

PROYECTO DE LEY EDIFICACIONES ECOLOGICAS Y SUSTENTABLES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la entrada en vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, contempla dentro de su elenco de artículos lo referente al desarrollo sustentable y la protección del ambiente, como fundamentos del régimen socioeconómico, por lo que es obligación por parte del estado promover el desarrollo urbanístico de forma armónica que no afecte tanto la naturaleza, procurando la eficiencia del uso de los recursos (energía, agua y materiales), garantizando de esa forma la sustentabilidad, permanencia y equidad del crecimiento de la economía. Esto queda claramente establecido en el **artículo 299**: “El régimen socioeconómico de la República Bolivariana de Venezuela se fundamenta en los principios de justicia social, democracia, eficiencia, libre competencia, protección del ambiente, productividad y solidaridad, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral y una existencia digna y provechosa para la colectividad”. En este sentido, **el artículo 127** establece: “Es un derecho y un deber de cada generación proteger y mantener el ambiente en beneficio de sí misma y del mundo futuro. Toda persona tiene derecho individual y colectivamente a disfrutar de una vida y de un ambiente seguro, sano y ecológicamente equilibrado”, **artículo 110** El Estado reconocerá el interés público de la ciencia, la tecnología, el conocimiento, la innovación y sus aplicaciones y los servicios de información necesarios por ser instrumentos fundamentales para el desarrollo económico, social y político del país, así como para la seguridad y soberanía nacional.

En tal sentido, la sustentabilidad es un tema que día a día está atravesando todos los órdenes de la vida en el planeta. El impacto que tiene el paradigma del desarrollismo sin medida y los procesos de urbanización y poblamiento en el ecosistema es profundo, despiadado y en algunos casos, catastrófico, lo que obliga a pensar de qué manera se puede hacer una construcción sustentable y respetuosa del ecosistema.

En tal sentido, se entiende **como construcción ecológica**: la práctica de crear estructuras o edificaciones, que utilicen procesos que aumentan la eficiencia del uso de los recursos (energía, agua y materiales), al tiempo que reducen los impactos de la construcción en la salud humana y el medio ambiente durante el ciclo de vida del edificio, a través de una mejor ubicación, diseño y construcción, operación, mantenimiento y remoción de la infraestructura.

Al respecto, es necesario que se adopte y promueva la construcción sustentable, ya que es una tarea crucial para salvaguardar el frágil y afectado equilibrio medio ambiental. Según un estudio elaborado por el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente los edificios son la principal razón del deterioro del medio ambiente global. Los inmuebles son responsables de la mitad del uso de energía mundial. Además, producen el 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero, el 20% de los desechos sólidos y consumen el 25% de agua potable. Este impacto no sólo se da en la etapa de construcción, también a lo largo de la vida útil del inmueble y en el punto final del ciclo de vida de la edificación.

Es por ello, que la globalización está en proceso de transición, de crear infraestructura o edificaciones de tipo ecológica, motivada por varios factores, entre los que se incluye la preocupación sobre los impactos ambientales (especialmente por el cambio climático) y los cambios tecnológicos. Con el tiempo, la sociedad adoptará este tipo de infraestructura.

Por lo tanto, uno de los objetivos de la comunidad internacional, en atención al **“Acuerdo de París”** suscrito en la **Cumbre Mundial del Clima, COP21**; celebrada en diciembre de 2015 en la capital francesa, que entró en vigor en 2016, en el que los casi 200 países firmantes se comprometen a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, de forma que el aumento de la temperatura media del planeta a final del presente siglo quede “muy por debajo” de los dos grados, estableciendo como óptimo 1,5 grados. El 31 de octubre de 2021 se realiza la **COP 26** en Glasgow, Escocia y se indicó en la conferencia de apertura que los 6 años posteriores a los compromisos adquiridos en París, el planeta ha presentado las temperaturas mas altas de la historia. Esto indica una

situación de energía que obliga a los gobiernos del mundo a tomar acciones inmediatas que permitan aminorar los daños, de lo contrario vamos sin pausa camino a la destrucción de la especie humana. Por lo que es necesario dar un paso adelante, impulsar y desarrollar políticas que contribuyan al equilibrio ecológico del planeta.

