

## CATEGORÍA DE POLITICA

### codigo



Alcance de su aplicación  
(S) Casos específicos  
(M) Local / (L) Regional  
(XL) Nacional

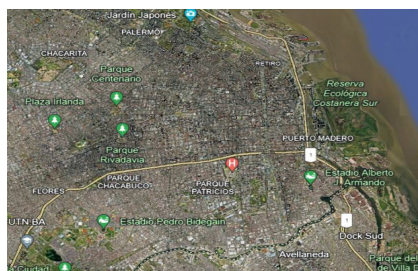


### Localización\_

34°36'35"S 58°23'25"W

### Situación territorial y paisajística\_

Buenos Aires combina una alta densidad urbana con diversidad arquitectónica y cultural, aunque enfrenta desafíos relacionados con la escasez de espacios verdes y la desigualdad territorial. Las políticas urbanas, como la promoción de techos verdes y azoteas, buscan abordar algunas de estas problemáticas, mejorando la calidad ambiental y la sustentabilidad urbana.



### Problemáticas\_

Las problemáticas que enfrenta la ciudad autónoma de Buenos Aires, son tales que perjudican a la ciudad y sus habitantes, empeorando la calidad de vida de los mismos. Estas problemáticas son: **Islas de calor urbano:** Las superficies impermeables y edificaciones contribuyen a aumentar la temperatura en la ciudad, creando islas de calor que afectan la calidad de vida. **Contaminación del aire:** La alta densidad poblacional y el tráfico vehicular generan altos niveles de contaminación del aire. **Inundaciones:** La falta de superficies permeables impide la adecuada absorción de agua de lluvia, provocando inundaciones en épocas de fuertes precipitaciones. **Escasez de espacios verdes:** La falta de áreas verdes y espacios naturales impacta negativamente en el bienestar de los habitantes y en la biodiversidad urbana. **Consumo energético:** La demanda de energía para la climatización de edificios es elevada debido a la mala eficiencia energética de muchas construcciones.

Fuente:

<https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/212875>

Documentación oficial / archivo web: (Digesto G.C.B.A. - Detalle de la Norma / texto consolidado, fecha 2018)

<https://digesto.buenosaires.gob.ar/buscador/ver/21734>

<https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/20130121.pdf>

Nombre\_ Techos verdes en Buenos Aires / Ley 4428 2012

Promotor\_ Organismo: Legislatura de la ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ubicación\_ Argentina/ Buenos Aires/ Buenos Aires  
Año\_ 2013

### Objetivos:

Los objetivos de la Ciudad con estos planes ambientales, toman diferentes tipos de medidas, tiene por objetivo fomentar el desarrollo sustentable, reducir la impermeabilización de los suelos, disminuir el efecto "isla de calor", mejorar la calidad del aire, entre otros.

### Estrategias:

Las estrategias que se fomentan en el boletín de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tratan de informar a la ciudad, ciudadanos que les permitiría a propietarios de edificaciones reducir costos en el impuesto de alumbrado, barrido y limpieza. De esta manera, quienes lleven adelante este tipo de iniciativas, implementando y manteniendo sus cubiertas vegetales, además de contribuir a la disminución del CO2 en esta concurrida ciudad, podrán tenderle una mano al bolsillo. La ley entiende por techos o terrazas verdes a las superficies cubiertas de vegetación cuyo principal objetivo es contribuir con el ambiente urbano mediante el sostenimiento ecológico en grandes ciudades y en relación a las estrategias de adaptación al cambio climático, también se debe aplicar a los edificios.

Como especificaciones tecnológicas: Estas cubiertas deberán contar con una membrana aislante hidrófuga, carpeta de protección y recubrimiento previa a la capa de grava de drenaje. Todo deberá contar, además, con una correcta impermeabilización. Toda cubierta verde deberá contar con un cálculo estructural que verifique la resistencia a las cargas que genera su implementación.

