

ORDENANZA Nº 13003

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

ORDENANZA

Art. 1º: Modifícase el artículo 29º de la Ordenanza 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, que quedará redactado de la siguiente manera:

"INCREMENTO DE FOT:

En los Distritos Residenciales, de Centralidad y de Equipamiento que se indican a continuación, los valores admitidos de FOT podrán ser incrementados de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente artículo: R1, R2, R3, R5, R5 bis, RE, C1, C2, C2a, C2b, C2b – Freyre, C2c, C3, C3a, C3b, C3c y E1.

En el caso del Distrito R1a, la mayor altura adicional podrá ser admitida de acuerdo a las condiciones previstas en el artículo 4º de la presente.

a) ANCHOS DE PARCELAS MAYOR A 10 M.

Las parcelas cuyo frente superen los 10 m, podrán incrementar el FOT en forma proporcional a razón del 1% por metro y hasta un máximo del diez por ciento (10%) del FOT admitido para cada Distrito.


b) POR EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON FRENTE A AVENIDAS O ESPACIOS VERDES.

Por edificación en parcelas que tengan uno o más lados con frente a espacios verdes o calles de sección mayor a 20 m, se podrá incrementar el FOT según:

$$I\% = (A/2 - 10) \times 1\%$$

Siendo A el ancho medido desde el eje del espacio perpendicular a la Línea Municipal.

Incremento máximo 10% del FOT admitido para cada Distrito


JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe


ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

SECRETARÍA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA Nº 13003

c) POR ADOPCIÓN DE ESTRATEGIAS AMBIENTALES.

Por la incorporación de decisiones proyectuales tipológicas y/o tecnológicas que mejoren las cualidades ambientales de las edificaciones se podrá aumentar el FOT admitido para cada Distrito, hasta un máximo de cincuenta por ciento (50%). A tales efectos para la ponderación de los distintos parámetros a cumplimentar se tomará como referencia el Anexo I de la presente.

d) POR CELEBRACIÓN DE CONVENIOS DE PLUSVALÍA URBANA (CPU).

Si se optare por suscribir un Convenio de Plusvalía Urbana, entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el propietario de un inmueble que solicite o haya solicitado un permiso de obra en el marco de la Ordenanza 12.783 - Código de Habitabilidad, o la que en un futuro la reemplace, en un todo de acuerdo a lo normado en la Sexta Parte del presente Reglamento de Ordenamiento Urbano, se podrá incrementar hasta un máximo de un 30% del FOT admitido para el Distrito en donde se ubique la obra seleccionada."

Art. 2º: Modifícase el artículo 30º de la Ordenanza 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, que quedará redactado de la siguiente manera:

"INCREMENTO MÁXIMO:

En el caso de parcelas que encuadren en dos o más de las condiciones referidas en los incisos a), b) y c) del artículo precedente, el porcentaje de incremento a aplicar será el resultado de la suma de los porcentajes adoptados y no podrá superar el 60% del FOT admitido para el Distrito.

El porcentaje de incremento máximo podrá alcanzar el 90% del FOT admitido para los Distritos referidos en el artículo precedente (R1, R2, R3, R5, R5 bis, RE, C1, C2, C2a, C2b, C2b – Freyre, C2c, C3, C3a, C3b, C3c y E1), si entre los porcentajes de incremento de FOT se incluye el derivado

JULIETA VERA SAUX
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-04985115-3 (NI)

ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe





HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE
 SECRETARÍA DE GOBIERNO
 04 DIC 2024
 HORA [] [] [] []
 DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 13003

de suscripción de un Convenio de Plusvalía Urbana."

Art. 3º: Modifícase los artículos 68, 70, 72, 74, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 82 bis, 83, 84, 84 bis, 84 ter, 84 quater y 85 de la Ordenanza 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, suprimiendo en los mismos el apartado referido a FOT Máximo.

Art. 4º: Modifícase el artículo 69º de la Ordenanza 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, que quedará redactado de la siguiente manera:

“DISTRITO R 1a - RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON EXIGENCIA DE ALTURA MÍNIMA

CARÁCTER: Zonas de frentes urbanos de alta densidad, destinado fundamentalmente a la localización de uso residencial permanente y de actividades complementarias.

LÍMITES: Según Plano de Distritos de Zonificación.

SUBDIVISIONES: Dimensiones mínimas de lotes: 20 m de frente y 400 m2 de superficie. No se admiten subdivisiones con parcelas internas. (1)

URBANIZACIONES: Siempre que se realicen en forma contigua a sectores con urbanización aprobada, ejecutada y adecuada accesibilidad. Dimensiones mínimas de lotes: 20 m de frente y 400 m2 de superficie.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.
- Cruce de caños en bocacalles.
- Cruce peatonal de calles (sólo en los casos que el Departamento Ejecutivo Municipal lo requiera).
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.