En tal sentido, se hace necesario desarrollar políticas para las para Edificaciones Ecológicas y Sustentables. Asimismo establecer medidas técnicas, políticas y sociales para esos fines, aumentar el uso eficiente de la energía y el menor impacto al medio ambiente, durante todo el ciclo de vida de la edificación.

Por lo que resulta fundamental legislar, una ley especial que promueva y regule la construcción de edificaciones públicas y privadas ecológicas, permitiéndonos conocer, de la forma más precisa, el impacto que cada una de ellas realiza sobre el ambiente y trabajar en la mejora continua del mismo. A tales efectos, se propone sancionar este **Proyecto de Ley de Edificaciones Ecológicas Y Sustentables**.

El planteamiento tiene sustento en la inevitable necesidad de una transformación del modelo urbanístico nacional y mundial ecológico, con la finalidad de evitar las catastróficas consecuencias que el calentamiento global y consecuente cambio climático tienen sobre la viabilidad de la vida humana en el Planeta Tierra.

Es por ello que el quinto de los grandes objetivos históricos del Plan de la Patria 2013 – 2019; proponía la preservación de la vida en el planeta y salvar a la especie humana, traduciéndose en la necesidad de construir un modelo económico productivo ecosocialista, basado en una relación armónica entre el hombre y la naturaleza, garantizando el uso y aprovechamiento racional y óptimo de los recursos naturales, respetando los procesos y ciclos de la naturaleza.

La propuesta de ley, incorpora las etapas que forman parte del ciclo de vida de la edificación y que deben estar incluidas en todo el proceso de desarrollo del proyecto de construcción sustentable que son: la planificación, el diseño, la renovación, la utilización y la destrucción o reconstrucción.

Igualmente plantea, para la ejecución, construcción y puesta de gestión de las edificaciones ecológicas, la reducción de la energía, conservación de recursos, abundante espacio verde y el uso de material reciclable y no contaminante.

Por consiguiente, es necesario contar con normativas que promuevan la utilización de energías renovables y la eficiencia energética, y que permitan el crecimiento económico e integración de sectores menos favorecidos de la población, lo que traería consecuencias muy positivas en cuanto que encaminaría enormemente el desarrollo del país hacia la sostenibilidad ambiental y socioeconómica, es decir, a la mejora de la calidad de vida en equilibrio la madre naturaleza.

En conclusión, nuestro país requiere la creación de instrumentos jurídicos que regulen y promuevan la intervención al ambiente a través de la construcción de edificaciones públicas y privadas ecológicas.

I. Proponentes

El Proyecto de Ley de Edificaciones Ecológicas y Sustentables, que a continuación se presenta es iniciativa de la Comisión Permanente de Educación, Salud, Ciencia, Tecnología e Innovación, a través de **la Subcomisión de Innovación, Modernización del y Escalamiento de los Sectores Estratégico**, conforme lo señala el numeral 3° del artículo 204 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, para su discusión y aprobación por la Asamblea Nacional de Venezuela. Se acompaña el texto de ley con esta exposición de motivos y su respectivo informe de impacto e incidencia económica y presupuestaria, a los fines de dar cumplimiento a los requisitos para su presentación ante la

secretaría de este órgano legislativo, conforme a lo establecido en el artículo 103 del Reglamento Interior y de Debates de la Asamblea Nacional de Venezuela.

II. Antecedentes

Nos encontramos con la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio, publicada en la Gaceta Oficial N° 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987 y que tiene por objeto la ordenación del desarrollo urbanístico en todo el territorio nacional con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados. El desarrollo urbanístico salvaguarda los recursos ambientales y la calidad de vida en los centros urbanos. Al respecto, en dicha ley señala que la ordenación urbanística comprende el conjunto de acciones y regulaciones tendentes a la planificación, desarrollo, conservación y renovación de los centros poblados.

Por otra parte, también pudiéramos hacer mención que de acuerdo a las facultades otorgadas en materia de ordenación de territorio y de sanidad, los Ministerios Sanidad y Asistencia social y Desarrollo Urbano, para aquel entonces, emitieron una Resolución Conjunta, publicada en la Gaceta Oficial N° 4.044 Extraordinario del 8 de septiembre de 1988, a través de la cual dictaron las Normas Sanitarias para Proyecto, Construcción, Reparación, Reforma y mantenimiento de edificaciones, la cual tiene como finalidad en establecer normas sanitarias para proyecto, construcción, ampliación reforma y mantenimiento de las edificaciones destinadas a usos: residenciales, comerciales, industriales, deportivo, recreacionales, turísticos y otros, con la finalidad de que éstas se ejecuten de acuerdo con las disposiciones sanitarias que rigen la materia, en resguardo de la salud pública.

