

ORDENANZA N° 12448

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Art. 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto fomentar la implementación de las denominadas Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas, en el ámbito de la Ciudad de Santa Fe.

Art. 2º: Incorpóranse los incisos d), e), f) y g) al artículo 4.11.6 Características, de la Sección 4.11.0 Techos, del Capítulo 4 Ejecución de Obras, de la Ordenanza N° 7.279 – Reglamento de Edificaciones, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“d) En el caso que se opte por la utilización de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas, deberán acatarse los términos previstos en los incisos e) y f) del presente artículo.

Se entiende por Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas, al sistema constructivo que posibilita el crecimiento de vegetación en la parte superior de los techos o azoteas de los edificios, resguardando protegida su estructura, que está parcial o totalmente cubierta de vegetación, ya sea en suelo o en un medio de cultivo apropiado, capturando el agua de lluvia, mejorando la aislación térmica de los edificios, produciendo ahorro en el consumo de energía, mejorando la calidad del hábitat, además de cumplir una función ecológica.

e) Terraza intensiva: Se aplica sobre cubiertas planas, puede ser transitable o intransitable. El espesor mínimo del sustrato es de treinta centímetros (30 cm). Debe contar con una membrana aislante hidrófuga e imputrescible, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. El espesor mínimo de sustrato para que la vegetación prospere debe estar en función a las especies que conformen la cubierta vegetal. El conjunto debe poseer un sistema de retención para evitar el escurrimiento de sustrato y deberá separarse de los ejes divisorios sesenta centímetros (60 cm),

ORDENANZA Nº 12448

como mínimo, para evitar molestias a las edificaciones colindantes. La pendiente total debe responder a las normativas vigentes, incrementadas en un uno por ciento (1%) para mejorar el escurrimiento. La estructura sobre la que se soporta la cubierta verde puede ser nueva o preexistente diseñada y calculada para soportar las cargas, el uso y mantenimiento de dicha cubierta.

f) Terraza extensiva: Se aplica sobre áreas inaccesibles, generalmente cubiertas inclinadas. Debe contar con un espesor de sustrato mínimo de tres centímetros (3cm.); evitando el escurrimiento del sustrato. Respecto a técnicas, materiales y distancia a linderos, se tomará el mismo criterio que para las terrazas intensivas.

g) Mantenimiento de las Terrazas Verdes: Para el caso de utilización de una Terraza Verde o Cubierta Naturada deberá mantenerse en buen estado, lo cual implica sustitución de vegetación en caso de deterioro, fertilización, riego, reparación del sistema en caso de daño, etc. El propietario es el responsable del mantenimiento periódico y de la permanencia en el tiempo (Artículo 8.1.0 del Reglamento de Edificaciones). En caso de inmuebles afectados a propiedad horizontal, los responsables de la tarea de mantenimiento serán el consorcio o los condóminos.”

Art. 3º: Incorpórase el Capítulo 9 Instrumentos de Promoción a la Ordenanza Nº 7.279 - Reglamento de Edificaciones, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“CAPÍTULO 9

INSTRUMENTOS DE PROMOCIÓN

9.1.0. Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas.

9.1.1. Obligatoriedad: La construcción de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas, en techos o azoteas de edificios públicos municipales, provinciales o nacionales y sus entes descentralizados será obligatoria a partir de la presente, cuando los mismos sean iguales o superiores a los seiscientos metros cuadrados (600 m²) y las condiciones edilicias así lo

ORDENANZA Nº 12448

permitan, en consonancia con la Ordenanza Nº 11.959 - Sistema de Regulación de Excedentes Pluviales.

9.1.2. Las construcciones nuevas que incorporen este sistema de techos, obtendrán un descuento del diez por ciento (10%) en la Tasa General de Inmuebles.

Para el caso de edificaciones preexistentes, que lo añadan, se estipula un descuento del quince por ciento (15%) en el importe de la Tasa General de Inmuebles.

En el caso de inmuebles afectados a propiedad horizontal, los beneficios establecidos anteriormente alcanzan a todos los copropietarios de los mismos.

9.1.3. Para percibir el descuento en la Tasa General de Inmuebles, los propietarios deberán presentar anualmente un formulario de declaración jurada donde un profesional matriculado asevere que se sigue conservando y manteniendo correctamente y en forma periódica el sistema de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas.

