



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

OBJETO

**Artículo 1º:** La presente tiene por objeto la implementación del programa "Techos y Terrazas Verdes" en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

A los fines respectivos se entenderá por "Techos y Terrazas Verdes" a una superficie cubierta de vegetación, cuyo objetivo principal sea el de contribuir de manera sostenible e integral con el medio ambiente urbano, comprendiendo los techos, azoteas, terrazas, muros y/o cualquier otra superficie de edificios, casas, etc que por sus características contribuyan con los objetivos del programa.

**Artículo 2º: Finalidades:**

- a) Contribuir de manera sostenible e integral con el medio ambiente, mejorando la calidad ambiental para el beneficio de los habitantes.
- b) Reducir el impacto de la contaminación ambiental, producido por la emanación de gases que incrementan el llamado efecto invernadero.
- c) Reducir el impacto producido por la irradiación que ocasionan las superficies edificadas (cubiertas y muros) de hormigón o cemento, con la exposición solar directa que conlleva a un aumento del consumo energético.
- d) Incorporar los conceptos de eficiencia energética y construcción sustentable, y en forma gradual de tecnologías y sistemas de construcción sostenibles que garanticen el mínimo impacto ambiental de los edificios.
- e) Generar una "Red de Techos y Terrazas Verdes", tendientes a:
  1. Mejorar la calidad de vida de los habitantes.



2. Disminuir el CO<sub>2</sub> (dióxido de carbono) y la contaminación ambiental, aportando superficies para la absorción de las partículas en suspensión y el incremento de los niveles de oxígeno urbano.
3. Absorber y retener las aguas pluviales, en pos de disminuir y retardar el aporte de las construcciones a los desagües pluviales de la ciudad.
4. Contribuir a regular la humedad ambiental, y
5. Mejorar la estética de los edificios y demás edificaciones en general.

**Artículo 3°:** La Autoridad de Aplicación será determinada por el Poder Ejecutivo.

**Artículo 4°:** La Autoridad de Aplicación deberá elaborar un “Manual de criterios técnicos para la construcción de Techos y Terrazas Verdes”, de uso obligatorio para quienes las llevan a cabo en construcciones existentes o a construirse en el futuro, para la implementación, mantenimiento y sustentabilidad de los mismos, el que deberá ser actualizado acorde a los avances y nuevas experiencias que surjan en el sector.

Este manual deberá comprender entre otras recomendaciones y requisitos lo siguiente:

- a) Sistemas constructivos disponibles.
- b) Materiales para construcción de las cubiertas de los techos, azoteas, terrazas y otras superficies, como ser tipo membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección, recubrimiento previo de la capa de grava de drenaje, espesor mínimo necesario de tierra acorde a la vegetación a colocar, pendientes de escurrimiento con sistema de retención para evitar el escurrimiento de la tierra, etc.
- c) Estabilidad de los taludes, altura de los parapetos.
- d) Impermeabilización, drenaje y retención de las aguas pluviales.
- e) Distancia de separación de predios y/o construcciones linderas, con muros, divisiones o muros privativos, según determine la Autoridad de Aplicación.
- f) Cálculo estructural de las edificaciones que verifique la resistencia de las cargas que generen los “Techo y Terrazas Verdes”, como así también su viabilidad.

- g) Selección de especies vegetales aptas para nuestro medio, considerando su rendimiento y viabilidad.
- h) Irrigación y mantenimiento de la cubierta verde.
- i) Aspectos técnicos a tener en cuenta por especialistas.

**Artículo 5°:** Otórgase un incentivo de tipo impositivo de hasta el 25 % en el impuesto inmobiliario, los que serán definidos por aquellos propietarios que presenten nuevas solicitudes de permisos de edificación para el desarrollo residencial, comercial, institucional o industrial y a las construcciones ya existentes y que adecúen sus edificaciones de forma voluntaria a los requisitos establecidos.

**Artículo 6°:** La presente será de aplicación voluntaria y por pedido del propietario de la edificación, tanto las existentes como aquellas a construirse en el futuro.