Ahora bien, la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio y la normativa sanitaria antes señaladas, si bien es cierto que señala que se debe salvaguardar los recursos ambientales y la calidad de vida, no es menos cierto que hace falta una ley especial que promueva y regule la construcción de edificaciones públicas y privadas ecológicas, con la creación de estructuras que utilicen procesos que aumenten la eficiencia del uso de los recursos (energía, agua y materiales) al tiempo que reducen los impactos de la construcción en la

salud humana y el medio ambiente durante el ciclo de vida del edificio, a través de una mejor ubicación, diseño y construcción, operación, mantenimiento y remoción de la infraestructura, que vendrá a completar dicha legislación. Es por ello, que se presenta la propuesta de Ley para su discusión y sanción.

III. Marco legal

La Constitución Nacional de República Bolivariana de Venezuela establece dentro de las competencias del Poder Público Nacional la de legislar en todas las materias de la competencia nacional, expresamente señalado en el artículo 156 ordinal 32, lo cual se inscribe dentro de la obligación del Estado, de promover el desarrollo armónico de la economía nacional garantizando la sustentabilidad, permanencia y equidad del crecimiento de la economía, de acuerdo a lo establecido en los **artículos 110, 127 y 299 constitucional**.

Aunado a lo expresado, se resalta lo contemplado en el Proyecto Nacional Simón Bolívar, Tercer Plan Socialista de Desarrollo Económico y Social de la Nación 2019-2025, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela bajo el N° 6.446 de fecha 8 de abril 2019, a través del cual se plantea como una línea estratégica del Gobierno Revolucionario, la construcción plena de la democracia socialista a partir del desarrollo sistémico, integral, de sus cinco dimensiones: económica, social, territorial, política y cultural, siendo evidentemente la materia relacionada con las edificaciones ecológicas sustentables, un componente esencial a los planes nacionales de desarrollo social y económico.

IV. Objetivos del Proyecto

El presente Proyecto de Ley para Edificaciones Ecológicas y Sustentables se propone fomentar la construcción de edificaciones públicas y privadas ecológica, estableciendo las bases, y condiciones para su desarrollo, con la finalidad de mejorar el rendimiento de los edificios en la República Bolivariana de Venezuela, reduciendo el consumo de energía, agua y materiales, mejorando la salud pública, la seguridad y el bienestar general y optimizando la planificación, el diseño, la construcción y el funcionamiento de las edificaciones.

Por tal razón con esta propuesta de ley se pretende:

- Establecer las directrices generales que guiarán a las regulaciones en materia de obras de edificaciones ecológicas públicas y privadas, de diferentes instrumentos legales y normativas de los órganos y entes de la administración pública Nacional, Estadal y Municipal en la República Bolivariana de Venezuela;
- Fomentar activamente la innovación y creatividad en el uso de materiales, equipos, instalaciones, dispositivos, disposiciones, diseños o métodos de construcción alternativos adecuados no convencionales que demuestren una baja o nula emisión de carbono en su cadena de producción, instalación y operatividad;
- Incentivar la creación de estructuras que utilicen procesos que aumenten la eficiencia del uso de los recursos (energía, agua y materiales) al tiempo que reducen los impactos de la construcción en la salud humana y el medio ambiente durante el ciclo de vida del edificio, a través de una mejor ubicación, diseño y construcción, operación, mantenimiento y remoción de la infraestructura.
- Aplicar las regulaciones de construcción ecológica a las edificaciones de las tipologías residenciales, comerciales, públicas e Industriales, fábricas, almacenes y talleres.
- Contar con el cálculo de la huella de Carbono e impacto ambiental generado por la edificación, en las diferentes etapas del ciclo de la misma, de forma de que se generen acciones que disminuyan el efecto negativo de las mismas de forma continua.
- Cada nueva edificación que supere los 3.000m², al momento de iniciar su operatividad contará con la certificación correspondiente otorgada por la autoridad competente según lo establecido en la presente ley, su reglamento y demás normativas sobre la materia, para la construcción de

edificaciones ecológicas, la cual deberá ser renovada cada 5 años para su revisión.