### Características recomendadas del sistema:

El diseño se indica ligero y sencillo de manejar, facilitando su colocación. Su montaje ha de ser rápido, ya que puede completarse en pocas horas. Se trata de una obra seca, lo que significa que se instala mediante una sola pieza, adaptándose a la cubierta existente sin necesidad de modificaciones previas. Este sistema se resuelve únicamente con el uso de la cubeta, sin requerir elementos adicionales o acciones previas. Es versátil, ya que puede aplicarse tanto a cubiertas terminadas como a aquellas aún sin terminar. Requiere poco mantenimiento, y permite que el aire circule libremente por debajo, oxigenando las raíces y el sustrato. Las raíces permanecen contenidas, lo que evita filtraciones de humedad en el futuro. Además, el agua llega al drenaje existente de manera filtrada, eliminando la necesidad de protección extras en los desagües.

### Síntesis

Las políticas Públicas de Buenos Aires, tratan conceptos de la legislación de Buenos Aires, específicamente la Ley 4428 de 2012, promueve la instalación de azoteas verdes y jardines verticales en inmuebles. Esta ley ofrece beneficios a los propietarios, como una reducción del 20% en el importe de alumbrado, barrido y limpieza. Para mantener este beneficio anual, la autoridad competente implementa medidas de fiscalización y control del mantenimiento de estas instalaciones verdes. En edificios de propiedad horizontal, el beneficio se extiende a todos los copropietarios. Si las instalaciones verdes dejan de existir, los beneficiarios perderán el descuento.

Los principales artículos de la ley son:

Artículo 1°: Establece el objetivo de implementar techos o terrazas verdes en Buenos Aires.

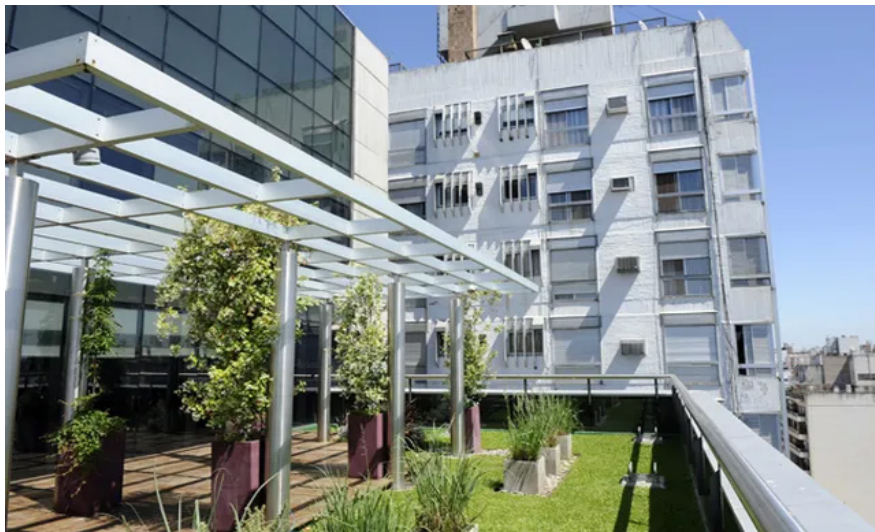
Artículo 2°: Define los techos o terrazas verdes como superficies cubiertas de vegetación para contribuir al medio ambiente urbano de manera sustentable.

Artículo 3°: Incorpora al Código de la Edificación el artículo 5.10.4, que detalla las especificaciones técnicas para las cubiertas de vegetación en techos verdes.

En conclusión, podemos tomar estas P.P. como gran ítem de investigación y aplicación en nuestra ciudad Montevideo, por sus similitudes en problemática y entorno urbano.