[Signature]
 JULIETA VERA SAJX
 SECRETARÍA LEGISLATIVA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

[Signature]
 ADRIANA MOLINA
 PRESIDENTA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARÍA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 13003

- Red de gas por extensión de la red existente.

- Tendido de red domiciliaria de agua potable por extensión de la red existente o por perforación y bombeo con torre tanque de reserva. Este último caso se exigirá para las urbanizaciones de parcelas mayores de diez hectáreas (10 Ha).

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

FOS variable según rangos de superficies de lotes de conformidad con la tabla que se expresa más adelante

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

FOT variable según rangos de superficies de lotes.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO:

FOE = 0,85 a partir de un plano a cota +2,00.

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

FIS = 0,85

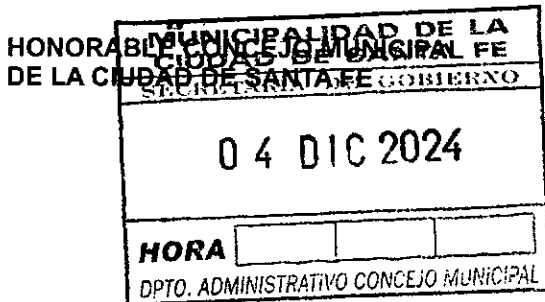
Rangos de superficies s/lote			FOS s/ rangos	Altura mínima obligatoria		h adicional (m)	Nº de pisos
Nº	Mínimo m ²	Máximo m ²		m	Nº de pisos indicativo		
1	80	120	0,85	12	4	0	0
2	>120	200	0,8	36	12	0	0
3	>200	350	0,7	39	13	6	2
4	>350	600	0,6	42	14	15	5
5	>600	1050	0,5	45	15	30	10
	>1050	3250	0,5	48	16	48	16
	>3250	5700	0,5	51	17	54	18
	>5700	10000	0,5	54	18	63	21



Julieta Vera Saux
JULIETA VERA SAUX
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Adriana Molina
ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)



ORDENANZA Nº 13003

DISPOSICIONES PARTICULARES:

1) RETIROS:

a) de frente: todas las construcciones que se ejecuten en el Distrito, deberán dejar un retiro de 5,00 m de la Línea Municipal. En los lotes en esquina, los retiros se efectuarán paralelamente a la Línea de Edificación municipal de ambas calles en forma independiente. Para el caso en que la Línea de Edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de edificación. (Ver gráfico N° 2). Se podrá edificar hasta un 30% en el sector de la superficie libre resultante de aplicar el retiro obligatorio (Ver Gráficos 3 y 4), siempre que: Se compense con un área libre de edificación de superficie mayor o igual a 1,5 de la superficie edificada en la zona de retiro, a excepción de los lotes en esquina de los cuales se podrá compensar con una superficie igual o mayor a 1. La nueva área libre debe ubicarse detrás de las líneas de edificación exigida y unida al área anterior por medio de su lado mayor. La unión de las áreas libres de edificación debe ser sin solución de continuidad. La edificación cubierta o semicubierta y saliente sobre la zona de retiro obligatorio no ocupen más de un 40% del o de los frentes del lote, no debiendo en caso de lotes en esquina considerarse la línea de ochava. La altura de la edificación que avance sobre la zona de retiro no deberá superar 3,50 m de altura. No se proyecten salientes fuera de la Línea Municipal.

b) laterales: según tipología edilicia adoptada.

c) de fondo: según Línea de Fondo Libre de Manzana.

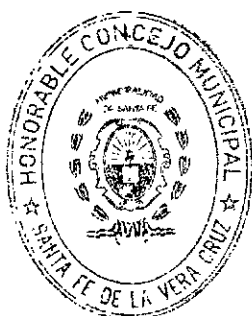
JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe





HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

SECRETARÍA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 13003

2) ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura mínima sobre Línea de Edificación: por rangos de superficie de lote, según la Tabla 1

Mayor altura adicional admitida: variable según coeficientes de incremento; se aplica a la mayor superficie resultante de la menor altura admitida. Ver tabla.