V. Estructura de la Ley

Este Proyecto de Ley para Edificaciones Ecológicas y Sustentables, contiene un total siete (7) Títulos, de cuarenta (40) artículos, con tres (3) Disposiciones Transitorias y una (1) Final. Está estructurado de la siguiente forma:

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES
TÍTULO II	ECOLOGÍA Y PLANIFICACIÓN
CAPÍTULO I	ACCESO Y MOVILIDAD
CAPÍTULO II	ECOLOGÍA Y PAISAJISMO
CAPÍTULO III	DE LA ILUMINACIÓN
CAPÍTULO IV	DE LAS SUPERFICIES EXTERNAS DE LAS EDIFICACIONES
CAPÍTULO V	VENTILACIÓN
CAPÍTULO VI	CONDICIONES TÉRMICAS
CAPÍTULO VII	CONTROL ACÚSTICO
CAPÍTULO VIII	MATERIALES PELIGROSOS
CAPÍTULO IX	CALIDAD DEL AGUA
CAPÍTULO X	REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
TÍTULO III	EFICACIA DE LOS RECURSOS RESPECTO A LA ENERGÍA
CAPÍTULO I	ESTRUCTURA DE CONSTRUCCIÓN
CAPÍTULO II	MANTENIMIENTO
CAPÍTULO III	PUESTA EN SERVICIO Y GESTIÓN
CAPÍTULO IV	GENERACIÓN Y ENERGÍA RENOVABLE

TÍTULO IV EFICACIA DE LOS RECURSOS: MATERIALES Y DESECHOS

CAPÍTULO I MATERIALES Y RECURSOS

CAPÍTULO II GESTIÓN DE RESIDUOS

TITULO V CERTIFICACIÓN ECOLÓGICA

TÍTULO VI DE LA SUPERVISIÓN

TITULO VII DE LOS INCENTIVOS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN FINAL

LEY PARA EDIFICACIONES ECOLOGICAS Y SUSTENTABLES

Título I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente ley tiene por objeto fomentar la construcción de edificaciones públicas y privadas ecológicas, estableciendo las bases, y condiciones para su desarrollo, con la finalidad de mejorar el rendimiento de los edificios en la República Bolivariana de Venezuela, orientado a la descarbonización de las edificaciones, reduciendo el impacto ambiental que estos ocasionan y garantizando la racionalidad en el consumo de energía, agua y materiales, mejorando la salud pública, la seguridad y el bienestar general y optimizando la planificación, el diseño, la construcción y el funcionamiento de las edificaciones.

Artículo 2. La implementación de esta ley será aplicada a todas las edificaciones del territorio nacional, incluidas las zonas francas. A tales efectos, la presente ley establecerá las directrices generales que guiarán a las regulaciones en materia de obras de edificaciones ecológicas públicas y privadas, de diferentes instrumentos legales y normativas de los órganos y entes de la administración pública Nacional, Estatal y Municipal en la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 3. Se aplican las regulaciones de esta ley de construcción ecológica a las edificaciones de más de 2.000m² de construcción con las siguientes tipologías:

1. Residenciales.
2. Comerciales.
3. Edificaciones públicas.
4. Edificaciones Industriales, de fábricas, almacenes y talleres.
5. Educativas
6. Edificaciones hospitalarias
7. Edificaciones deportivas.
8. Edificaciones hoteleras.

Cuando una edificación combina más de un uso, cada parte de la infraestructura debe cumplir con las regulaciones pertinentes para esa tipología en particular. Asimismo, cuando hay un cambio de uso estas regulaciones aplican para el nuevo uso.

Igualmente, la presente ley, se aplica a:

1. Todas las edificaciones nuevas.
2. Adiciones, ampliaciones y remodelación de edificaciones existentes que requieren un permiso de construcción de la autoridad que corresponda. No se requerirá que las partes existentes del edificio que no forman parte de la nueva obra se actualicen para cumplir con las regulaciones. Las partes existentes de un edificio requerirán una mejora si después de la adición, extensión o remodelación, el edificio existente funciona de una manera menos eficiente en términos de energía que antes debido a la adición o extensión. Cualquier mejora requerida debe devolver el edificio al menos a su nivel mínimo de rendimiento energético anterior antes de la adición o ampliación
3. Edificaciones existentes, cuando se especifique y sea aplicable.