**Artículo 7°:** Para el mantenimiento de los incentivos de tipo impositivos, el propietario deberá presentar ante La Autoridad de Aplicación, una Declaración Jurada anual que declare el mantenimiento del Techo y Terraza Verde. Paralelamente a la presentación de la Declaración Jurada mencionada, la Autoridad podrá realizar inspecciones en las propiedades para constatar la permanencia y el buen estado de mantenimiento de la misma.”

**Artículo 8°:** Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar las readecuaciones presupuestarias que correspondan a los efectos de implementar lo dispuesto en la presente en el año de su aprobación.

**Artículo 9°:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

## FUNDAMENTOS

*Según fuente de Greenpeace ..”Para muchos, la pandemia mundial del Covid-19 ha cambiado radicalmente nuestra relación con los espacios al aire libre. Aunque las áreas verdes y los espacios públicos siempre han sido una parte importante de las ciudades, las múltiples cuarentenas y confinamientos nos han*



*dado una nueva idea de lo importante que es salir de nuestros hogares y estar en contacto con la naturaleza.*

*Para algunos de nosotros, los espacios verdes en nuestras ciudades se convirtieron en un lugar de refugio cuando nos sentíamos estresados, ansiosos o encerrados. Descubrimos que estar al aire libre era una de las mejores cosas que podíamos hacer para levantar el ánimo. El sonido del viento en los árboles, el olor de la naturaleza, incluso sentir la lluvia en nuestras caras; salir a caminar o andar en bicicleta permitió que algunos habitantes de la ciudad se reconectaran con el mundo en general y nuestras comunidades de una manera segura.*

*Todos esos momentos han hecho que muchos de nosotros nos demos cuenta de lo importantes y relevantes que son las áreas verdes y los espacios públicos para nuestro bienestar físico y mental. Igualmente, nos dimos cuenta del poco acceso que tenemos a los espacios verdes y públicos de buena calidad que hay en la mayoría de nuestras ciudades alrededor del mundo.*

*Además de los beneficios para la salud física y mental que brindan los espacios verdes y los árboles en las ciudades, estos desempeñan un papel clave en la mitigación de los efectos de las amenazas ambientales, como el cambio climático y la pérdida de biodiversidad, enfriando naturalmente las calles y los hogares y proporcionando un hábitat precioso para insectos, aves y fauna local.*

*Las buenas prácticas en la planificación urbana sugieren que todos los ciudadanos deberían poder ver al menos tres árboles desde su hogar; además las ciudades deben tener un mínimo de un 30% de cobertura de árboles por vecindario; y las personas deben encontrar un espacio verde a una distancia máxima de 300 metros de su hogar. Esto se conoce como la regla [3-30-300](#) (1). La aplicación de esta regla mejorará y expandirá el bosque urbano local en muchas ciudades, y con eso promoverá la salud, el bienestar y la resiliencia en ciudades globales cada vez más pobladas.*

*En los últimos 15 años las cosas han ido mejorando, la disponibilidad y accesibilidad de espacios verdes urbanos en 28 megaciudades de todo el mundo aumentó en un 4,11% y un 7,1% respectivamente. Sin embargo, todavía queda un largo camino por recorrer: solo un puñado de ciudades cumplen plenamente las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud sobre la disponibilidad de espacios verdes, que establece un estándar mínimo de 9 m<sup>2</sup> por habitante. Idealmente, debería ser de 50 m<sup>2</sup> per cápita (2).*

*No solo nosotros, como ciudadanos, debemos ser conscientes de la urgencia y necesidad de crear ciudades más verdes. Los alcaldes y las autoridades locales deben asumir la responsabilidad de reverdecer las ciudades con un acceso justo y equitativo para todos, mientras lideran una transición ecológica urgente para abordar la crisis climática y de salud.” ... (Autores: Celia Ojeda-Martínez, Chiara Campione y Alessandro Saccoccio, 2021) (<https://www.greenpeace.org/colombia/blog/blog/siete-razones-por-las-que-debes-aumentar-tu-relacion-con-las-areas-verdes-y-los-espacios-publicos/>)*

Según especialistas hay siete razones por las que necesitamos ciudades más verdes ahora:

- ...” 1. Salud mental: El contacto con las áreas y espacios verdes se asocia con un menor riesgo de estrés y afecciones psiquiátricas como la depresión y la ansiedad. Existe una creciente evidencia de los efectos benéficos de los espacios verdes en la salud mental relacionados con las mejoras en el desarrollo del comportamiento.*
- 2. Desarrollo de la mente y la función cognitiva: La exposición a largo plazo a los espacios verdes puede reducir el riesgo de problemas emocionales, de comportamiento y mejorar el desarrollo cognitivo, incluida una mejor atención y el trabajo de la memoria. Los espacios verdes pueden desempeñar un papel especialmente crucial en el desarrollo cognitivo y cerebral de los niños.*
- 3. Otras enfermedades no transmisibles: El contacto con espacios verdes se asocia con un menor riesgo de contraer enfermedades cardiovasculares, diabetes, obesidad y dolor lumbar. Teniendo en*



*cuenta que las enfermedades no transmisibles son responsables del equivalente al 71% de todas las muertes a nivel mundial, el beneficio global de espacios verdes más accesibles podría ser enorme.*

- 4. Mortalidad: Más espacios verdes en áreas residenciales se asocia con una reducción de todas las causas de mortalidad prematura debido a una menor exposición a la contaminación del aire; en las personas que realizan más actividad física se percibe una mayor participación social percibida y un menor riesgo de depresión.*
- 5. Embarazo a buen término: El acceso a espacios verdes se asocia de manera positiva con una mayor duración de la gestación, lo que reduce el riesgo de parto prematuro, mortalidad infantil y resultados negativos a largo plazo durante la niñez y más allá.*
- 6. Percepción de la salud general: Un mayor contacto con las áreas y espacios verdes se ha asociado consistentemente con una mejor percepción de la salud general y también con el bienestar subjetivo, cosas como sentir más felicidad y satisfacción con la vida.*
- 7. Menor tiempo de hospitalización y recuperación: La exposición a espacios verdes ayuda a evitar la hospitalización debido al desarrollo de condiciones físicas y psicológicas más saludables, y reduce el período de recuperación después de tratamientos y operaciones.”... (Autores: Celia Ojeda-Martínez, Chiara Campione y Alessandro Saccoccio, 2021)  
(<https://www.greenpeace.org/colombia/blog/blog/siete-razones-por-las-que-debes-aumentar-tu-relacion-con-las-areas-verdes-y-los-espacios-publicos/>)*

La presente propuesta plantea un incentivo de tipo impositivo del 25 % en el impuesto inmobiliario, los que serán definidos por aquellos propietarios que presenten nuevas solicitudes de permisos de edificación para el desarrollo residencial, comercial, institucional o industrial y a las construcciones ya existentes y que adecúen sus edificaciones de forma voluntaria al sistema propuesto de terrazas y techos verdes.

Los objetivos principales de este proyecto son:

- Contribuir de manera sostenible e integral con el medio ambiente, mejorando la calidad ambiental para el beneficio de los habitantes.
- Reducir el impacto de la contaminación ambiental, producido por la emanación de gases que incrementan el llamado efecto invernadero.
- Reducir el impacto producido por la irradiación que ocasionan las superficies edificadas (cubiertas y muros) de hormigón o cemento, con la exposición solar directa que conlleva a un aumento del consumo energético.
- Incorporar los conceptos de eficiencia energética y construcción sustentable, y en forma gradual de tecnologías y sistemas de construcción sostenibles que garanticen el mínimo impacto ambiental de los edificios. Generando una "Red de Techos y Terrazas Verdes", tendientes a:
  1. Mejorar la calidad de vida de los habitantes.
  2. Disminuir el CO2 (dióxido de carbono) y la polución ambiental, aportando superficies para la absorción de las partículas en suspensión y el incremento de los niveles de oxígeno urbano.
  3. Absorber y retener las aguas pluviales, en pos de disminuir y retardar el aporte de las construcciones a los desagües pluviales.
  4. Contribuir a regular la humedad ambiental,
  5. Mejorar la estética de los edificios y demás edificaciones en general.

**Por todo lo expuesto, solicito a los Sres. Legisladores y Legisladoras acompañen con su voto la presente iniciativa.**



**AYELEN ITATI RASQUETTI**  
Diputada  
Bloque Frente de Todos  
H. Cámara de Diputados Prov. de Bs. As.