Para los rangos que admiten mayor altura adicional, se podrá acceder a la misma a través de:

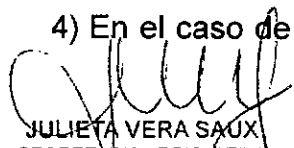
a) ADOPCIÓN DE ESTRATEGIAS AMBIENTALES. Por la incorporación de decisiones proyectuales tipológicas y/o tecnológicas que mejoren las cualidades ambientales de las edificaciones, se podrá aumentar la superficie resultante de multiplicar los m2 de FOS por la cantidad de pisos mínimos para cada rango, hasta un máximo de 50%. A tales efectos, para la ponderación de los distintos parámetros a cumplimentar se tomará como referencia el Anexo I de la presente.

b) CELEBRACIÓN DE CONVENIOS DE PLUSVALÍA URBANA (CPU). Si se optare por suscribir un Convenio de Plusvalía Urbana entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el propietario de un inmueble que solicite o haya solicitado un permiso de obra, en un todo de acuerdo a lo previsto en la Sexta Parte del presente Reglamento de Ordenamiento Urbano, se podrá incrementar hasta alcanzar la altura máxima admitida para cada rango de lote y el resto de indicadores vigentes.

3) SALIENTES EN FACHADAS RETIRADAS:

Se permitirá la construcción de aleros o balcones abiertos, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Ordenanza N.º 12.783 – Código de Habitabilidad- o el que en un futuro lo reemplace.

4) En el caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales,


 JULIETA VERA SAUX
 SECRETARÍA LEGISLATIVA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01986115-3 (NI)

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe


 ADRIANA MOLINA
 PRESIDENTA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



SECRETARÍA DE GOBIERNO		
04 DIC 2024		
HORA		
DIA DE LOS NUEVOS EDIFICIOS		

ORDENANZA Nº 13003

Los nuevos edificios, construcciones o mejoras deberán adaptarse a la altura y el retiro de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificaciones con basamento y cuerpos elevados, esta disposición se aplicará específicamente al basamento.”

Art. 5º: Sustitúyese la “Sexta Parte: Convenios Urbanísticos” de la Ordenanza 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, por el siguiente texto:

“SEXTA PARTE: CONVENIOS URBANISTICOS - CONVENIOS DE PLUSVALIA URBANA (CPU)

ARTÍCULO 98: DEFINICIÓN:

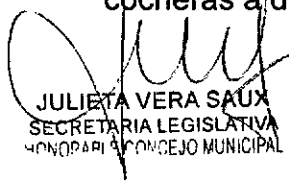
Los Convenios Urbanísticos y los Convenios de Plusvalía Urbana (C.P.U.) son instrumentos a aplicar para la recuperación de la plusvalía urbana de acuerdo a lo establecido en la presente, que se formalizan mediante la suscripción entre la Municipalidad de la ciudad de Santa Fe y el propietario de un inmueble determinado, cuando se produzcan los actos generadores regulados en la presente.

En los Convenios Urbanísticos deberá intervenir el Departamento Ejecutivo Municipal, y el propietario del inmueble previa autorización por vía de resolución del Honorable Concejo Municipal; en tanto que en los Convenios de Plusvalía quedará supeditada su eficacia a la suscripción de Convenio entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el propietario del inmueble.

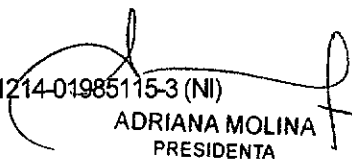
ARTÍCULO 99: ACTOS GENERADORES DE PLUSVALÍA URBANA:

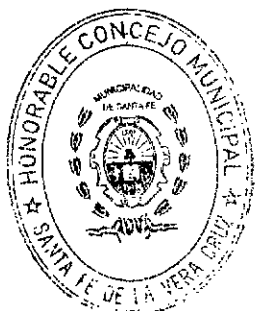
Serán considerados actos generadores de plusvalía urbana los siguientes supuestos:

- a) Otorgamiento de excepciones a la normativa vigente que impliquen autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas en edificaciones a través de la modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos; ancho mínimo de parcela en subdivisiones y urbanizaciones; cantidad de cocheras a disponer según escala de obra.


JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)


ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



04 DIC 2024		
HORA		
DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL		

ORDENANZA Nº 13003

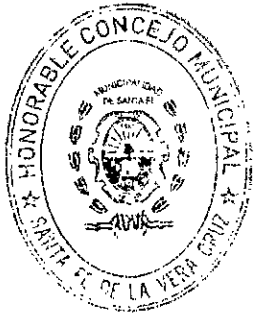
- b) Nuevas urbanizaciones en lo regulado como urbanizaciones futuras o zonas no urbanizables.
- c) Utilización del inciso d) del artículo 29 de la presente o las disposiciones particulares del artículo 69, en cuyo caso se deberá suscribir el correspondiente Convenio de Plusvalía Urbana.

ARTÍCULO 100: CONVENIOS URBANÍSTICOS. Pautas para su instrumentación.

