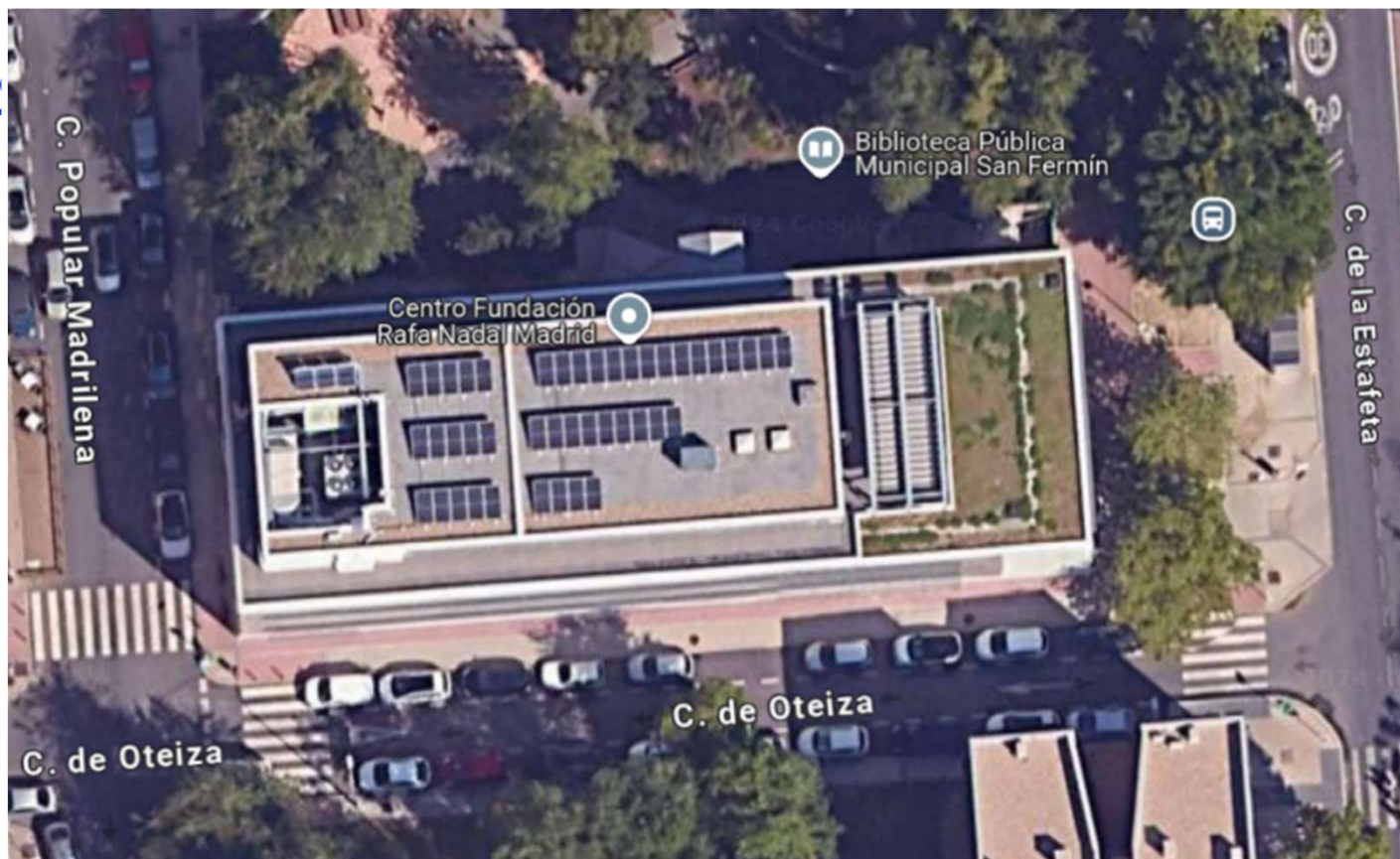
EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Centro Deportivo Municipal Juan de Dios Román



EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIO DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Biblioteca Pública Municipal de San Fermín



