

**Título** Proyecto de Ley - Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires / Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires

---

**Tipo de Producto** Otros Productos

---

**Autores** Michel, Nicole

---

## Código del Proyecto y Título del Proyecto

---

A17S06 - Iniciativa Legislativa - Proyecto de Ley de incentivos para el desarrollo de construcciones sostenibles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

## Responsable del Proyecto

---

Michel, Nicole

---

## Línea

---

Ciudad Inclusiva

---

## Área Temática

---

Arquitectura

---

## Fecha

---

2016

---

**INSOD**

Instituto de Ciencias Sociales y Disciplinas  
Proyectuales

**UADE** 

## Proyecto de Ley

Art. 1- Incorpórase el Término Edificios refuncionalizados con Condiciones Constructivas y Funcionales de Sostenibilidad de ahora en adelante “ERCCyFS” al “**Artículo 1.3.2 Definiciones**” del Código de la Edificación.

Art.2- Los “ERCCyFS” para ser considerados como tales deberán cumplir con al menos uno de los parámetros de Eficiencia Energética, uno de Usos de Materiales y Recursos y uno de Eficiencia del Uso y Aprovechamiento del Agua enunciados en el presente.

Art. 3- Serán considerados parámetros de Eficiencia Energética los siguientes:

1. Cumple con el Nivel A de transmitancia térmica (K) para cerramientos opacos establecidos por la Norma IRAM 11601:2002 – Acondicionamiento térmico de edificios. Condiciones de habitabilidad en edificios. Para muros y techos.
2. Cumple con los valores máximos admisibles de transmitancia térmica (K) para superficies transparentes o translúcidas de 3,23 W/m<sup>2</sup>K o menores.
3. Incorpore procesos de adecuación tecnológica que permitan comprobar fehacientemente una reducción de la potencia eléctrica consumida en todo concepto en al menos un 20% con respecto a los valores definidos por el análisis de una serie histórica de no menos de 9 bimestres consecutivos. En el caso que se trate de ampliaciones se calculará dicho consumo potencial extrapolando los consumos de la serie histórica mencionada corregida por los usos y destinos que se incorporen.
4. Incorpora sistemas de energía renovable que cubran al menos un 3% del consumo energético del edificio.

Art. 4- Serán considerados parámetros de Eficiencia de Uso de Materiales y Recursos los siguientes:

1. Incorpora una sala o superficie dedicada exclusivamente para la clasificación y separación de residuos (separando los no reciclables de los reciclables diferenciados en papel, cartón, metal, plástico, vidrio, y pilas/baterías. La sala deberá incluir 6 contenedores como mínimo, diferenciados por colores. Se deberá desarrollar un Plan de Gestión Integral de Residuos del Edificio para asegurar el envío de los mismos a centros de reciclado.

2. Reutiliza al menos un 50% de los elementos existentes no estructurales (cerramientos opacos, solados, carpinterías, cielorrasos, revestimientos).

Art. 5- Serán considerados parámetros de Eficiencia en el Uso y Aprovechamiento del Agua los siguientes:

1. Cumple con la Ley 4237 de Sistemas de Recolección de Aguas de Lluvia y Aguas Recuperadas independientemente de la superficie total del proyecto.
2. Incorpora artefactos y griferías eficientes para alcanzar una reducción de al menos 20% en el uso de agua potable para artefactos y griferías en relación a los consumos indicados en el **ANEXO I** del presente.
3. Incorpora un sistema de reuso de aguas grises para descargas cloacales para reducir como mínimo un 50% de uso de agua potable para tales fines en relación a los consumos de comparación indicados.
4. Incorpora vegetación nativa o adaptada sobre una superficie equivalente a como mínimo un 40% de la superficie del lote según Catastro. Dichos sectores vegetados podrán incorporarse tanto sobre suelo absorbente como en cubiertas, donde deberá plantearse una profundidad mínima de sustrato de 20cm con una variedad de vegetación que promueva la biodiversidad. Deberá demostrarse que las superficies vegetadas no requieren de un sistema de riego permanente luego del período inicial de establecimiento de las especies. Se permitirá un sistema de riego con aguas recuperadas para sectores de huertas urbanas.

Art. 6- Incorpórase al Artículo 2.1.2.2 del Código de la Edificación Documentos necesarios para tramitar permisos de edificación y aviso de obra el “**ítem 19**” *“Cuando Corresponda Documentación que acredite el carácter de ERCCyFS”*

Art. 7- Incorporase al Artículo 2.1.2.8 del Código de la Edificación Pormenores técnicos imprescindibles para planos de edificación e instalaciones el “**acápite G**” *“Documentación y Memoria descriptiva que acredite las Condiciones Constructivas y Funcionales de Sostenibilidad de la Obra de Refuncionalización a Ejecutar”*

Art. 8- La Autoridad de aplicación evaluará la documentación a solicitar a los efectos de entregar el certificado de Edificio con Condiciones Constructivas y Funcionales de Sostenibilidad de acuerdo a cuales hayan sido los parámetros de eficiencia adoptados.