En el supuesto contemplado en el inciso a) del artículo precedente, el otorgamiento de finales de obra que impliquen excepciones a la normativa vigente y autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas por modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos que prevé el presente Reglamento de Ordenamiento Urbano y el de Urbanizaciones y Subdivisiones -o el que en un futuro lo reemplace-, será considerado y resuelto por el Honorable Concejo Municipal, previo informe de las áreas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

Para ello:

- a) Toda solicitud de excepción a la normativa vigente a la que refiere el inciso a) del artículo 99 -que implique autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas en edificaciones a través de la modificación de cualquiera de los indicadores urbanísticos- deberá presentarse por escrito, firmada por el propietario del inmueble involucrado. El solicitante deberá declarar expresamente que conoce el alcance y contenido de los artículos 98° a 103° de la presente Ordenanza.
- b) Una vez ingresada la solicitud, se dará intervención a la Secretaría de Planeamiento Urbano, la cual elaborará un informe acerca de la factibilidad técnica del pedido de excepción. Si la solicitud es presentada ante el Honorable Concejo Municipal, luego de su inclusión en Asuntos



[Signature]
JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)
[Signature]
ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL LA
DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARÍA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA Nº 13003

Entrados, la comisión asignada remitirá las actuaciones al Departamento Ejecutivo Municipal para los fines mencionados en el párrafo anterior.

- c) El informe mencionado en el inciso b) deberá contemplar:
- I. El análisis de la factibilidad técnica de la solicitud de excepción;
 - II. La valoración acerca de la pertinencia o conveniencia de aplicar las disposiciones relacionadas con la suscripción de un convenio urbanístico;
 - III. Si así correspondiere, la confección de un anteproyecto de convenio urbanístico a ser suscripto entre el propietario y el Departamento Ejecutivo Municipal. Para la propuesta de Convenio Urbanístico, podrá considerarse en la cuantificación del mismo un incremento del 25% superior a lo establecido en el artículo 101.

En los casos en que el Convenio Urbanístico se cumplimente mediante la ejecución de una obra de las establecidas en el inc b) del artículo 103, se priorizará que dicha obra esté incluida en el Plan de Obras para el Mejoramiento de la Infraestructura Urbana.

La opinión técnica sobre la excepción solicitada, así como la valoración de la necesidad y contenido del proyecto de convenio urbanístico, no tendrán carácter vinculante.

- d) La solicitud, junto con el informe elaborado, será remitida al Honorable Concejo Municipal, quien resolverá en base a criterios de oportunidad, mérito y conveniencia, tanto respecto a la excepción solicitada como a la aceptación o no del anteproyecto de convenio urbanístico, en caso de corresponder.
- e) Otorgada la excepción y aprobado el proyecto de Convenio Urbanístico, la misma tendrá validez una vez suscripto el convenio urbanístico entre las partes.

ARTÍCULO 101: CONVENIO DE PLUSVALÍA URBANA. CÁLCULO:

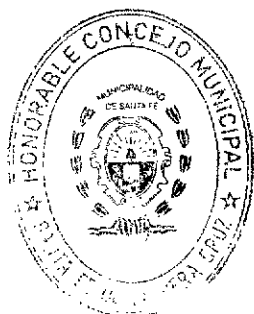

JULIETA VERA SAUX
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)


ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

SECRETARÍA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL



ORDENANZA N° 13003

1) Para los actos generadores tipificados en el punto c) del artículo 99, la cuantificación del C.P.U. se determinará considerando el índice del costo del m2 de construcción establecido por el IPEC (Instituto Provincial de Estadísticas y Censos) para la ciudad de Santa Fe.

La valoración considerará la solicitud de recupero de la plusvalía urbana con las siguientes fórmulas y de acuerdo al rango de escala edilicia establecidas en la Ordenanza N° 12.783 – Código de Habitabilidad, o la que en un futuro la reemplace:

- En obras de escala menor (aquellas de hasta 200 m2 antes del incremento de FOT):

$$PU = ICC \times 0,20 \times (IPEC)$$

- En obras de escala media (aquellas de entre 200 m2 hasta 1500 m2 antes del incremento de FOT):

$$PU = ICC \times 0,30 \times (IPEC)$$

- En obras de escala mayor (aquellas de entre 1500 m2 hasta 3.500 m2 antes del incremento de FOT):

$$PU = ICC \times 0,40 \times (IPEC).$$

- En obras de gran escala (aquellas de entre 3500 m2 hasta los 10.000 m2 antes del incremento de FOT):

$$PU = ICC \times 0,50 \times (IPEC)$$

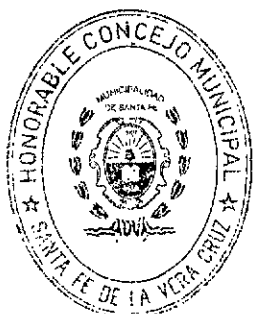
- En obras de magnitud especial (aquellas superiores a los 10.000 m2 antes del incremento de FOT):

$$PU = ICC \times 0,60 \times (IPEC)$$

Donde:

