

PROYECTO DE ORDENANZA.-

Presentado por la Concejala Cecilia Ghione (FPCyS-PS) y el Concejal Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP):

VISTO:

La importancia de generar y promover entre la ciudadanía, prácticas acordes al cuidado y promoción del medio ambiente, y;

CONSIDERANDO:

Que en las últimas dos décadas, la arquitectura sustentable ha alcanzado una atención inusual por parte de profesionales, autoridades y público en general. La conciencia sobre la crisis energética global y la contaminación generada por algunas actividades humanas han despertado un interés creciente por desarrollar edificios y tecnologías de construcción más responsables y comprometidas con el cuidado del ambiente;

Que en este contexto, la tecnología de cubiertas verdes ha (re)surgido como una opción atractiva por sus múltiples beneficios, tanto técnicos como ambientales, contribuyendo a que las ciudades sean más saludables, mejorando el hábitat y ahorrando energía;

Que si bien las plantas han estado presentes en los techos de los edificios desde tiempos inmemoriales, en la última mitad del siglo XX es cuando surge como una propuesta de tecnología constructiva para mejorar las condiciones ambientales de las ciudades;

Que los techos verdes se caracterizan por mantener una capa vegetal con especies adecuadas y resistentes al microclima específico de una cubierta urbana, proporcionar un sustrato adecuado para el crecimiento de la capa vegetal, retener la cantidad necesaria de humedad para las plantas y drenar el exceso de humedad cada vez que sea necesario;

Que el concepto de incorporar vegetación en los techos no es nuevo. Por milenios la arquitectura de los indígenas en diversas partes del planeta ha hecho uso de elementos vegetales para la construcción de los techos de sus edificaciones;

Que la idea de las cubiertas verdes, en el sentido de sistema constructivo como los conocemos hoy en día, tampoco es un fenómeno nuevo. Muy por el contrario, lleva varios años practicándose dentro de las construcciones estándar de muchos países, principalmente gracias a las propiedades de aislación térmica presentes en la combinación de plantas y sustratos minerales. Por ejemplo, es posible encontrarla en la arquitectura de ciertas zonas geográficas de Iraq, Turkía e Irán. Una buena parte de los techos planos de barro propios de la zona están cubiertos de vegetación, produciendo un efecto

aislante y ayudando a reducir las pérdidas de calor durante los meses de invierno;

Que de un modo similar, se encuentran techos verdes en países fríos como Islandia y Escandinavia, ayudando a retener el calor interior de las viviendas, o en países como Tanzania, contribuyendo a mantener los edificios frescos para evitar el característico calor del lugar;

Que en la década de 1960 las constantes y crecientes preocupaciones por la mala calidad del ambiente y la rápida pérdida del espacio verde en áreas urbanas en Europa del norte, activaron el interés por las cubiertas verdes como una solución técnica y ecológica;

Que a comienzos de la década de 1970, se publican una serie de libros y artículos, fundamentalmente en Alemania, que promocionan las ventajas de aplicar estos sistemas;

Que la etapa de expansión y masificación de los techos verdes ocurrió entre los años 1980 y 1990. Este crecimiento fue estimulado, en gran parte, por legislación estatal y facilidades municipales que se originaron en ese momento;

Que a fines de la década de 1990, comienzan a surgir los primeros planes gubernamentales de incentivo y fomento de "green roofs" en Norteamérica;

Que a comienzos del tercer milenio ya son varias las ciudades que se han sumado a la iniciativa de promover gubernamentalmente la construcción de techos verdes;

Que hoy existe un creciente interés en los mismos, tanto a nivel académico como profesional. Los principios de la arquitectura sustentable se están convirtiendo en una causa mundial y de respuesta a la creciente conciencia generada por la contaminación y la crisis energética;

Que los sistemas de cubiertas verdes poseen una serie de beneficios privados (para el edificio en sí y sus ocupantes) y públicos (para la comunidad, el ambiente y a largo plazo, para todo el planeta);

Que es necesario dar a conocer las ventajas de los techos verdes, incentivando su mayor implementación y estableciendo normativas que alienten y den mayores facilidades a quienes deseen aplicar estos sistemas;

Por todo ello, los Concejales Cecilia Ghione (FPCyS-PS) y Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP) presentan a consideración del Concejo Municipal, el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA.-

