

# ORDENANZA Nº 13066

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

## ORDENANZA

**Art. 1º:** Sustitúyese el artículo 26º de la Ordenanza Nº 11.748, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 26º:** FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT).

El factor de ocupación total que determina la máxima superficie edificable, se establece diferenciado por distritos según las previsiones urbanísticas establecidas para los mismos y es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente en la parcela.

Para el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta cuando esté destinada a dar cumplimiento a la cantidad exigible de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos, incluyendo el acceso a los mismos y áreas de maniobra y hasta un 20% en más;
- b) No se incluirá la superficie cubierta y/o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, montantes, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o estación de transferencia de residuos;
- c) Las superficies de Cajas de Escalera y ductos de Ascensores, se sumarán en un solo nivel;

# ORDENANZA N° 13066

- d) Las superficies semicubiertas (espacios con uno o más lados abiertos) destinadas a balcones, terrazas, galerías o similares se computarán al 50%;
- e) No se incluirán las superficies destinadas a halls de ingreso y locales complementarios de dicho uso, correspondientes a edificios de viviendas colectivas y/o usos mixtos;
- f) No se incluirán las superficies destinadas a locales comerciales y/u oficinas ubicadas en Planta Baja que cumplimenten con lo indicado en la Categoría 1 - Decisiones urbanísticas, relación con el entorno y estrategias de diseño del Anexo X de la presente Ordenanza.
- g) No se incluirán las superficies que se encuentren afectadas a la conservación y preservación de los inmuebles catalogados por la Ordenanza N° 12.784, según lo determine la autoridad de aplicación.
- h) En instancias de otorgamiento de certificado de final de obra, en edificios de viviendas colectivas y/u oficinas, se tendrá una tolerancia en más de hasta un 10% al momento de considerar superficie computable para FOT, siempre y cuando la misma no implique la conformación de unidad extra.”.

**Art. 2º:** Modifícase la Observación 24 del artículo 41º de la Ordenanza N° 11.748, la que quedará redactada de la siguiente manera:

“Observación 24. En los Distritos de Zonificación C1, C2, C2a, C2b, C2b Freyre, C3a, C3b, R1, R1a, y R2, en caso de ocuparse el sector de Superficie de Interés Urbano (redistribuible o no redistribuible) con cocheras dispuestas a nivel del terreno, en subsuelo, semisubsuelo o terraza accesible, las mismas deberán cubrirse con terrazas verdes según lo establecido en los Arts. 158º y 159º de la Ordenanza N° 12.783 - Código de Habitabilidad. En caso de terraza verde accesible se deberán evitar vistas a linderos con un paramento que tenga una altura mínima de 1,80 m y cuyo borde superior no supere la altura de 7 m desde el nivel de suelo libre. Estas superficies de

# ORDENANZA Nº 13066

cubiertas verdes serán admitidas para el cálculo de incremento de FOT según lo establecido en el Punto 4 del Anexo X de la presente Ordenanza.”.

**Art. 3º:** Modifícase el artículo 29º de la Ordenanza Nº 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 29º: 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.

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

# ORDENANZA Nº 13066

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 Nº 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.

e) POR APLICACIÓN DE CERTIFICADO DE EDIFICABILIDAD POTENCIAL TRANSFERIBLE (CEPT).

Por la aplicación de CEPT se podrá incrementar un máximo de un 30% del FOT admitido para cada distrito o potencial edificatorio en caso de R1a.”

**Art. 4º:** Modifícase el artículo 69º de la Ordenanza Nº 11.748, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 69º: DISTRITO R 1a – RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON EXIGENCIA DE ALTURA MÍNIMA.

CARÁCTER:

Zonas de frentes urbanos de alta densidad, destinados 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 superficie según tabla.

No se admiten subdivisiones con parcelas internas.

# ORDENANZA Nº 13066

## 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 superficie según tabla.

Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimentación total del sector urbanizado.
- Desagües pluviales entubados.
- Red cloacal.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- 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.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

FOS variable = conforme rangos de superficies de lotes definidos en Tabla 1.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

FOT admitido variable = es el potencial edificatorio (PE) determinado por la superficie de FOS por la cantidad máxima de niveles según altura mínima obligatoria, conforme a rangos de tabla 1 (incluye superficies computables y no computables para FOT).