- **PU** es el monto de la plusvalía urbana (expresado en Pesos)

- **ICC** es la superficie (expresada en m2) que se solicita incrementar en la capacidad constructiva. En casos de superficies semicubiertas y/o aleros la superficie constructiva que se solicita incrementar se considerará al



JULIETA VERA SAUX
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

ADRIANA MOLINA
Expte. DE 12128598515-3 (NI)
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE
 MUNICIPIO DE SANTA FE
 SECRETARÍA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº **13003**

- IPEC es el costo de la construcción establecido por el IPEC (expresada en Pesos por m²) para el mes de la firma del convenio.

ARTÍCULO 102: CONVENIOS DE PLUSVALÍA URBANA.

Instrumentación:

Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal, a través del área correspondiente, a establecer el procedimiento para la implementación de estos convenios, especificando los compromisos de cada parte, los objetivos, las metas y cualquier otro aspecto necesario para garantizar su efectivo cumplimiento. La cancelación de los mismos deberá realizarse con anterioridad al otorgamiento del final de obra.

ARTÍCULO 103: PRESTACIONES:

El objeto de los Convenios Urbanísticos y Convenios de Plusvalía Urbana podrá contemplar las siguientes prestaciones para cumplimentar el recupero de la plusvalía urbana.

a) El pago de una suma de dinero según el monto de la plusvalía urbana que resulte del cálculo de lo establecido en el artículo anterior.

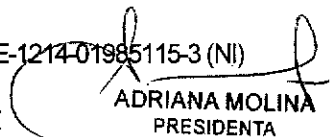
El valor del mismo será determinado a la fecha del otorgamiento del permiso de obra y deberá pagarse o suscribirse un compromiso de pago a través de un plan de pagos correspondiente, previo a la aprobación de la solicitud del permiso de obra.

Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a otorgar un descuento de hasta el 10% del valor total del Convenio de Plusvalía, calculado según la fórmula establecida en el artículo 101, si el pago se realiza al contado y con anterioridad a la aprobación de la solicitud del permiso de obra.

En caso de optar por un plan de pagos, el monto se actualizará conforme la evolución del índice de precio de la construcción medido por

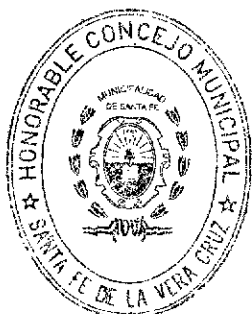

 JULIETA VERA SAUX
 SECRETARÍA LEGISLATIVA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

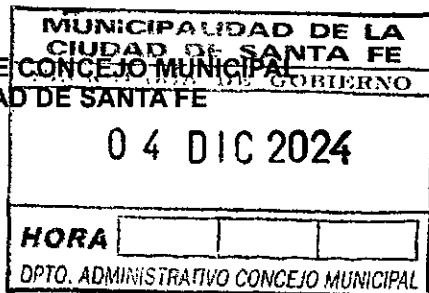
Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)


 ADRIANA MOLINA
 PRESIDENTA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30º Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe





ORDENANZA N° 13003

el IPEC. La cancelación total deberá efectuarse de forma previa al otorgamiento del Certificado Final de Obra.


Para acceder a esta opción, el permisionario deberá garantizar el pago con los instrumentos utilizados para garantizar obras públicas, según la normativa vigente.

- b) La realización de una obra prioritaria incluida en el Plan de Obras para el Mejoramiento de la Infraestructura Urbana, las cuales pueden referirse a obras de arquitectura (espacios públicos, edificios públicos, etc) o de infraestructura de servicios (desagües, pavimentación de calles, cordón cuneta, red de agua potable, red de gas, desagües cloacales, energía entre otras).

Para la instrumentación de esta opción, la cuantía del convenio se calculará al momento del otorgamiento del permiso de obra. Con base en esta cuantía, se definirá la obra del mencionado Plan que deberá ejecutar el permisionario. La obra seleccionada deberá contar con el proyecto ejecutivo y cálculo y presupuesto elaborado por el Departamento Ejecutivo Municipal. A partir de la firma del convenio, el permisionario tendrá la obligación de ejecutar la totalidad de la obra pautada.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá celebrar convenios para la ejecución parcial de una obra del plan, siempre que esta parcialidad no impida la ejecución total del proyecto final.

