HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARIA DE GOBIERNO
15 SEP 2026
HORA
DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 13148

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

ORDENANZA

Art. 1º: Modifícase el artículo 26° de la Ordenanza Nº 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, 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 cubierta edificable y por extensión el máximo volumen edificable considerando una altura genérica de 3,00 m, se establece diferenciado por distritos 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 computará la superficie cubierta o semicubierta destinada al cumplimiento de la cantidad exigible de módulos de guarda y estacionamiento de vehículos, incluyendo los accesos, circulaciones y áreas de maniobra vinculadas a los mismos.

   La exclusión de cómputo podrá extenderse a una cantidad de módulos superior a la exigida, hasta un veinte por ciento (20%) adicional de módulos y fracción.

b) No se incluirá la superficie cubierta o semicubierta de los locales destinados a instalaciones de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos;

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL ★ SANTA FE DE LA VERA CRUZ ★

JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Sergio BASILE
Presidente
Honorable Concejo Municipal

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARÍA DE GOBIERNO
15 SEP 2026
HORA
DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº **13148**

c) Las superficies de cajas de escalera y ductos de ascensores, se sumarán en un solo nivel;

d) Las superficies semicubiertas (espacios con uno o más lados abiertos) destinadas a balcones, terrazas, galerías o similares se computarán al cincuenta por ciento (50%);

e) No se incluirán las superficies destinadas a halls de ingreso y locales complementarios de dicho uso, correspondientes a edificios de viviendas colectivas o usos mixtos;

f) No se incluirán las superficies destinadas a locales comerciales u oficinas con acceso independiente y directo desde la vía pública ubicados en Planta baja que cumplan con lo indicado en la Categoría 1 - Decisiones urbanísticas, relación con el entorno y estrategias de diseño del Anexo X de la presente. No se incluyen en este inciso locales accesibles desde halls o palieres que no tengan acceso desde la vía pública;

g) No se incluirán las superficies que se encuentren afectadas a la conservación y preservación de los inmuebles catalogados por la Ordenanza Nº 12.784, según lo determine la autoridad de aplicación."

Art. 2º: Incorpórase el artículo 26º Bis a la Ordenanza Nº 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, el siguiente texto:

"Art. 26° Bis: En las instancias de otorgamiento del Certificado Final de Obra, se admitirá una tolerancia en más superficie por exceso en la superficie computable para el FOT para edificios de viviendas unifamiliares, colectivas o de oficinas, siempre que la misma responda a ajustes menores o imprevistos de ejecución de obra, mientras tal exceso no implique un cambio en la naturaleza del proyecto originalmente aprobado como podría ser un mayor aprovechamiento en términos inmobiliarios, la conformación de unidades funcionales adicionales, nuevos locales habitables (en los términos

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL ☆ SANTA FE DE LA VERA CRUZ ☆

JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Sergio BASILE
Presidente
Honorable Concejo Municipal

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE LA CIUDAD DE SANTA FE

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE
SECRETARÍA DE GOBIERNO
15 SEP 2026
HORA
DPTO. ADMINISTRATIVO CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA Nº 13148

previstos en los Arts. 80º a 84º de la Ordenanza Nº 12.783), o la incorporación de nuevos niveles en altura.

En cualquier caso, tal exceso no podrá superar el cinco por ciento (5%), debiendo estar debidamente justificado a partir de argumentos técnicos suscritos por profesional matriculado con habilitación para ejercer y avalado por la Dirección General de Habitabilidad. Este exceso no será computable para los incisos previstos en el Art. 29º de la Ordenanza Nº 11.748."

Art. 3º: Modifícase el artículo 30º de la Ordenanza Nº 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 30º: 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 sesenta por ciento (60%) del FOT admitido para el Distrito.

El porcentaje de incremento máximo podrá alcanzar el noventa por ciento (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 de la suscripción de un Convenio de Plusvalía Urbana (inciso d) y la aplicación de Certificado de Edificabilidad Potencial Transferible (CEPT) (inciso e)."

Art. 4º: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal la confección del texto ordenado conforme el procedimiento establecido en la Ordenanza Nº 12.798.

Art. 5º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 10 de septiembre de 2026.-

Sergio BASILE
Presidente
Honorable Concejo Municipal

JULIETA VERA SAUX
SECRETARIA LEGISLATIVA
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

Expte. CO-0062-02134803-2 (PC) adjunto CO-0787-02137698-3 (NI) – DE-1440-02149878-7 (NI).

PROMULGACIÓN TÁCITA

Fecha: 29-09-2026

Dirección de Legislación y MEU