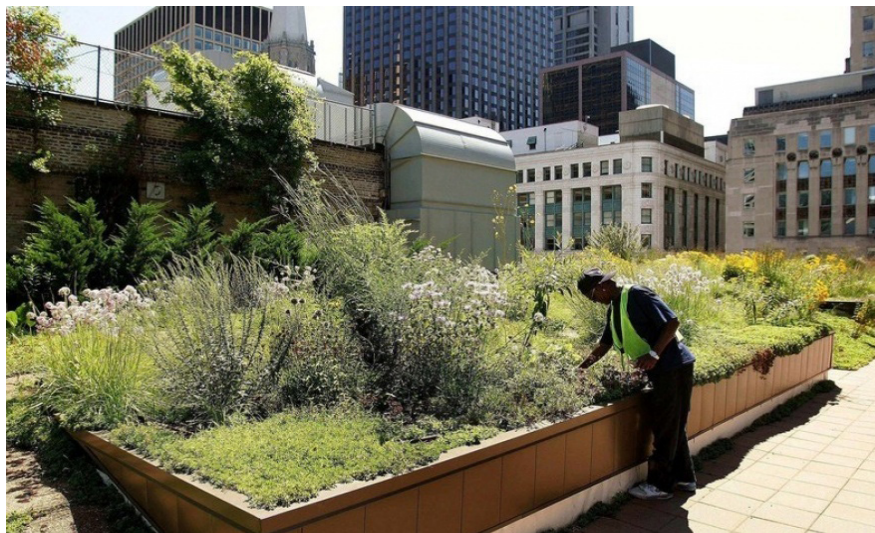
**Palabras clave\_** edificios - inmuebles - medio ambiente - techos verdes - cubierta vegetal - obras nuevas - reducción - Impuestos

**Promotor de la política\_** LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
**Destinatarios\_**



#### Implementación de la Ley y sus datos estimados:

En promedio, la terraza de un edificio ocupa 100 metros cuadrados. Si al menos en una de las tantas torres construidas en cada una de las 1.227 manzanas del distrito centro hubiera una cubierta verde, la ciudad sumaría césped y plantas en 122 mil metros cuadrados, algo así como una decena de plazas. Con los beneficios que tendría la extensión de terrazas verdes en Rosario como caballito de batalla, arquitectos y ambientalistas piden que se implementen programas para promover la instalación de "techos vivos" en las construcciones de altura. Una solución para reducir el consumo energético de los edificios, disminuir el efecto de la isla de calor que se produce en las ciudades y mitigar inundaciones.



#### Soluciones que aporta la Ley 4428:

**Mitigación de las islas de calor:** Al fomentar la instalación de techos verdes, la ley contribuye a reducir las temperaturas urbanas, creando un microclima más agradable y reduciendo el efecto de las islas de calor.

**Mejora de la calidad ambiental:** La vegetación en techos verdes actúa como filtro natural de contaminantes y mejora la calidad del aire, beneficiando la salud pública.

**Control de inundaciones:** Los techos verdes ayudan a gestionar el agua de lluvia, disminuyendo la probabilidad de inundaciones y aliviando el sistema de drenaje urbano.

**Ampliación de espacios verdes:** La creación de azoteas verdes agrega áreas verdes a la ciudad, incrementando la biodiversidad y ofreciendo espacios recreativos adicionales.

**Eficiencia energética:** La implementación de techos verdes mejora la eficiencia energética de los edificios, resultando en un menor consumo de energía y menores costos asociados.



#### Centro de Investigaciones de Buenos Aires

a implementación de techos verdes en el Centro de Exposiciones y Convenciones de Buenos Aires, en línea con la Ley 4428, aporta múltiples beneficios ambientales, económicos y sociales, contribuyendo a la sustentabilidad urbana y mejorando la calidad de vida en la ciudad.

La configuración del conjunto surge de la decisión de colocar el edificio bajo nivel, generando encima una plaza que conecta los dos parques preexistentes.

La cubierta verde está compuesta por especies vegetales nativas. Un sistema de caminos y equipamientos completan el proyecto. "La propuesta de paisaje trasciende los límites del predio, integrando

el parque Thays, la facultad de derecho y el parque de la flor en un nuevo gran parque urbano para la ciudad. Éste se construye a partir de la convergencia de las identidades de cada área, conectándose a través de la vegetación y un sistema de senderos continuos y vinculantes.