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

FIS = 0,85

TABLA 1:

<b>Rangos de superficie s/ lote</b>	<b>FOS s/ rangos</b>	<b>Altura mínima obligatoria</b>	<b>Altura adicional admitida</b>	<b>Altura máxima</b>
-------------------------------------	----------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------

# ORDENANZA Nº 13066

Nº	Mín. m2	Máx. m2		m	Cant. Máx. de niveles	m	Cant. Máx. de niveles	m	Cant. Máx. de niveles
1	80	200	0,85	12	4	24	8	36	12
2	> 200	350	0,70	39	13	6	2	45	15
3	> 350	600	0,60	42	14	15	5	57	19
4	> 600	1.050	0,50	45	15	30	10	75	25
	> 1.050	3.250		48	16	48	16	96	32
	> 3.250	5.700		51	17	54	18	105	35
	> 5.700	10.000		54	18	63	21	117	39

## DISPOSICIONES PARTICULARES.

### 1) ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Altura mínima obligatoria sobre Línea de Edificación: variable por rangos de superficie de lote, según Tabla 1.

Altura máxima: variable por rangos de superficie de lote, según Tabla 1. Para los rangos que admiten mayor altura adicional a la mínima obligatoria, se podrá acceder a la misma mediante los siguientes mecanismos:

#### 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 el PE, 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.

#### 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 el marco de la

# ORDENANZA Nº 13066

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 PE.

c) DISMINUCIÓN DE HUELLA EDIFICADA.

En los casos en que no se haya alcanzado la totalidad del potencial edificatorio dentro de la altura mínima obligatoria, se podrá incrementar la altura hasta agotar el potencial edificatorio.

d) CERTIFICADO DE EDIFICABILIDAD POTENCIAL TRANSFERIBLE (CEPT).

Por la aplicación de CEPT se podrá incrementar un máximo de un 30% del PE.

En ningún caso se podrá superar la Altura máxima, según Tabla 1, a excepción de causantes de índoles estructurales o constructivas que no impliquen la conformación de unidad extra.

2) 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 Nº 2).

A efectos de mejorar la relación con el espacio público y/o articulación con los linderos, se podrá ocupar hasta un 25% de la superficie libre resultante de aplicar al retiro obligatorio con superficies cubiertas y/o semicubiertas y hasta el nivel de planta baja.

- b) Laterales: según tipología edilicia adoptada.

# ORDENANZA N° 13066

c) De fondo: según Línea de Frente Interno.

3) SALIENTES EN FACHADAS RETIRADAS:

Se permitirán construir aleros o balcones abiertos en retiros laterales, de fondo y de frente hasta una profundidad de 1.50m siempre que se eviten visuales a linderos, no invadan la Superficie de Interés Urbano no redistribuible y cumplan con lo establecido en el Código de Habitabilidad.

4) En caso de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales los nuevos edificios, construcciones o mejoras deben adaptarse a la altura y el retiro del o de los edificios de valor patrimonial contiguos. En el caso de edificios de basamento y cuerpos elevados, lo anterior rige para el basamento.

5) Los cercos que se construyen en el frente de las parcelas no deberán constituir un cerramiento a las visuales, debiendo en el caso de construirse en mampostería u otro material opaco no tener más de 0,60 m de altura. Los cercos ubicados en los ejes divisorios desde la Línea Municipal hasta la Línea de Retiro obligatorio podrán estar desmaterializados física o visualmente.”

**Art. 5º:** Modifíquese el artículo 99º de la Ordenanza N° 11.748, que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 99º:** 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; disminución del ancho mínimo de parcela en subdivisiones y urbanizaciones; disminución de hasta un 20% de la cantidad de cocheras a disponer según escala de obra.

b) Nuevas urbanizaciones en lo regulado como urbanizaciones futuras o zonas no urbanizables.

# ORDENANZA N° 13066

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.”.

**Art. 6°:** Modifícase el artículo 101° de la Ordenanza N° 11.748, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Art 101°: CONVENIO DE PLUSVALÍA URBANA. CÁLCULO:

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 m<sup>2</sup> de construcción establecido por el Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC) para la ciudad de Santa Fe. El valor resultante se fijará a la fecha de emisión del Permiso de obra.

La valoración considerará la solicitud de recupero de la plusvalía urbana con las siguientes fórmulas y de acuerdo al rango de escala edilicia establecida 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 m<sup>2</sup>):

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

- En obras de escala media (aquellas de entre 200 m<sup>2</sup> hasta 1500 m<sup>2</sup>):

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

- En obras de escala mayor (aquellas de entre 1500 m<sup>2</sup> hasta 3.500 m<sup>2</sup>):

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

- En obras de gran escala (aquellas de entre 3500 m<sup>2</sup> hasta los 10.000 m<sup>2</sup>):

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

- En obras de magnitud especial (aquellas superiores a los 10.000 m<sup>2</sup>):

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

Donde:

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

# ORDENANZA N° 13066

- ICC es la superficie (expresada en m<sup>2</sup>) 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 50%.
- IPEC es el costo de la construcción establecido por el IPEC (expresada en Pesos por m<sup>2</sup>) para el mes de la firma del convenio.”.

**Art. 7°:** Modifícase el artículo 103° de la Ordenanza N° 11.748, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 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. 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.