Art. 9- Incorpórase a la Ley Fiscal (T.O. DECRETO N.° 289/16) el artículo 312 bis con el siguiente texto:

*Los Edificios que obtengan el certificado de Edificio Refuncionalizado con Condiciones Constructivas y Funcionales de Sostenibilidad podrán ser bonificados parcialmente o totalmente en el pago de ABL por un período determinado de tiempo de acuerdo a la evaluación y ponderación de los parámetros de eficiencia y sostenibilidad determinados por la autoridad de aplicación. El término mínimo del beneficio no podrá ser inferior a los 6 meses ni superar los dos años consecutivos y el porcentaje será proporcional a la cantidad de parámetros que se verifiquen, siendo el mínimo de un 30% del tributo y pudiendo alcanzar la totalidad del mismo.*

Art. 10- Incorpórase a la Ley Fiscal (T.O. DECRETO N.° 289/16) el artículo 318 bis con el siguiente texto:

*Los Edificios que obtengan el certificado de Edificio Refuncionalizado con Condiciones Constructivas y Funcionales de Sostenibilidad podrán ser bonificados parcialmente en los Derechos de Delineación y Construcción según la evaluación y ponderación de los parámetros de eficiencia y sostenibilidad por la autoridad de aplicación. El porcentaje será proporcional a la cantidad de parámetros que se verifiquen y dentro de un rango entre el 20% y el 60% del mismo.*

Art. 11- De forma.

## ANEXO I

### Valores máximos y Comparativos

#### Eficiencia en el uso y aprovechamiento del agua:

Incorpora artefactos y griferías eficientes para alcanzar una reducción de al menos 20% en el uso total de agua potable para el conjunto de artefactos y griferías en relación a los consumos de comparación indicados:

- Inodoro: 6 litros por accionamiento
- Mingitorio: 4 litros por accionamiento
- Bidet: 9 litros por minuto a 3 atm
- Ducha: 10 litros por minuto a 3 atm
- Grifería de Cocina: 9 litros por minuto a 3 atm
- Grifería de Lavatorio (comercial): 2 litros por minuto a 3 atm / 9 litros por minuto para griferías de corte automático
- Grifería de Lavatorio (residencial): 9 litros por minuto a 3 atm

Reuso de aguas grises para descargas cloacales para reducir en como mínimo un 50% el uso de agua potable para tales fines, en relación a los consumos de comparación indicados:

- Inodoro: 6 litros por accionamiento
- Mingitorio: 4 litros por accionamiento

## Fundamentos

Señor Presidente:

En la Argentina, casi un 92% de la población reside en áreas urbanas – este valor se ha incrementado desde un 65% en 1950, y alcanza una proyección cercana al 95% para el año 2050.

De acuerdo a datos de las Naciones Unidas, las ciudades consumen un 67% de la energía mundial y generan al menos 70% de los GEIs – los gases provenientes de la mayoría de las plantas de generación eléctrica incluyen dióxido de carbono, dióxido de sulfuro, óxidos de nitrógeno, monóxido de carbono, y mercurio.

La contaminación del aire en áreas urbanas – generada mayormente por vehículos automotores, actividad industrial, generación eléctrica y consumo de combustibles fósiles en hogares – provoca enfermedades, principalmente cardiovasculares y respiratorias, que pueden alcanzar altos grados de gravedad.

La expansión urbana es además una de las principales causas de la extinción de flora y fauna – incluyendo la marina que se ve afectada por los cambios en calidad y temperatura del agua – desplaza hábitats para especies animales y genera una pérdida de biomasa con consecuencias graves directas sobre el medio ambiente.

Las ciudades son, a su vez, islas de calor, ya que reflejan entre un 15 y un 30% menos de radiación solar a la atmósfera en comparación con zonas rurales, con diferencias de temperatura entre áreas urbanas y rurales de entre 5 y 10C, mayor ocurrencia de tormentas y granizo en ciudades. Las mayores temperaturas también generan un incremento en el consumo energético en centros urbanos.

El rápido crecimiento de los centros urbanos que se espera en los próximos años podría traer aparejados desafíos sociales y ambientales, incluyendo contaminación, degradación de ecosistemas, variaciones en las condiciones climáticas urbanas, pobreza, inequidad social, entre otros.

Individualmente, las construcciones verdes han demostrado contribuir a un ambiente más sostenible. En conjunto, los edificios verdes en un contexto urbano pueden ayudar a mitigar desafíos sociales y ambientales provenientes de un crecimiento proyectado exponencial de las ciudades, incluyendo contaminación, degradación de ecosistemas, pobreza, e inequidad social.