El formulario de declaración jurada será diseñado y recepcionado por la Dirección de Edificaciones Privadas del Municipio, la que a su vez podrá realizar inspecciones en las propiedades para constatar el buen estado de mantenimiento de la cubierta verde. Ante la falta de presentación de la declaración jurada o la detección de alguna irregularidad, el beneficio otorgado caducará sin trámite alguno.”

Art. 4º: Incorpórase el inciso m) al artículo 2.6.5 Sanciones al Propietario, de la Sección 2.6.0 Infracciones y Penalidades, del Capítulo 2 Administración, de la Ordenanza Nº 7.279 – Reglamento de Edificaciones, el que quedará redactado de la siguiente:

“m) Si se detectara que se ha retirado la Terraza Verde o Cubierta Naturada por la cual se obtuvo el beneficio mencionado, además de perder el mismo, el responsable deberá pagar la diferencia no abonada por tal beneficio tributario, más una multa de un cincuenta por ciento (50%) del valor de los beneficios al valor de la fecha de constatación de la infracción.”

ORDENANZA N° 12448

Art. 5°: Incorpórase el inciso g), al artículo 29° de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente:

“g) por el tratamiento de cubiertas con Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas Intensivas:

1) Por utilización de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas Intensiva, se podrá incrementar el FOT en forma proporcional hasta un máximo del cuatro por ciento (4%) siendo:

$$I\% = TVi\%$$

I = Incremento porcentual del FOT

Tvi% = porcentual del área de cubierta ocupada con Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas Intensivas

2) Por utilización de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas Extensivas, se podrá incrementar el FOT en forma proporcional hasta un máximo del dos por ciento (2%) siendo:

$$I\% = Tve\%$$

I = Incremento porcentual del FOT

Tve% = porcentual del área de cubierta ocupada con terraza verde extensiva.”

Art. 6°: Incorpórase, como último párrafo al artículo 33° de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano – el siguiente texto:

“También podrá compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente generada por la aplicación del FIS, con la incorporación de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas, siempre que esta no supere la altura de siete metros (7m.) desde el nivel de suelo libre o la altura del inmueble lindero en el caso de tratarse de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales.”

Art. 7°: La Secretaria de Planeamiento será la Autoridad de Aplicación, la cuál a través de sus áreas competentes deberá generar charlas y encuentros entre especialistas en el tema, para difundir el buen arte de la construcción de terrazas verdes y fomentar su uso entre arquitectos, proyectistas, usuarios

ORDENANZA N° 12448

particulares, medios de comunicación y organizaciones no gubernamentales, logrando que se impulse su utilización en toda la Ciudad.

Art. 8°: A efectos de la implementación, seguimiento y control de la presente la Dirección de Edificaciones Privadas del Municipio instrumentará un Registro de Techos Verdes o Cubiertas Naturadas, en el que constarán todos los datos de quienes se inscriban.

Art. 9°: En todas las edificaciones, sean éstas nuevas o existentes que se incorpore un sistema de terrazas verdes, se deberá contar con un certificado de aptitud estructural impartido por un profesional competente, que asegure la resistencia del techo a las cargas que lo solicitarán debido a la presencia de las mismas.

Art. 10°: A partir de la presente se creará el concurso anual de techos verdes o cubiertas naturadas; a tal efecto el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus áreas pertinentes, elaborará y pondrá en marcha el mismo. Se invitará a participar del concurso a todos los interesados cuyos domicilios posean o estén en plena etapa de proyección y/o elaboración de techos verdes o cubiertas naturadas, incluidos los consorcios de edificios y los edificios públicos municipales, provinciales o nacionales y sus entes descentralizados.

Art. 11°: A los fines de cumplimentar lo dispuesto en el artículo anterior, el Departamento Ejecutivo Municipal, establecerá las condiciones para participar del concurso, como así también todo lo relativo al plazo, integración del jurado, criterios de evaluación, premios y toda otra medida o acción para su correcta realización.

Art. 12°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 07 de diciembre de 2017.-

Presidente: Sr. Sebastián Atilio Alberto Pignata
Secretario Legislativo: Abog. Mariano Manuel Bär