En caso de optar por un plan de pagos se podrá convenir en hasta cuarenta y ocho meses (48) aplicándose un interés de financiación sobre saldo conforme al sistema de financiación francés, según la tasa que establezca el Departamento Ejecutivo Municipal mediante acto administrativo general. La cancelación total deberá efectuarse de forma previa al otorgamiento del Certificado Final de Obra. Para acceder a esta opción, el interesado deberá presentar póliza de caución emitida por compañía aseguradora autorizada, que garantice el cumplimiento de la obligación de pago asumida. El Departamento Ejecutivo podrá admitir, mediante resolución fundada, otras garantías equivalentes previstas en la normativa vigente en materia de contratación pública.

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

# ORDENANZA N° 13066

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 ciudad.

**Art. 8°:** Modifícase el artículo 74° bis (Distrito R5 Bis) de la Ordenanza N° 11.748, suprimiendo en el mismo el apartado referido a FOT máximo.

**Art. 9°:** Modifícase el artículo 10° de la Ordenanza N° 13.003, que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 10°:** Para las obras de Gran Escala y Magnitud Especial (conforme a la Ordenanza N° 12.783), establécese la obligatoriedad de cumplimiento del ítem 5 Estándares de Transmitancia Térmica del ANEXO X de la Ordenanza N° 11.748. Dicho parámetro podrá ser utilizado para incrementar el FOT admitido en los distritos referidos en el Art. 29° o la altura mínima obligatoria en Distrito R1a (según rangos de superficie de lote definidos en la Tabla 1 del Art. 69°).”.

**Art. 10°:** Modifícase el artículo 27° bis a la Ordenanza N° 12.784, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 27°:** Grado de intervención 3. Corresponde a los bienes con protección parcial, permite todas las acciones descriptas en grado de intervención 1, 2 y las siguientes:

# ORDENANZA N° 13066

- a) Liberación de agregados y/o demolición: Se admite la liberación de agregados y/o demolición de aquellos sectores no considerados como esenciales, desde el punto de vista arquitectónico y/o tipológico o aquellos sectores que hayan perdido valor debido a intervenciones posteriores. Se admite demolición de muros internos siempre y cuando estos no se consideren esenciales para la estructura tipológica o la estabilidad del bien.
- b) Reformas Internas: Se admiten reformas internas en el sector a conservar, las que deberán evaluarse al momento del visado según las especificidades de cada inmueble.
- c) Ampliación: Se considerarán propuestas que impliquen la incorporación de obra nueva en partes vacantes de la parcela o ampliaciones que no alteren la esencia del bien patrimonial ni alteren la estabilidad del bien. A los fines de articular la obra nueva con lo conservado, se determinará a través de la oficina competente la relación de altura y retiro que admite la obra nueva a los fines de preservar la relación del sector de valor con el ambiente urbano.

**Art. 11º:** Incorpórase el artículo 31º bis a la Ordenanza N° 12.784, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 31 bis:** Aplicación de indicadores urbanísticos. Por aplicación del inciso g) del artículo 26º de la Ordenanza N° 11.748, en los inmuebles catalogados con cualquier tipo de protección patrimonial directa, no se computará al efecto del cálculo del Factor de Ocupación Total (FOT) la superficie efectivamente afectada a la conservación y preservación conforme lo determine el visado patrimonial otorgado por la autoridad de aplicación.”.

# ORDENANZA N° 13066

**Art. 12°:** Modifícase el artículo 59° de la Ordenanza N° 12.784, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**Art. 59°:** Edificabilidad potencial transferible. La transferencia de edificabilidad potencial es un incentivo para la conservación integral de los bienes inmuebles con protección directa de monumento, integral o parcial, y para la conservación de los tramos de preservación de protección indirecta. Se entiende por Edificabilidad Potencial Transferible aquella que resulta de la edificabilidad asignada por el Factor de Ocupación Total Admitido para el distrito de zonificación que corresponda a la parcela objeto de protección, más la superficie resultante de la aplicación de incrementos por condiciones inherentes a la parcela, incisos a) y b) del artículo 29° de la Ordenanza N° 11.748.

Para su determinación:

a) no se deberá computar la superficie a preservar.

b) se deberá descontar la Superficie de Ampliación Permitida a utilizar en el inmueble.

$EPT = (FOT A + \text{incrementos a) y b) del Art. 29° Ordenanza N° 11.748, si correspondiera}) - (SAP)$

EPT: Edificabilidad potencial transferible

FOT A: Factor de Ocupación Total Admitido

Superficie a preservar del bien patrimonial: No computa.

SAP: Superficie de Ampliación Permitida a utilizar en el inmueble.”

**Art. 13°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES, 21 de agosto de 2025.-**

**Presidenta: Abog. Adriana Molina**

**Secretaria Legislativa: Abog. Julieta Vera Saux**

Expte. DE-1496-02050435-3 (N).