

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria, por la Verdad y la Justicia
50 Años- Nunca Más

Proyecto de Ley

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

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

TERRAZAS VERDES

CAPÍTULO I:

Objeto, Definición y Especificaciones Técnicas

ARTÍCULO 1º: OBJETO. La presente ley tiene por objeto la promoción, regulación, incentivo e implementación de los denominados "Techos o Terrazas Verdes" en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, de aplicación tanto en el sector público como en el privado, con el fin de contribuir de manera sustentable con el medio ambiente urbano.

ARTÍCULO 2º: DEFINICIÓN Y REQUISITOS TÉCNICOS. A los fines de la presente Ley, entiéndase como "Techo o Terraza Verde" a una superficie cubierta de vegetación instalada sobre la cubierta superior de una edificación, ejecutada según las reglas del arte y con los mejores materiales disponibles, que contemple lo siguiente:

- a) Aislamiento e Impermeabilización: Debe contar con una correcta impermeabilización mediante una membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección y recubrimiento previo a la capa de grava de drenaje, ejecutada con la mejor tecnología disponible.
- b) Espesor del sustrato: El espesor mínimo necesario de tierra para que la vegetación prospere estará en función de las especies seleccionadas, lo que será establecido por vía reglamentaria.
- c) Pendientes y retención: Las pendientes de escurrimiento deben responder a las normativas vigentes y el conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el lavado y escurrimiento de la tierra.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria, por la Verdad y la Justicia
50 Años- Nunca Más

d) Separación de linderos: En todos los casos, deben estar separados de los muros divisorios, muros privativos contiguos o predios linderos a los efectos de evitar molestias o humedades a las edificaciones colindantes. La Autoridad de Aplicación establecerá las distancias mínimas de separación.

e) Cálculo Estructural: Todas las edificaciones que implementen "Techos o Terrazas Verdes" deben contar con un cálculo estructural que verifique que la resistencia de la estructura es apta para soportar las cargas que generen las cubiertas húmedas.

ARTÍCULO 3°: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. El Poder Ejecutivo determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley, la que estará facultada para adecuar los aspectos técnicos, dictar las normas complementarias de seguimiento y control, y prestar asesoría técnica sobre las diversas especies vegetales recomendables, nutrientes y mantenimiento según las tipologías de suelos y construcción.

CAPÍTULO II:

Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad Progresiva

ARTÍCULO 4°: EDIFICIOS PÚBLICOS NUEVOS. Todos los edificios públicos de la Provincia de Buenos Aires que requieran y construyan nuevas edificaciones para la prestación de sus servicios, deberán implementar obligatoriamente tecnologías de techos verdes en sus cubiertas o terrazas. La superficie vegetada deberá cubrir un mínimo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie libre de la planta de techos, conforme con las normas de construcción existentes.

ARTÍCULO 5°: ADECUACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS EXISTENTES. Aquellas edificaciones ya existentes de carácter público provincial, que cuenten con techos, cubiertas o terrazas técnicamente aptas, implementarán de forma progresiva tecnologías de techos verdes. La Autoridad de Aplicación confeccionará un inventario de los edificios susceptibles de aplicación a fin de planificar e incorporar progresivamente los respectivos recursos en los presupuestos anuales.

ARTÍCULO 6°: GRANDES SUPERFICIES PRIVADAS. Los proyectos de construcción de edificios privados de propiedad horizontal, centros comerciales, naves industriales o complejos logísticos cuya superficie de planta de cubierta sea igual o superior a los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), deberán destinar



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria, por la Verdad y la Justicia
50 Años- Nunca Más

al menos un treinta por ciento (30%) de dicha superficie a la instalación de techos verdes.

CAPÍTULO III:

Criterios Ambientales y Flora Nativa

ARTÍCULO 7°: REQUISITO DE VEGETACIÓN. La Autoridad de Aplicación promoverá y confeccionará un listado de especies vegetales recomendadas, priorizando el uso de flora nativa de la Provincia de Buenos Aires de bajo requerimiento hídrico, quedando expresamente prohibido el uso de especies exóticas invasoras.

CAPÍTULO IV:

Régimen de Incentivos y Vinculación del Sector Privado

ARTÍCULO 8°: PROMOCIÓN Y DESCUENTO IMPOSITIVO. Con el objeto de promover acciones para que el sector privado se vincule activamente a la implementación de tecnologías de techos verdes, se establece un descuento anual en el Impuesto Inmobiliario Urbano liquidado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) para los propietarios que incorporen estas tecnologías en sus inmuebles:

- Cubierta verde de entre el 30% y 50% de la superficie total del techo: 10% de descuento.
- Cubierta verde de entre el 51% y 80% de la superficie total del techo: 15% de descuento.
- Cubierta verde superior al 80% de la superficie total del techo: 20% de descuento.

Este beneficio se otorgará por el plazo que fije la reglamentación, sujeto a las auditorías de correcto mantenimiento de la cubierta vegetal.