El Reglamento de la presente ley y demás normativas, definirá y desarrollará lo señalado en el presente artículo.

Artículo 4. Quedan exentos, en parte del cumplimiento de la presente ley las edificaciones patrimoniales, históricas o culturales identificadas por la autoridad competente.

Artículo 5. Para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción, será posible solicitar a la autoridad competente la dispensa de artículos específicos de las regulaciones de esta ley, si se puede fundamentar y demostrar que no se puede lograr el cumplimiento y se someta a la aprobación de la unidad correspondiente, una gestión o proyecto alternativo que logre el beneficio esperado. La autoridad competente se reserva el derecho de solicitar cualquier otra medida razonable que se tome en pos de los objetivos de las regulaciones de esta ley.

Título II

ECOLOGÍA Y PLANIFICACIÓN

Capítulo I

ACCESO Y MOVILIDAD

Artículo 6. En aquellas edificaciones nuevas, que proyecten más de veinte (20) espacios de estacionamiento, se debe proporcionar estacionamiento preferencial designado para una combinación de vehículos de bajo consumo, eficientes en combustible, donde además se dispondrá de áreas para la ubicación de estaciones de recarga de vehículos eléctricos.

Artículo 7. Las edificaciones, deben cumplir con las regulaciones de construcción de las autoridades competentes correspondientes, y permitir la accesibilidad con respecto a los usuarios con necesidades especiales según lo requiere la normativa vigente. Deben estar habilitados en su acceso, movimiento interno y capacidad para participar en las funciones del edificio.

Artículo 8. Para todas las edificaciones nuevas que proyecten más de cuarenta (40) espacios de estacionamiento, salvo las residenciales o aquellas que hayan sido excluidas en normativas técnicas sobre la materia emitidas por la autoridad competente, deben proporcionar estantes seguros y cubiertos o áreas de almacenamiento para vehículos de movilidad individual dentro del edificio o dentro de un área sombreada ubicada a no más de treinta (30) metros de la entrada del edificio dentro del límite de la parcela.

Artículo 9. Los accesos a la edificación por movilidad vehicular serán evaluados en cuanto a la afectación al entorno donde se implanta según se detalla en el Reglamento de la Ley.

Capítulo II

ECOLOGÍA Y PAISAJISMO

Artículo 10: Las edificaciones que hayan incorporado espacios de jardines horizontales, jardines verticales, o techos con vegetación, deben utilizar en un mínimo del veinticinco por ciento (25%) del área total plantada, especies de plantas y árboles autóctonos o adaptados al clima y la región. Las plantas deben ser evaluadas en cuanto al crecimiento de sus raíces evitando colocarlas en espacios donde las mismas afecten los sistemas de tuberías en las vías, las aceras y calles. Las autoridades responsables de los permisos requeridos deben velar por el cumplimiento estricto de esto.

Capítulo III DE LA ILUMINACIÓN

Artículo 11 Toda la iluminación exterior debe basarse en tecnologías de bajo consumo y estar equipada con controles automáticos para garantizar que las luces no funcionen durante las horas del día. La iluminación de acento arquitectónico debe ser suministrada por vías de generación propia.

Artículo 12. La iluminación interna de la edificación se realizará a través de componentes de bajo consumo energético.

Artículo 13. En los proyectos de construcción de las edificaciones nuevas, salvo aquellas exceptuadas por normativas técnicas sobre la materia, se debe prever y planificar la entrada de una luz natural adecuada, para reducir su dependencia de la iluminación eléctrica y mejorar las condiciones para los ocupantes de la edificación y proporcionar aberturas de iluminación de acuerdo con las normas y especificaciones de construcción de la autoridad competente correspondiente.

Capítulo IV DE LAS SUPERFICIES EXTERNAS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 14. Todas las superficies de techo externas opacas de las edificaciones, deben indicar el valor mínimo de Índice de Reflexión Solar de Techo del setenta y cinco por ciento (75%) del área del techo y de acuerdo con lo establecido en el reglamento.