Resulta entonces esencial buscar oportunidades que promuevan prácticas de construcción sostenible con impactos positivos tanto sobre los ocupantes de los edificios y su entorno inmediato como sobre la calidad urbano-espacial de la ciudad, especialmente en cuanto a sus condiciones sociales y ambientales.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha sancionado leyes en relación a la búsqueda de sostenibilidad y eficiencia planteada en el Modelo Territorial: Ley n° 3246 de Consumo de la Energía - Reducción y Optimización en Edificios Públicos (2009), Ley n° 4237 de Sistemas de Recolección de Aguas de Lluvia – Aguas Recuperadas (2012), Ley n° 4458 de Normas de Acondicionamiento Térmico en la Ciudad de Buenos Aires (2012), Ley n° 4428 de Techos o Terrazas Verdes (2013), Programa de Subsidios para Construcciones Bioclimáticas en el Distrito Tecnológico (2014).

De acuerdo a datos de 2008, del total de la edificación en la Ciudad de Buenos Aires, un 29,5% corresponde a vivienda no sin permiso, incluyendo autoconstrucción, y un 16% corresponde a refacciones y mantenimiento. Se resalta entonces la importancia de alcanzar a aquellos cuyas obras no necesariamente requieren tramitar expedientes de obra en la CABA.

El stock edilicio de la Ciudad de Buenos Aires presenta un potencial significativo de recuperación a través de la implementación de estrategias que mejoren sus características constructivas, reduciendo así las tareas de demolición – que consumen energía y generan residuos y contaminación – y extendiendo el ciclo de vida de edificaciones, valorizándolas en lo ambiental, lo económico y lo social.

Se busca instalar la idea de sostenibilidad constructiva en la ciudadanía, otorgándole un marco más amplio y abarcativo, a través de una Ley centrada puntualmente en edificios existentes que encaren obras de refuncionalización, de remodelación y/o ampliación.

Se toma como punto de partida el Modelo de Ciudad Compacta según lo descrito en el Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060:

Ciclo urbano sustentable del agua:

*El ciclo urbano sustentable a proponer se orienta a disminuir la presión sobre el ecosistema río, realizando una utilización eficiente del recurso agua, y disminuyendo la carga contaminante vertida en la cuenca a través de dos acciones:*

*1. El uso eficiente del agua, que implica:*

- *La utilización de agua potable limitada a los usos que así lo requieren: preparación de alimentos e higiene personal.*
- *Utilización de agua depurada no potable en usos vinculados a la higiene edilicia, higiene urbana y el riego de áreas verdes proveniente de:*
  - *la reutilización de aguas grises post-depuración, principalmente a través de sistemas naturales para usos sanitario;*
  - *el aprovechamiento del agua de lluvia, a través de sistemas de drenaje urbano sustentables;*
  - *acuíferos.*

*2. Reducción del impacto contaminante producido por el vertido de agentes físicos, químicos y biológicos en el medio acuático, a través de:*

- *La depuración de aguas cloacales y la separación de barros para usos energéticos o como nutrientes de suelos.*
- *Tratamiento de aguas cloacales para utilización en riego o prevertido en el Río de*

*la Plata. La cantidad de sustancias ambientalmente peligrosas presentes en el agua puede reducirse al 50%.*

*Ciclo urbano sustentable de los materiales:*

- Una fuerte implicación local desde la planificación y el proyecto urbano en temas como la categorización de los materiales según su condición de sustentabilidad, capacidad de reutilización y reciclaje.*
- Condicionar el tipo de materiales a usar, minimizando su uso y su toxicidad.*
- Establecer porcentajes crecientes de materiales reciclados y de reutilización en obras generales como también en el espacio público en forma de mobiliario, a incluir en los nuevos proyectos urbanos y las áreas a rehabilitar.*

*Ciclo urbano sustentable de los residuos:*

- La recuperación y reinserción en el ciclo productivo de insumos a partir de residuos plásticos, de vidrio, de papel, etc.*
- Incorporar puntos verdes en la red urbana para separación y recuperación.*
- Producir nutrientes a partir de compost o de barros provenientes de la biodigestión de líquidos cloacales, para reutilizar como nutriente en las áreas verdes.*
- Generar energía (gas o electricidad) a partir de la gasificación del residuo orgánico para su distribución por red, o bien la producción y provisión de agua caliente y fría para acondicionamiento distrital o escala de las unidades de sustentabilidad básica.*

*Ciclo urbano sustentable de la energía:*

- La reducción en la demanda de energía edilicia a través de edificios energéticamente eficientes y con acondicionamiento pasivo.*
- Aprovechamiento de la energía solar a escala residencial o barrial, siendo los mismos edificios los generadores de energía.*
- Reutilización del calor a partir de los residuos, o de los contenidos orgánicos de los vertidos cloacales.*
- Otras formas de energía producidas en forma descentralizada dentro de la Ciudad para provisión de combustibles a vehículos o procesos industriales.*