Art. 1°) Créase en el ámbito de la Municipalidad de Sunchales, el Programa "Techos Verdes", el que tendrá como objetivo fundamental mejorar la calidad del aire en el área urbana, promoviendo el emplazamiento de especies vegetales diversas en la superficie de techos y terrazas de particulares, edificios, empresas y organizaciones.-

Art. 2°) Dispónese la instrumentación de mecanismos que promuevan el conocimiento y la difusión del Programa a través de talleres y cursos de capacitación, así como incentivos para la implementación progresiva y adecuada de techos o terrazas verdes para los proyectos inmobiliarios públicos y privados, nuevos o existentes, en la Ciudad de Sunchales.-

Art. 3°) Establécese que el Departamento Ejecutivo Municipal podrá convocar a participar del mismo, a instituciones interesadas en la temática, ámbitos académicos públicos y/o privados, colegios de profesionales, etc..-

Art. 4°) Modifícase la Ordenanza N° 1606/2005 "Reglamento de Edificación", incorporándose el apartado 8.9, el que quedará redactado de la siguiente manera:

8.9. Techos verdes: Entiéndase como "techo o terraza verde" a una superficie cubierta de vegetación como parte integral del sistema total del techo.

a) Material de la cubierta de los techos verdes: La cubierta de un techo, azotea o terraza verde sobre locales habitables deberá contar sobre la estructura resistente doble membrana protectora impermeable e imputrescible, masillado mortero nivelador y por lo menos una lamina geotextil, previa a la capa de grava que reforzara el drenaje. El espesor mínimo necesario de tierra para que la vegetación prospere estará condicionado a las especies que formen parte de la cubierta vegetal, no pudiendo exceder los 18 cm. Siempre que, a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal, se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento, la cubierta podrá ser ejecutada con las últimas técnicas y materiales aislantes que cuente el mercado.

b) Las pendientes de escurrimiento deberán responder a las normativas actuales y adicionar un sistema de retención para la tierra. En cuyo caso deberá ser utilizado el pan de césped en la plantación primera.

c) La cubierta de locales que no sean habitables deberá contar con las mismas características.

d) Impermeabilización de sumideros: Los sumideros en la cubierta de un techo, azotea o terraza verde sobre locales habitables deberá contar sobre la estructura resistente, masillado mortero para nivelación y drenaje

láminas impermeables e imputrescible, y tubos de PVC u otro material técnicamente adecuado y rejillas de protección según superficies y evacuación considerada por proyecto. Siempre que, a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal, se tomen las precauciones necesarias para conseguir el conveniente aislamiento, la impermeabilización podrá ser ejecutada con las últimas técnicas y materiales aislantes que cuente el mercado.

e) La cantidad de tubos y rejillas estará dado por la relación metros cuadrados - evacuación por minuto.

Art. 5°) Modifícase la Ordenanza Tributaria N° 2046/2010, y las que la reemplacen en futuros ejercicios, incorporándose el inciso "j" en el Art. 13 "Exenciones", el que quedará redactado de la siguiente manera:

j) Exenciones parciales: Los propietarios de inmuebles que cuenten con árboles adultos y vivos o con áreas verdes no arboladas en techos o terrazas gozarán de una exención del 25% de la Tasa General de Inmuebles Urbanos. Para la obtención de la misma, los contribuyentes deberán presentar una constancia expedida por las áreas competentes municipales que acredite tal situación. Para gozar de los beneficios a que se refiere este inciso, las especies vegetales deberán estar unidas a la tierra, y no en macetas, macetones u otros recipientes similares.

Art. 6°) Modifícase la Ordenanza Tributaria N° 2046/2010, y las que la reemplacen en futuros ejercicios, incorporándose el inciso "d" en el Art. 89, relativo a "Derechos de edificación", el que quedará redactado de la siguiente manera:

d) Construcciones con techos o terrazas verdes... 0%.

Art. 7°) Determinase que en caso que, el/los titular/es no cumpla/n con la construcción y mantenimiento de la cubierta verde deberá/n pagar la diferencia no abonada por estos beneficios, más una multa del 100% del valor de los beneficios al valor de la fecha de constatación de la infracción.

Art. 8°) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 09 de Setiembre de 2011.-