Si el techo del edificio está provisto de techo con vegetación (techo verde), debe procurarse que al menos sea el treinta por ciento (30%) del área total del techo. Todas las áreas del cerramiento de la edificación que dejan pasar la luz en las edificaciones deberán indicar las especificaciones técnicas de sus materiales que permitan determinar las cargas térmicas a considerar.

El diseño de las fachadas de la edificación es de mucha importancia ante la sostenibilidad del mismo, con el uso de revestimiento, pieles, pinturas u otros materiales que serán evaluados en la certificación según lo establecido en el Reglamento de la Ley.

Capítulo V

VENTILACIÓN

Artículo 15. Se debe garantizar una ventilación adecuada para los ocupantes de las edificaciones, así como la calidad del aire de acuerdo con las directrices técnicas emitidas por las autoridades competentes. En las edificaciones en construcción o renovación, se debe procurar que los ocupantes o usuarios del edificio se protejan de los contaminantes transportados por el aire que se generan o propagan durante la construcción o renovación dentro de los edificios.

Artículo 16. La generación de CO₂ debe ser monitoreada. Se debe activar una alarma si la concentración de CO₂ supera las cien (1000) ppm. Esta alarma debe ser monitoreada automáticamente por un sistema de control central, si está disponible, o dar una indicación audible o visual local cuando se active.

Artículo 17. Todas las tomas de aire exterior del sistema de ventilación, incluidas las puertas y ventanas operables de los edificios, que forman parte de un sistema de ventilación de modo mixto, deben ubicarse a una distancia adecuada de las posibles fuentes de contaminación para reducir la posibilidad de que entren olores, humo u otros contaminantes del aire en el sistema de ventilación, del mismo modo el aire expulsado a través de sistemas de ventilación mecánica, debe descargarse de manera que se evite que vuelva al edificio o al sistema de

ventilación del edificio y que no se convierta en una molestia para los ocupantes del edificio u otros ocupantes del edificio o peatones.

Las mercancías peligrosas deben almacenarse de acuerdo con las pautas establecidas por las autoridades competentes sobre la materia.

Artículo 18. Se deben realizar pruebas de la calidad del aire interior antes de la ocupación.

Las pruebas de calidad del aire deben ser realizadas por una empresa de pruebas de aire o un laboratorio acreditado, y los resultados de las pruebas conformes deben enviarse a las autoridades competentes correspondientes.

Capítulo VI

CONDICIONES TÉRMICAS

Artículo 19. El diseño de la edificación debe realizarse de forma de disminuir las cargas térmicas a vencer para obtener las condiciones de confort en la edificación y minimizar los requerimientos de aire acondicionado, según los lineamientos establecidos en el reglamento de la Ley.

Artículo 20. El sistema de ventilación y aire acondicionado (HVAC), para todos los edificios nuevos y existentes, debe ser capaz de proporcionar las condiciones de confort establecidas en cuanto a temperatura y humedad relativa, según el uso, la ubicación y las condiciones específicas de cada espacio y además debe estar diseñado de forma tal que su impacto en cuanto a emisiones de carbono sea el mínimo desde su implantación hasta el mantenimiento continuo que garantice la menor fuga posible ambiente de gases contaminantes.

Capítulo VII

CONTROL ACÚSTICO

Artículo 21. El rendimiento acústico, para todos los edificios nuevos, relacionado con los criterios de ruido interno de fuentes de ruido externas, los criterios de ruido interno de ruido de servicios mecánicos, los valores de guía de aislamiento

acústico interno en el aire y los niveles de presión acústica de impacto interno, deberán cumplir con los requisitos de control, establecidos por directrices técnicas emitidas por la autoridad competente sobre la materia.

Capítulo VIII

MATERIALES PELIGROSOS

Artículo 22. En cuanto a los materiales peligrosos, todos los edificios, incluidas las nuevas aplicaciones en edificios existentes, deben garantizar el buen manejo de los mismos evitando poner en riesgo a los usuarios de la edificación y a los externos durante toda gestión del mismo. En el Reglamento de la Ley se establecen los límites permitidos de diferentes componentes.

Capítulo IX

CALIDAD DEL AGUA

Artículo 23. En cuanto a la calidad del agua, en todas las edificaciones nuevas y existentes, deben realizarse pruebas periódicas programadas referidas a la calidad del agua suministrada y aplicar las pautas técnicas emitidas por la autoridad competente correspondiente,

Las empresas especializadas deben realizar análisis y muestreo de agua. Todos los resultados de las pruebas deben registrarse y conservarse junto con los registros de los trabajos de mantenimiento y reparación en el sitio para que los verifique la autoridad competente correspondiente.

