

LEY 4428 REFERIDA A LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS CUBIERTAS VERDES

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1º.- La presente ley tiene por objeto la implementación de los denominados “Techos o Terrazas Verdes” en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2º.- A los fines de lo normado en el primer artículo de la presente Ley, entiéndase como “Techo o Terraza Verde” a una superficie cubierta de vegetación cuyo objetivo es contribuir de manera sustentable con el medio ambiente urbano.

Artículo 3º.- Incorpórase el artículo 5.10.4 “Techos verdes. Superficies cubiertas de vegetación”, al Código de la Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

5.10.4. TECHOS VERDES. SUPERFICIES CUBIERTAS DE VEGETACION.

5.10.4.1 MATERIAL DE LA CUBIERTA DE LOS TECHOS VERDES

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 18cm.

La cubierta se ejecuta según la reglas del arte, aplicándose las mejores técnicas y materiales disponibles.

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.

IMPERMEABILIZACIÓN DE LOS DESAGÜES DE LOS TECHOS VERDES

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.

5.10.4.2 SEPARACION DE PREDIOS LINDEROS

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 establece las medidas mínimas de separación en estos casos.

5.10.4.3 CALCULO ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES

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 generen las cubiertas verdes.

5.10.4.4 FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

La Autoridad de Aplicación podrá adecuar los aspectos técnicos que considere convenientes para la correcta implementación, seguimiento y control de los denominados “Techos o Terrazas Verdes”.

Artículo 4º.- En las obras nuevas que se realicen en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, se aplican reducciones en el pago de los derechos de delineación y construcción a aquellos trámites que incluyan la construcción de una o más cubiertas vegetales. Tal reducción se calcula como el producto de la aplicación del coeficiente de ponderación (1) por el descuento máximo aplicable que es del 20% de las referidas tasas.

Para poder gozar de los beneficios mencionados en este Artículo los solicitantes deberán comprometerse a presentar, ante la Autoridad de Aplicación, una declaración jurada al finalizar la obra, a los fines de demostrar la construcción del “Techo o Terraza Verde”.

Artículo 5º.- Los propietarios de edificaciones que implementen y mantengan Techos Verdes, gozan de una reducción en el importe del Alumbrado, barrido y limpieza. Tal reducción se calcula como el producto de la aplicación del coeficiente de ponderación (1) por el descuento máximo aplicable que es del 20% de las referidas tasas.

A fin de mantener la exención anual, la Autoridad de Aplicación implementa las medidas de fiscalización y control de la existencia y mantenimiento del Techo o Terraza Verde.

Los beneficios explicitados alcanzan a los titulares de los inmuebles que mantengan las Cubiertas Verdes.

En los casos de los inmuebles afectados por la Ley de Propiedad Horizontal, los beneficios establecidos anteriormente alcanzan a todos los copropietarios de los mismos.

En todos los casos si la Autoridad de Aplicación verificase que el “Techo o Terraza Verde”, definido en el Artículo 2º de la presente, dejase de existir, los beneficiarios perderán el beneficio otorgado sin más trámite.

Artículo 6º.- Coeficiente de Ponderación ()

Se define como la semisuma de la aplicación de las Tablas I (Superficie del techo Verde) y II (Porcentualidad de Cubierta, medida en proyección horizontal que se ha destinado al Techo Verde) correspondientes a cada Techo Verde

Tablas I (Superficie del Techo Verde)		Tabla II (Porcentualidad de Cubierta, medida en proyección horizontal que se ha destinado al Techo Verde)		
m 2	μ 1		%	μ 2
0 - 50	0.2		0 - 20	0.2
51 - 100	0.4		21 - 40	0.4
101 - 150	0.6		41 - 60	0.6
151 - 200	0.8		61 - 80	0.8
Mas de 200	1		81 - 100	1

$$\text{Coeficiente de Ponderación } \mu = \frac{\mu 1 + \mu 2}{2}$$

Artículo 7º.- Comuníquese, etc.

CRISTIAN RITONDO

CARLOS PÉREZ

LEY N° 4.428

Sanción: 10/12/2012

Promulgación: De Hecho del 08/01/2013

Publicación: BOCBA N° 4078 del 21/01/2013

Fe de Erratas: Por un error material involuntario, en el Boletín Oficial N° 4078 se publicó la Ley N° 4428 de forma incompleta, por lo que volvió a publicarse en el Boletín Oficial N° 4082 del 25/01/2013.