

Proceso de Revisión del Bono de Densidad para Techos Verdes



Aumentar las unidades de vivienda admisibles en un 25% agregando un techo verde.



Descripción General

El Código de Zonificación de Filadelfia ofrece incentivos para instalar techos verdes mediante excepciones a ciertas reglas de densidad residencial. Estas excepciones se aplican a los proyectos de desarrollo que estén en los distritos de zonificación RM-1, CMX-2 y CMX-2.5. Las condiciones necesarias para instalar techos verdes y cumplir con la excepción de densidad se explican en §14-702 del Código de Zonificación de Filadelfia. Los proyectos que soliciten esta excepción deben obtener la aprobación del Departamento de Agua de Filadelfia (Philadelphia Water Department, PWD) como prerrequisito.

Solicitud del Bono de Densidad

Cualquier proyecto que procure el Bono de Densidad para techos verdes debe presentar una solicitud de Análisis de sitio y recursos existentes (Existing Resource and Site Analysis, ERSA) en www.PWDplanreview.org. Cuando presente la solicitud ERSA, responda "sí" a la pregunta sobre solicitud del bono. Además de preparar un Plan de control de erosión y sedimento (Erosion and Sediment, E&S), los solicitantes que procuran el bono deben proporcionar también los siguientes documentos:

1. Un plan detallado del techo verde, firmado y sellado por un [profesional registrado](#), que incluya lo siguiente:
 - a. Los requisitos de la hoja del plano general según se especifica en la [Tabla E-1](#) del Manual de orientación sobre aguas pluviales de Filadelfia (Manual).
 - b. El cumplimiento de la guía de diseño que se especifica en la [Sección 4.3](#) y en el [Apéndice F.9](#) del Manual.
 - c. Los cálculos que demuestren que el techo verde cubre al menos el sesenta por ciento (60%) de la azotea de acuerdo con §14-702(16)(a)(.4).
 - d. Los cálculos que demuestren que la perturbación total de la tierra es de al menos 5000 pies cuadrados; o,
 - e. Los cálculos que demuestren que la huella del edificio existente es de al menos 5000 pies cuadrados.
2. Se deben completar los detalles de los propietarios registrados de la propiedad en la sección de información del proyecto de la solicitud ERSA.
3. Programa de Operaciones y Mantenimiento (Operations and Maintenance, O&M) del techo verde según se especifica en la [Tabla 4.3-1](#) del Manual.
4. [Paquete de certificación de la construcción](#) del techo verde.
5. [Guía de Mantenimiento de SMP](#) (preparada por el diseñador).

Procedimientos de Revisión e Inspección

Después de recibida la solicitud ERSA, la revisión se llevará a cabo de acuerdo con los procedimientos descritos en el capítulo 2 del Manual y en la ruta de revisión del proyecto. Por lo general, el PWD revisa el diseño técnico de los sistemas de gestión de aguas pluviales como parte de la fase de revisión del Plan de gestión de aguas pluviales posterior a la construcción (PCSMP). Sin embargo, los proyectos que procuren solicitar el Bono de Densidad para techos verdes deben obtener la revisión técnica del PWD en una etapa anterior del proceso, como parte de la Fase de revisión conceptual del PWD. Además, el diseño del techo verde se debe finalizar antes de solicitar un Permiso de zonificación, para su inclusión en el Acuerdo de operaciones y mantenimiento (O&M). Los solicitantes pueden utilizar la Aprobación conceptual del PWD para obtener el Permiso de zonificación y para demostrar el cumplimiento de los estándares de diseño del PWD de acuerdo con §14-702.

Revisión e Inspección continúan en el reverso ➤

Procedimientos de Revisión e Inspección, continuación

Después de obtener la aprobación conceptual, los proyectos que encuadren en las Regulaciones de aguas pluviales del PWD en la ruta de revisión de cumplimiento del desarrollo pasarán a la Fase de revisión del Plan de gestión de aguas pluviales posterior a la construcción (PCSMP), según se describe en el capítulo 2 del Manual. No es necesario que los proyectos que están en la ruta de revisión de exención del desarrollo obtengan una revisión adicional de gestión de aguas pluviales del PWD. Se debe tener en cuenta que los proyectos de ambas rutas deben notificar al PWD al menos siete (7) días hábiles antes del inicio de la construcción para que se pueda realizar una reunión previa a la construcción. Además, el solicitante debe entregar al PWD la documentación de construcción tanto antes como después de que se complete la construcción.

Variaciones Importantes de la Revisión: Solicitud del Bono de Densidad para techos verdes

Ruta de Revisión de Exención del Desarrollo

- La revisión técnica de los componentes del techo verde se realiza durante la Fase de revisión conceptual.
- El Acuerdo de O&M se debe suscribir durante la Fase de revisión conceptual.
- El PWD inspeccionará el proyecto durante toda la etapa de construcción.
- [Los Planos de registro](#) se deben entregar al PWD al finalizar la construcción.

Ruta de Revisión de Cumplimiento del Desarrollo

- La revisión técnica de los componentes del techo verde se realiza durante la Fase de revisión conceptual.



Elegibilidad para Créditos de Tarifas de Facturación de Aguas Pluviales

Después de la construcción y de la verificación del plano de registro, los proyectos aptos pueden utilizar el techo verde instalado para solicitar un crédito para reducir su factura mensual de aguas pluviales. Para obtener más información, contáctese con Facturación e Incentivos de Aguas Pluviales del PWD al (215) 685-6070 o envíe un correo electrónico a pwd.stormwatercredits@phila.gov y visite el sitio web en water.phila.gov/stormwater/incentives/development.

Se debe tener en cuenta que los proyectos que procuren el bono no son aptos para un subsidio de aguas pluviales del PWD para el techo verde.

Departamento de Agua de Filadelfia: Más información y lista de contactos List

Acceda al **Manual de orientación para la gestión de aguas pluviales** del Departamento de Agua de Filadelfia en línea:

 water.phila.gov/SMGM

¿Quiere conversar sobre su proyecto de techo verde? Inscríbese para tener una reunión previa a la solicitud:

[Formulario para solicitar una Reunión Previa a la Solicitud](#)

Contáctese con **Revisión del Plan de Aguas Pluviales** si tiene preguntas:

 PWD.PlanReview@phila.gov

 (215) 685-6387