Capítulo X

REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 24. A los fines de realizar una gestión de agua eficiente se recomienda la instalación de sistemas que permitan su reutilización como lo es la recolección de aguas grises producidas dentro de la edificación o el uso de las aguas de lluvia o efluentes de aguas residuales tratadas de una fuente externa según lo establece el Reglamento de la Ley.

Título III

EFICACIA DE LOS RECURSOS RESPECTO A LA ENERGÍA

Capítulo I

ESTRUCTURA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 25. La eficiencia en el diseño estructural de edificaciones de alta densidad es un factor muy importante en la sostenibilidad del mismo. El uso de concretos ecológicos u otros materiales de alta durabilidad y permanencia logrará disminuir significativamente las emisiones de carbono de la edificación, por lo que su valoración en la Certificación se regula en el Reglamento de la ley.

Capítulo II

MANTENIMIENTO

Artículo 26. Los mecanismos utilizados para garantizar el funcionamiento de equipos, la durabilidad de materiales y la eficiencia de los sistemas y todos los componentes de la edificación serán programables, medibles y verificables y del mismo modo deben contar con controles para garantizar el logro de la eficiencia energética en su uso.

Los sistemas mecánicos-eléctricos y de plomería de las edificaciones deben recibir servicio y mantenimiento con regularidad, estableciendo mecanismos que garanticen la periodicidad y calidad adecuados.

Capítulo III

PUESTA EN SERVICIO Y GESTIÓN

Artículo 27. Aquellas edificaciones nuevas con aire acondicionado, que cuenten con una carga de enfriamiento de un (1) megavatio (MW) o más, la puesta en servicio de sistemas de distribución de aire, los sistemas de distribución de agua, iluminación, control central y sistemas de gestión de edificios, sistemas de

refrigeración y calderas, debe llevarse a cabo antes de que se emita un certificado de finalización.

Artículo 28. Para todos los edificios existentes con aire acondicionado, con una carga de enfriamiento de dos (2) megavatios (MW) o más, la nueva puesta en servicio de la ventilación, la planta central de sistemas de agua, los sistemas de iluminación y control deben realizarse al menos una vez cada cinco (5) años. Siempre que sea posible, los sistemas se vuelvan a poner en servicio para garantizarlo.

Los resultados de la puesta en servicio deben registrarse y estar disponibles para su inspección por las autoridades competentes.

Capítulo IV GENERACIÓN Y ENERGÍA RENOVABLE

Artículo 29. Todos los edificios deberán incorporar la generación in situ de electricidad a partir de generadores integrados de pequeña o mediana escala que utilizan fuentes de energía renovables; el equipo, la instalación y el mantenimiento del sistema deben ser independientes (sin conexión a la red) y, por lo tanto, no deben estar conectados a la red de Agua y Electricidad, y se proporcionará suministro eléctrico al edificio cuando sea necesario sin conexión en paralelo. El porcentaje de la electricidad generada será parte importante del proceso de evaluación para la obtención de la certificación ecológica.

Título IV EFICACIA DE LOS RECURSOS: MATERIALES Y DESECHOS

Capítulo I MATERIALES Y RECURSOS

Artículo 30. Para todos los edificios nuevos y para el mantenimiento, la adición o alteración de edificios existentes, se deberá indicar la procedencia, componentes y especificaciones técnicas de todos los componentes que se

adicionen a la edificación, dando preferencia a los que en su proceso de extracción, producción, traslado y operación generen emisiones de carbono menores.

Capítulo II

GESTIÓN DE RESIDUOS

Artículo 31. Para todos los edificios nuevos, al menos el cincuenta por ciento (50%) por volumen o peso del material de desecho generado durante la construcción y / o demolición de edificios debe desviarse de su disposición en vertederos.

Para todos los edificios nuevos, se debe proporcionar una instalación de clasificación y almacenamiento de materiales reciclables. Esta instalación debe ser de fácil acceso y cumplir con los requisitos de ubicación, acceso y especificaciones de las áreas de desechos generales.

La instalación de clasificación y almacenamiento puede ser parte de la instalación de gestión de residuos general o una instalación separada.