ARTÍCULO 9°: ADHESIÓN MUNICIPAL. Invítase a los Municipios de la Provincia de Buenos Aires a adherir a la presente ley, modificando sus ordenanzas locales o Códigos de Edificación con el objetivo de fomentar e incentivar los techos verdes mediante estímulos o descuentos en las tasas municipales y derechos de construcción de sus respectivos distritos.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria, por la Verdad y la Justicia
50 Años- Nunca Más

ARTÍCULO 10: PRESUPUESTO. Las entidades públicas sujetas a la presente Ley incorporarán dentro de sus presupuestos institucionales las partidas necesarias para dar cumplimiento progresivo a la implementación de las tecnologías de techos verdes en sus construcciones.

ARTÍCULO 11: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria, por la Verdad y la Justicia
50 Años- Nunca Más

FUNDAMENTOS

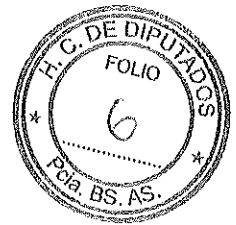
El presente proyecto de ley surge de la necesidad de establecer una estrategia ambiental urbana integral para la Provincia de Buenos Aires. Para su elaboración, se ha tomado como referencia directa el valioso antecedente parlamentario del Expediente D-4919/17-18 de la Diputada Rosio Antinori, unificando sus criterios de rigurosidad técnica en la edificación pública con un esquema moderno de incentivos fiscales destinado a fomentar la inversión del sector privado.

La constante expansión horizontal y vertical de los centros urbanos bonaerenses ha provocado el reemplazo sistemático del suelo absorbente por hormigón y asfalto. Esta impermeabilización acelera el colapso de las redes de desagües pluviales ante eventos climáticos severos y acentúa el fenómeno de "isla de calor urbana".

La masificación de los techos y terrazas verdes transforma superficies disponibles e inutilizadas en instrumentos activos de mejoramiento ambiental, ecológico, energético y social. Entre sus múltiples ventajas científicamente comprobadas, se destacan:

- **Eficiencia Energética:** Crean una barrera térmica que permite un ahorro de hasta un 60% en el uso de aire acondicionado y calefacción, optimizando el ahorro energético general del edificio.
- **Gestión de Aguas Pluviales:** Reducen el escurrimiento de las aguas de lluvia, reteniendo hasta un 80% del agua dentro del sistema, lo cual disminuye de forma drástica la carga del drenaje urbano y aminora los riesgos de inundaciones.
- **Calidad del Aire:** Operan como un filtro natural que retiene polvo, metales pesados y partículas suspendidas —principales causantes de enfermedades respiratorias— consumiendo CO₂ y liberando oxígeno. Se calcula que un metro cuadrado de pasto genera el oxígeno requerido por una persona durante todo un año.
- **Protección Edilicia y Acústica:** Funcionan como un excelente aislante acústico y aumentan la vida útil y protección de las estructuras frente al desgaste solar.

La implementación de estas tecnologías responde a una consolidada tendencia mundial que cuenta con marcos regulatorios exitosos:



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

2026

Año de la Memoria, por la Verdad y la Justicia
50 Años- Nunca Más

- Alemania: Comenzó el desarrollo de estas políticas en la década de 1960, siendo uno de los países pioneros. Actualmente se calcula que el 10% de los techos alemanes son verdes gracias a estímulos impositivos y exenciones en las tasas de alcantarillado.
- Francia: Sancionó normativas que obligan a que los techos de los edificios nuevos en zonas comerciales estén cubiertos de vegetación o, en su defecto, paneles solares para reducir la polución del aire.
- Tokio (Japón): Desde el año 2001, fijó como requisito que todos los edificios nuevos que sobrepasen los 1.000 m² de suelo deban naturalar obligatoriamente un mínimo del 20% de sus azoteas con la meta de disminuir la temperatura del centro urbano.
- España: Cuenta con hitos de gran escala como el del Banco Santander en Madrid, que posee la terraza verde más grande de Europa con más de 100.000 metros cuadrados combinando sistemas intensivos y extensivos.

En el ámbito nacional, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con la Ley N° 4.428, la cual otorga reducciones económicas a los propietarios que decidan incorporar techos verdes en sus inmuebles. El éxito de este precedente en un área metropolitana contigua a nuestra provincia nos marca el camino para legislar con una mirada de sostenibilidad e incentivos tributarios similares de escala provincial y municipal.

Este nuevo texto combina la obligatoriedad de la obra pública con pautas de viabilidad técnica tomadas del expediente de referencia como la exigencia de un cálculo estructural profesional que garantice la seguridad edilicia y el distanciamiento de muros linderos para proteger los derechos y la propiedad de los vecinos colindantes. Todo esto, complementado con un potente esquema de descuentos en el Impuesto Inmobiliario de ARBA para asegurar el acompañamiento y la vinculación activa del sector privado.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en la aprobación del presente proyecto de ley.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
H. Cámara de Diputados Pcia. de Bs. As.