- c) La provisión de mobiliarios urbanos y/o públicos.
- d) La donación de una superficie de terreno con destino a espacio público, más allá de las exigencias previstas en el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones -Ordenanza N° 7.677- o el que en un futuro lo reemplace. El inmueble donado podrá estar ubicado en el mismo predio del emprendimiento o localizarse en otro sector de la



JULIETA VERA SAOR
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

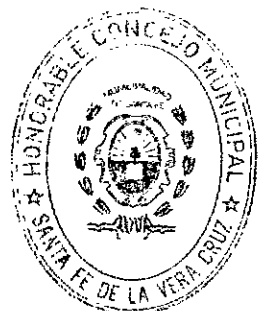
Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)



ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe



SECRETARÍA DE GOBIERNO		
04 DIC 2024		
HORA		
DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL		

ORDENANZA Nº **13003**

ciudad.

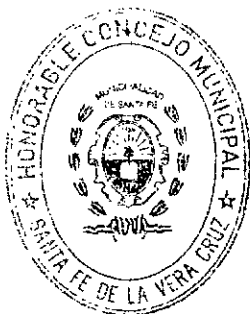
ARTÍCULO 104: Créase el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos y de Plusvalía Urbana (C.P.U.), con la finalidad de brindar una base de datos informatizada, actualizada y pública de los Convenios Urbanísticos suscritos entre particulares y la Municipalidad de Santa Fe de la Vera Cruz conforme las disposiciones de la presente.

El Registro deberá incorporar la siguiente información:

- Título y número del expediente que lo generó;
- Acto administrativo del Departamento Ejecutivo Municipal o Resolución del Honorable Concejo Municipal que lo aprobó;
- Localización del inmueble por el que se suscribió el Convenio y destino de uso del mismo;
- Motivo de la suscripción del Convenio, con cuantificación del mayor valor, incluyendo detalles y/o fórmulas que se consideren necesarias para su completo entendimiento;
- Contraprestación asignada en el Convenio, sitio de localización y fecha de ejecución de la misma;
- Toda otra especificación que el Departamento Ejecutivo Municipal estime pertinente.

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá enviar informes semestrales al Honorable Concejo Municipal de todo lo relativo a la celebración y ejecución de los Convenios de Plusvalías suscritos por el inciso d) del artículo 29° y el inciso c) del artículo 99°. Asimismo, deberá publicar el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos y de Plusvalía Urbana en la página web de la Municipalidad de Santa Fe."

Art. 6°: Créase el Plan de Obras para el Mejoramiento de la Infraestructura Urbana, que consistirá en un listado de obras públicas destinadas a la infraestructura urbana de arquitectura y de servicios. Dicho plan deberá ser




JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985/15-3 (NI)


ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE SECRETARÍA DE GOBIERNO		
04 DIC 2024		
HORA		
DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL		

ORDENANZA N° 13003

elaborado y remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal al Honorable Concejo Municipal para su evaluación y eventual aprobación mediante la Ordenanza de Presupuesto.

A partir de su primera creación, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá informar, cada seis (6) meses a través de las áreas correspondientes, al Honorable Concejo Municipal el estado de avance de cada una de las obras incluidas en el plan.


A los fines de garantizar el ejercicio de la opción prevista en el inciso b) del artículo 103, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá promover que el Plan de Obras incluya una cantidad suficiente de proyectos ejecutivos que aseguren su viabilidad y adecuación, conforme el orden de prelación establecido en la Ordenanza.

Art. 7°: Créase el Fondo Especial de Desarrollo Urbano integrado por los recursos provenientes de la celebración de Convenios Urbanísticos y Convenios de Plusvalía Urbana, en los términos de la sexta parte de la Ordenanza N° 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano, para la atención del Plan Obras para el Mejoramiento de la Infraestructura Urbana que ejecute el Municipio. A tal efecto, se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a conformar o integrar un fideicomiso público, cuyo objeto será la gestión eficiente de las obras detalladas en el plan, garantizando la correcta asignación de los recursos y la ejecución de los proyectos aprobados.

Art. 8°: Incorpórase como ANEXO X de la Ordenanza N° 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano- al ANEXO 1 de la presente, sobre Estrategias Ambientales aplicadas a la Construcción.

Art. 9°: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de febrero de 2025.