Título V

CERTIFICACIÓN ECOLOGICA

Artículo 32. Cada nueva edificación que supere los 2.000m² en construcción, deberá contar para la tramitación de la habitabilidad de la edificación por parte de la autoridad competente, con la Certificación de Edificación Ecológica, la cual será emitida por el organismo destinado para tal fin y la misma deberá ser renovada cada cinco (5) años o antes a solicitud del propietario.

Para la tramitación de la Certificación de Edificación Ecológica el interesado deberá consignar ante el organismo correspondiente, el documento que indique la sostenibilidad y la huella de carbono de la edificación, según los parámetros ambientales que determine el Reglamento de la Ley.

Esta certificación es independiente de certificaciones internacionales que el contratista o propietario de la edificación pudiera tramitar.

El documento que indique la sostenibilidad y la huella de carbono de la edificación, contendrá como requerimientos mínimos, el siguiente contenido:

1. Implantación e intervención del terreno,
2. Materiales,
3. Gestión energética,
4. Gestión del agua,
5. Gestión de residuos,
6. Calidad del aire, bienestar y salud.
7. Conservación y operatividad.

Artículo 33. El organismo responsable de la certificación, según la ejecución y operatividad de los diferentes ciclos de vida de la edificación determinará en el Documento de Sostenibilidad y Huella de Carbono de la edificación la valoración que le corresponda. A tales efectos, este otorgará una certificación que puede ser categorizada en clases A, B, C ó D, según los parámetros ambientales establecidos.

Aquellas edificaciones, que no cumplan con los requerimientos mínimos ubicándose en la categoría D, no se otorgará el permiso de habitabilidad, hasta tanto corrija lo correspondiente.

Igualmente, si en la renovación de la Certificación de Edificación Ecológica, tampoco cumple con los requerimientos mínimos en la categoría D, tendrá un plazo de seis (6) meses, el cual podrá a solicitud del interesado, ser prorrogado por seis (6) meses, para corregir lo correspondiente. En el caso que no se subsane los requerimientos mínimos y si se evidenciare afectación ambiental, el Ministerio del Poder Popular con competencia en Ecosocialismo, de acuerdo a sus competencias sancionara al infractor de conformidad con la ley sobre la materia ambiental. El Reglamento de la presente ley y demás normativas, definirá y desarrollará lo señalado en el presente Título.

Título VI

DE LA SUPERVISIÓN

Artículo 34. Los propietarios y los encargados de la obra están obligados a permitir a los funcionarios autorizados competentes, en cualquier momento, la inspección de estas y a suministrar los planos aprobados y cuantos informes y documentos correspondientes al proyecto, les sean requeridos.

Todos los edificios nuevos deben cumplir con todas las regulaciones relacionadas, órdenes locales y sus órdenes ejecutivas, directrices técnicas y guías aplicadas según lo establecido en el reglamento de la presente ley.

Título VII

DE LOS INCENTIVOS

Artículo 35. En el reglamento de la presente Ley se detallarán los mecanismos que permitan a los desarrolladores, constructores y propietarios aplicar por incentivos fiscales y no fiscales, correspondientes al cumplimiento de los requisitos y de un desempeño mínimo o esperado en materia de sostenibilidad y carbono neutralidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primero. Se emitirán las normativas técnicas correspondientes por parte de las autoridades competentes, para hacer efectiva la presente ley a más tardar ciento ochenta (180) días después de la su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Segundo. Los órganos del poder público nacional, estatal y municipal deberán adecuar su legislación a efecto de hacer efectiva la presente ley en el ámbito de sus respectivas competencias a más tardar ciento ochenta (180) días después de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Tercera. Los órganos del poder público nacional, estatal y municipal, en el ámbito de sus competencias, a los fines de incentivar que las nuevas edificaciones que superen los 2.000m² en construcción, procuren categorizarse

en la mayor clase señalada en la Certificación de Edificación Ecológica, en beneficio del ambiente, deberán establecer en sus respectivas leyes tributarias rebajas de impuestos o tasas, atendiendo la escala de las categorizaciones señaladas en la presente ley.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICO. – La presente Ley, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado en Caracas, a los XX del mes de XXXXXXXX de XXXX, Años XXX de Independencia XXX de la Federación y XX de la Revolución Bolivariana