



76628-



MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA

40º Aniversario de la entrega del informe final de la "Comisión Nacional sobre la desaparición de personas" (CONADEP), bajo el nombre "**Nunca Más**".

La Plata, 02 de septiembre de 2024

El Concejo Deliberante, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de las Municipalidades, sanciona el siguiente Proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º: La presente ordenanza tiene por objeto la implementación y promoción de los denominados **TECHOS O TERRAZAS VERDES** en los inmuebles edificados en el régimen de propiedad horizontal dentro del ámbito de la Ciudad de La Plata.

Artículo 2º: A lo fines de la presente ordenanza, se entiende como **TECHOS O TERRAZAS VERDES** a una superficie cubierta de vegetación cuyo objetivo es contribuir de manera sustentable con el ambiente urbano y que contemple las siguientes consideraciones:

- La cubierta de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra para que la vegetación prospere debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal, no pudiendo exceder los 18 centímetros. La cubierta se ejecuta según las reglas del arte, aplicando las mejores técnicas y materiales disponibles conforme lo establezca la autoridad de aplicación.
- Las pendientes de escurrimiento deben responder a las normativas vigentes y el conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el escurrimiento de tierra.
- El método de desagüe a utilizar en las cubiertas de un techo, azotea o terraza verde debe contar con una correcta impermeabilización, la cual debe ser ejecutada con la mejor tecnología disponible conforme lo establezca la autoridad de aplicación.

- Los TECHOS O TERRAZAS VERDES, en todos los casos, deben estar separados de los muros divisorios o en muros privativos contiguos o predios linderos a los efectos de evitar molestias a las edificaciones colindantes. La autoridad de aplicación establecerá las medidas mínimas de separación en estos casos.
- Todas las edificaciones que implementen los denominados TECHOS O TERRAZAS VERDES deben contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que generan las cubiertas verdes.

La Autoridad de Aplicación reglamentará la presente debiendo adecuar los aspectos técnicos que considere convenientes para la correcta implementación, seguimiento y control de los TECHOS O TERRAZAS VERDES.

Artículo 3º: La autoridad de aplicación es la Secretaría de Ambiente de la Municipalidad de La Plata o aquella que oportunamente la reemplace en sus funciones.

Artículo 4º: A partir de la vigencia de la presente ordenanza, todos los inmuebles edificados bajo el régimen de propiedad horizontal de la Ciudad de La Plata que requieran y construyan nuevas edificaciones para la prestación de sus servicios, implementarán en los techos, cubiertas, terrazas o espacios similares de las mismas, tecnologías de TECHOS O TERRAZAS VERDES que deberán cubrir la totalidad de dichas áreas, técnicamente diseñadas y conforme con las normas de construcción existentes.

Artículo 5º: Las entidades sujetas a la presente ordenanza, al momento de confeccionar los pliegos licitatorios deben incorporar dentro del proyecto, y por ende de sus presupuestos, los requisitos necesarios para dar cumplimiento a la construcción de TECHOS O TERRAZAS VERDES, conforme lo dispuesto en la presente.

Artículo 6º: La autoridad de aplicación presta la asesoría y los soportes técnicos necesarios sobre las diversas especies orgánicas, vegetales recomendables, nutrientes y mantenimiento de los techos verdes, según las tipologías de suelos y construcción.

Artículo 7º: Aquellos inmuebles edificados bajo el régimen de propiedad horizontal ya existentes, que cuenten con techos, cubiertas, terrazas o espacios similares, tienen plazo hasta el mes de diciembre del año 2027 para implementar, de forma progresiva, tecnologías de techos verdes.

Artículo 8º: La autoridad de aplicación debe hacer un inventario de los edificios susceptibles de aplicación de la presente ordenanza, a fin de planificar e incorporar progresivamente los respectivos recursos en los presupuestos municipales de los años venideros con miras a dar cumplimiento a lo establecido en la presente.

Artículo 9º: La autoridad de aplicación promueve acciones para que el sector privado se vincule activamente a la implementación de tecnologías de techos verdes en la ciudad de La Plata, impulsando incentivos económicos, conforme las pautas establecidas en el artículo 10º de la presente.

Artículo 10º: Incorpórase como inciso d) del artículo 1º de la Ordenanza 12.549, el siguiente: "e) *Inmuebles edificados en el régimen de propiedad horizontal (unidades funcionales y complementarias) que adhieran a la Ordenanza de TECHOS O TERRAZAS VERDES tributarán según la tabla del inciso a) con una quita del cinco por ciento (5%) tanto en los montos fijos como en las alícuotas sobre excedente del límite mínimo por un plazo de 5 años, a contar desde que la autoridad de aplicación certifique el correcto cumplimiento de la normativa*".

Artículo 11º: Incorpórese como subinciso d) del inciso 5) del artículo 18 de la Ordenanza 12549, el siguiente: "e) *Inmuebles edificados en el régimen de propiedad horizontal (unidades funcionales y complementarias) que adhieran a la Ordenanza de TECHOS O TERRAZAS VERDES tendrán una reducción del 0,5% en la alícuota que resultare de aplicación conforme lo previsto en el presente inciso.*"

Artículo 12º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.


Juan Manuel Granillo Fernández
Concejal FDT
Municipalidad de La Plata


Pablo Emanuel Elias
Concejal - UP
Municipalidad de La Plata


YANINA GISELA SANCHEZ
CONCEJAL - UNION POR LA PAZ - LA PLATA

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ordenanza busca implementar los denominados Techos y Terrazas Verdes en los inmuebles edificados en el régimen de propiedad horizontal de la ciudad de La Plata que necesiten reformas o estén por construirse, como así también plantea que para el año 2027, los edificios que ya estén construidos y que cuenten con las condiciones edilicias necesarias para poder implementar los Techos Verdes se adecuen para cumplir con la presente.

La incorporación de los Techos y Terrazas Verdes trae múltiples beneficios, no solo a las grandes ciudades y al ambiente, sino también al edificio que lo adopte y sus habitantes. Contribuyen al aumento de espacios verdes en zonas urbanas de alta densidad.

Las Terrazas Verdes se presentan como una alternativa de mejoramiento ambiental, ecológico, paisajístico y urbano que permite mitigar en buena medida los impactos negativos producidos por los fenómenos naturales que están afectando a nuestro planeta. Además de mejorar sustancialmente la política urbana y ambiental de la ciudad, los techos (y los muros) verdes tienen las siguientes ventajas:

- Crean una barrera térmica, permitiendo un ahorro de hasta 60% en aire acondicionado y en calefacción. Aumentan el ahorro energético.
- Reducen el escurrimiento de las aguas de lluvia.
- Operan como un filtro de contaminantes, de metales pesados y de CO₂ de la atmósfera, mejorando la calidad de aire interior y exterior del edificio.
- Funcionan como un aislante acústico y térmico.
- Aumenta el hábitat de la fauna silvestre en las zonas edificadas.

- Proporcionan espacios recreativos y sirven como herramientas educativas para enseñar sobre el ambiente.
- Aumentan la vida y protección de los edificios.
- Disminuyen el “efecto isla” de calor urbano, 80% del agua es retenida en el sistema, existe una reducción de la carga que soporta el drenaje urbano.
- Mitigan los impactos ambientales negativos y disminuyen el efecto de calentamiento de las ciudades.
- Para el entorno, su importancia radica en la retención de polvo y partículas suspendidas, que son los principales causantes de las enfermedades en las vías respiratorias.
- Ayudan a filtrar el aire, las plantas llegan a filtrar el 85% de las partículas del aire, depositando los metales pesados en las plantas y el sustrato.
- Reducen los costos de depuración de las aguas residuales y aminoran los riesgos de inundaciones.
- Consumen el CO₂ del aire y libera oxígeno.
- Reducen el ruido y la contaminación.

Los Techos Verdes son una importante alternativa para el desarrollo urbano sustentable que proporciona beneficios recreativos, estéticos, ambientales, sociales y económicos. Esta tecnología contribuye en su implementación a que las ciudades transformen una superficie disponible e inutilizada en casi todos los casos y hagan de los techos un instrumento para el mejoramiento ambiental, ecológico, energético y social. Esta sustentabilidad es tan necesaria para el crecimiento y desarrollo de nuestras ciudades, hasta el punto que por cada nuevo espacio urbano que se cree, es necesario crear también uno verde para así generar el equilibrio deseado.

Es importante también, hacer foco en el sector privado otorgando beneficios a quienes incluyan Techos y Terrazas Verdes en sus propiedades.

Por todo lo expuesto, es que solicitamos acompañamiento en este proyecto.