Art. 10°: Establécese la obligatoriedad de cumplimiento del ítem 5 Estándares de Transmisión Térmica del ANEXO X de la Ordenanza N° 11.748, para las



JULIETA VERA SAUX
SECRETARÍA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

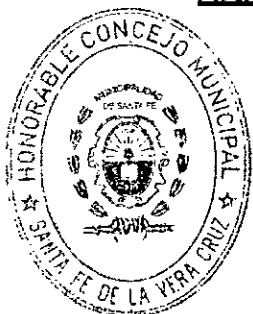
Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)



ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

2024 - Año del 30° Aniversario de la Reforma Constitucional de 1994

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe



HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARIA DE GOBIERNO

04 DIC 2024

HORA

DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 13003

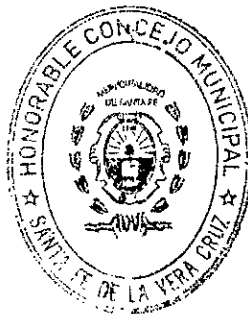
obras de Gran Escala y Magnitud Especial conforme a la Ordenanza 12.783, o la que en un futuro la reemplace. En tales casos, este parámetro podrá ser utilizado para ejercer la opción de incremento de edificabilidad a través de las estrategias ambientales contempladas en el inciso c) del artículo 29 de la Ordenanza Nº 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Art. 11º: Encomiéndese al Departamento Ejecutivo el deber de emitir, junto al final de obra correspondiente, una etiqueta o certificación que manifieste y transparente el listado de estrategias ambientales cumplimentadas conforme a ANEXO X de la Ordenanza Nº 11.748 -Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Art. 12º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 28 de noviembre de 2024.-


JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL



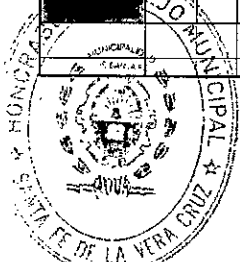

ADRIANA MOLINA
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. DE-1214-01985115-3 (NI)