Fuente:
Google maps

Mediano comercio en zona de la plaza de Quevedo

EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIOS DE TITULARIDAD PRIVADA

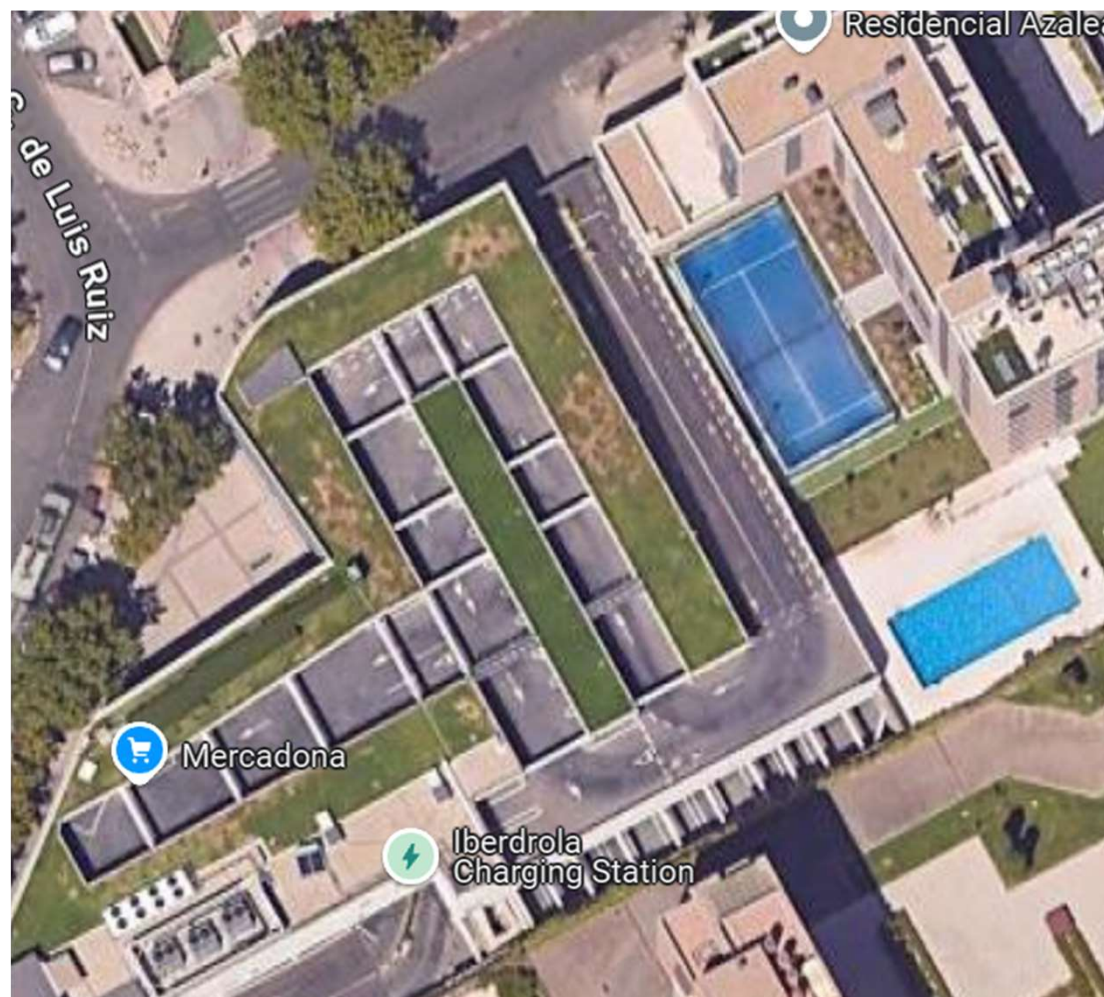


Fuente:
Google maps

EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIOS DE TITULARIDAD PRIVADA

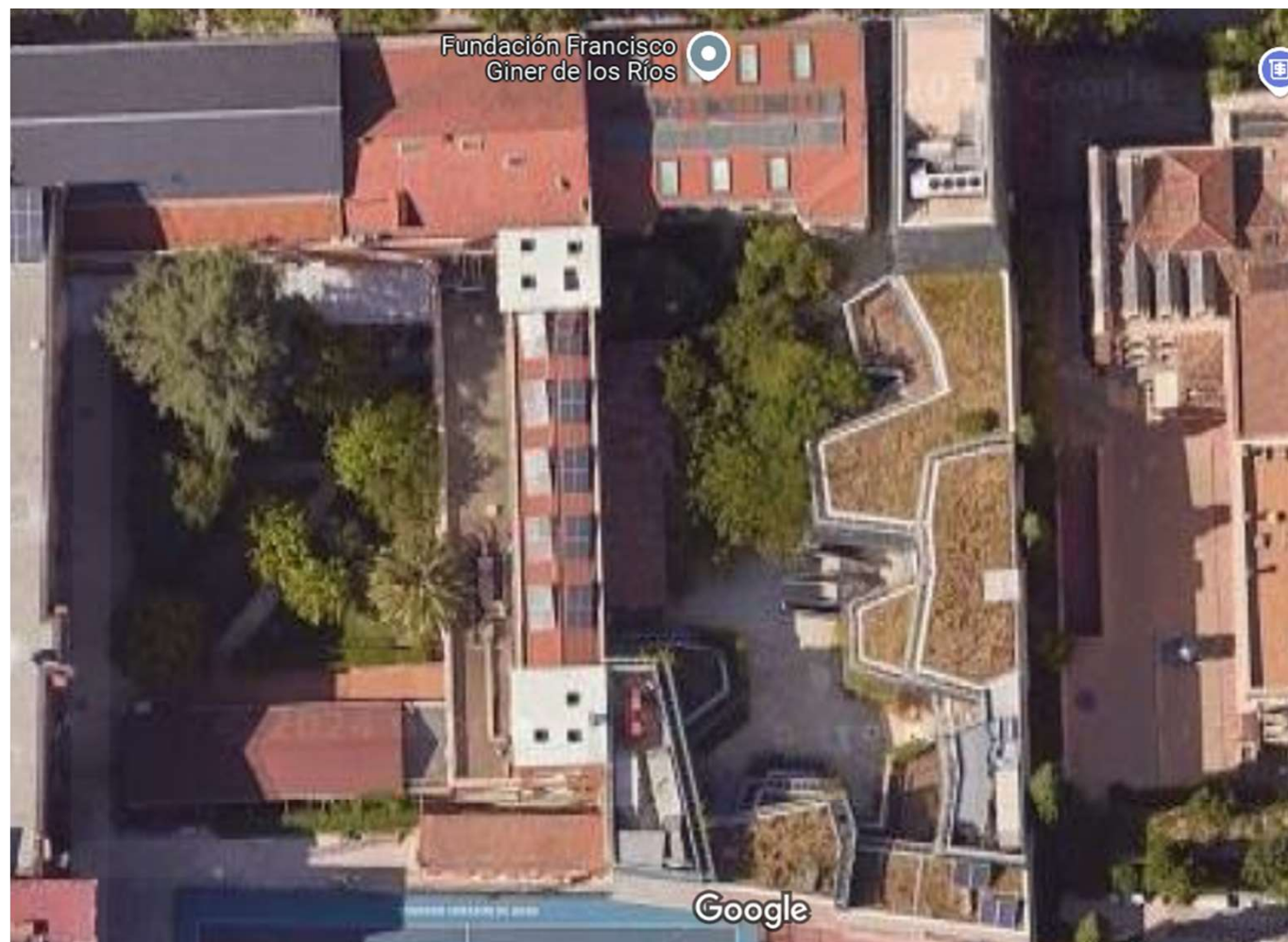
Fuente:
Google maps

Mediano comercio en zona de Pueblo Nuevo



EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIOS DE TITULARIDAD PRIVADA

Fundación Giner de los Ríos



Fuente:
Google maps

Edificio residencial, calle Juan Vigón

EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIOS DE TITULARIDAD PRIVADA



Fuente:
Madrid + Natural

Mediana superficie, calle Ayala.

EJEMPLOS DE CV EN EDIFICIOS DE TITULARIDAD PRIVADA



Fuente:
Madrid + Natural