PROMULGACIÓN TÁCITA
Fecha: 18 DIC. 2024.....
Dirección de Legislación y MEU

ANEXO X de la Ordenanza N° 11748

Categoría	Ítem	Ubicación	Ítem	Descripción de la medida	Beneficio																		
Categoría 1: Decisiones urbanísticas relacionadas con el entorno y estrategias de diseño	1	Se perjudica el destino		Edificios de perímetro libre	Se entiende por "edificio de perímetro libre" a una tipología exenta libre de todo contacto con los ejes medianeros de la parcela permitiendo la formación de espacios abiertos. Para su implementación respecto a basamento y rebos de ejes se registra por lo normado en el art. 61 del Código de Habitabilidad (Ordenanza 12783). De adoptarse se podrá incrementar un 30% del FOT admitido para el Distrito	30%																	
	1.b	Sin perjuicio del destino		Construcción de edificios de semiperímetro libre. Articulación con edificaciones pre-existentes, completamiento de medianeras existentes	Se entiende por "edificio de semiperímetro libre" a una tipología que bene uno de sus paramento laterales retirados de una de las líneas divisorias de la parcela permitiendo la formación de espacios abiertos en toda su extensión por encima de la altura del basamento. Para su implementación respecto a basamento y rebos de ejes se registra por lo normado en el art. 61 del Código de Habitabilidad (Ordenanza 12783). De adoptarse se podrá incrementar un 10% del FOT admitido para el Distrito	10%																	
	2	Subcategorías no acumulables, sin perjuicio del destino de la obra		Incorporación de Usos Mixtos en Planta Baja.	Para promover mayor vitalidad urbana se pretende la incorporación de usos mixtos en planta baja incorporando locales con acceso independiente y directo desde la vía pública. Consideraciones: 1) Los locales deben considerar usos de comercios u oficinas con una sup. mínima de 16 m2 mas área de servicio y lado mínimo de 2,40mts. 2) La superficie de estos usos en Planta Baja con acceso directo desde la vía pública, no computaran para el FOT. De adoptarse se podrá incrementar un máximo del 5% del FOT admitido para el Distrito.	5%																	
	3	Sin perjuicio del destino		Redistribución de la Superficie de Interés Urbano (SIU) establecida en el código de Habitabilidad, conformando tipologías edificatorias pro-ambientales, permeables, con arbolado y cobertura vegetal.	En el caso de que se optare por reubicación de SIU a lo largo del frente de la parcela se permitirá con la condición de ser accesible y/o contemplando la presencia de límites virtuales (rejas - vidrios) que permitan las visuales posibilitando oportunidades de intervención pro-ambientales, permeables, con arbolado y cobertura vegetal definiendo un espacio de transición entre el espacio público y el privado. Deben tener una medida mínima de 3m. desde la línea de edificación, en toda la extensión de la parcela y no estar cubierto. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 3% del FOT admitido para el Distrito	3%																	
Categoría 2: Decisiones proyectuales relacionadas con mejoras ambientales	4	Sin perjuicio del destino		Implementación de Infraestructura Verde en un 50% en más respecto a la superficie permeable exigible por indicador FIS, con arbolado y cobertura vegetal	La implementación de Infraestructura Verde se podrá realizar en: - planta baja: LA SUP. COMPUTA 100% - Sin delimitación de nivel. Esta superficie computa según el tipo de cubierta verde y de acuerdo al Art. 158 Código de Habitabilidad. Cubierta verde extensiva computa al 50% y cubierta verde intensiva computa al 100%. De adoptarse alguna de estas opciones (sea en PB o niveles superiores y sea intensiva o extensiva) se podrá incrementar un máximo de 4% del FOT admitido para el Distrito.	entre 2% y 4%																	
	5	5.a	Subcategorías no acumulables, destino de la obra VIVIENDA		Por la presentación de Certificado de Eficiencia Energética	Certificado de eficiencia energética de acuerdo a lo normado por Ley Provincial n° 13903 presentado por profesional registrado y según los parámetros establecidos en: https://eliquidadoviviendas.mecon.gob.ar/ingresar . Aclaración: "certificado" es de proyectos y "etiqueta" es de inmuebles ya construidos. Para casos de muchas unidades, se tomara el promedio de todas las unidades del edificio. Según el "certificado" se podrá incrementar hasta un máximo de 16 % del FOT admitido para el Distrito según la siguiente tabla:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rango (m²/m²h/a)</th> <th>Beneficio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>hasta 25</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>hasta 65</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>hasta 100</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>hasta 155</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>hasta 210</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>hasta 265</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>mayor a 265</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Rango (m ² /m ² h/a)	Beneficio	hasta 25	16%	hasta 65	10%	hasta 100	8%	hasta 155	4%	hasta 210	2%	hasta 265	1%	mayor a 265	0%
		Rango (m ² /m ² h/a)	Beneficio																				
	hasta 25	16%																					
hasta 65	10%																						
hasta 100	8%																						
hasta 155	4%																						
hasta 210	2%																						
hasta 265	1%																						
mayor a 265	0%																						
5.b	Subcategorías no acumulables, OTROS DESTINOS (Art. 154 Ord. 12783)		Cumplimiento de estándares de transmitancia térmica	Presentación de planilla simplificada de cumplimiento de estándares mínimos de transmitancia térmica o intercambio térmico conforme a norma IRAM 11601 y 11605 con los siguientes parámetros: paredes 0,74 w/m ² k maximo; cubiertas entre 0,38-0,60 w/m ² k; pisos 0,60 w/m ² k maximo; aberturas entre 1,80-2,80 w/m ² k. De cumplimentarse con esos 4 parámetros se podrá incrementar un 5% del FOT admitido para el Distrito	5%																		
			Iluminación eficiente	Incorporación de sistemas de iluminación eficiente (luminarias etiquetadas "A") en un 100% del requerimiento edificio. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito	4%																		
			Control solar	Incorporación de dispositivos de control solar para garantizar las condiciones adecuadas de confort estacional ante la incidencia solar directa (Aleros, parasoles, celostas, etc.) en el 100% de las aberturas. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito	4%																		
			Acondicionamiento climático	Incorporación de sistemas de acondicionamiento climático eficientes para calefacción y refrigeración, corresponde a la elección de sistemas de climatización eficientes en el 100% de las unidades (Ej. Radiadores). En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito	4%																		
6	Sin perjuicio del destino		Jardines verticales	Por la implementación de Jardines Verticales o muros verdes (50% mínimo de la sumatoria de superficies de fachadas expuestas). En caso de adoptarse se podrá incrementar un 2% del FOT admitido para el Distrito	2%																		
7	Sin perjuicio del destino		Disminución de consumo de agua	Por la disminución de consumo de agua a través de tecnologías de reducción (griferías e inodoros doble descarga y/u otros dispositivos certificados) en el 100% de los artefactos. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito	4%																		
8	Sin perjuicio del destino		Implementación de sistema de reutilización de aguas grises + pluviales	Por la implementación de sistemas de reutilización de aguas grises y pluviales en 100% de las unidades. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito	4%																		
9	9.a	Subcategorías no acumulables, OTROS DESTINOS (Art. 154 Ord. 12783)		Tecnologías para generación de energía eléctrica	Incorporación de tecnologías renovables o alternativas para generación de energía eléctrica, (paneles solares u otros) debiendo cubrir el 100% de la demanda total de espacios comunes. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 5 % del FOT admitido para el Distrito	5%																	
	9.b			Tecnologías para generación de energía eléctrica	Incorporación de tecnologías renovables o alternativas para generación de energía eléctrica, (paneles solares u otros) debiendo cubrir como mínimo el 50 % de la demanda total. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 5 % del FOT admitido para el Distrito	5%																	



Julieta Vera Saux
JULIETA VERA SAUX
 SECRETARÍA LEGISLATIVA
 CONCEJO MUNICIPAL

Adriana Molina
ADRIANA MOLINA
 PRESIDENTA
 HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL