

Santa Fe Sustentable:

# 1er Congreso de Eficiencia Energética

*Impulsando la Transición Energética*

01 al 03 de octubre 2025, Rosario



Energía  
más  
eficiente

**SANTA FE SUSTENTABLE**  
IMPULSANDO LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA  
Expo & Congreso de Eficiencia Energética 2025



Ordenanza 13003:

*"Incrementos de FOT por incorporación de  
Eficiencia Energética y estrategias  
ambientales"*

SANTA FE CAPITAL



Secretaría de Desarrollo Urbano y Gestión Hídrica  
Subsecretaría de Planeamiento Urbano  
Departamento de Estrategias Ambientales

**Santa Fe**  
PROVINCIA

Ministerio de  
Desarrollo Productivo

# Ordenanza 13003

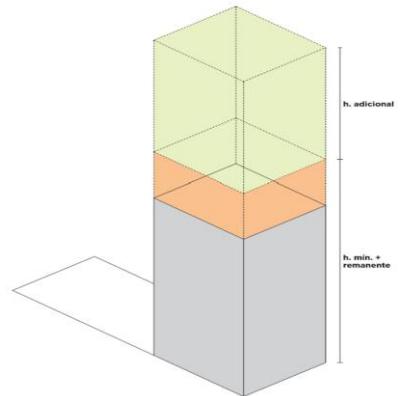
Modificación Artículo 29 del R.O.U.

## Incrementos de FOT

Instrumento optativo, para incrementar edificabilidad en distritos que cuentan con FOT admitido y FOT máximo, mediante la incorporación estrategias de diseño y ambientales



Santa Fe  
Capital



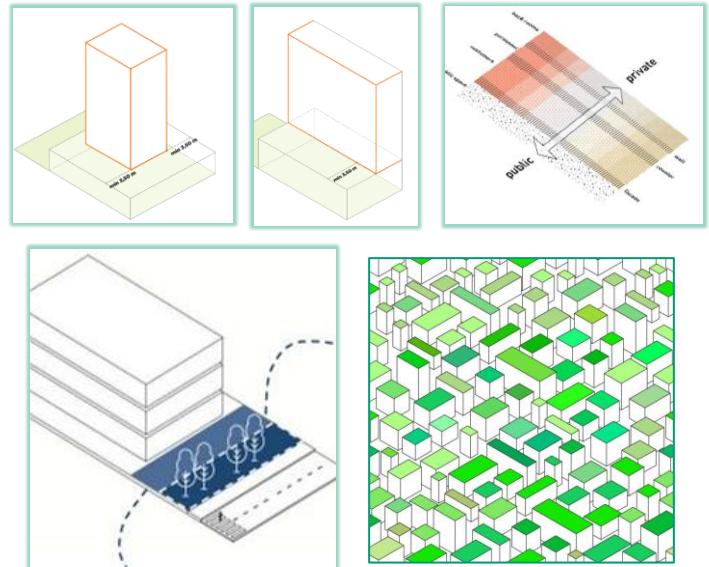
Categoría	Item	Tipología	Título	Descripción e consideraciones	Porcentaje de incremento del FOT admitido
1	1.a	Sin percurso del distrito	Construcción de edificios de pedestre libre	Se entiende por "edificio de pedestre libre" a una tipología que exige una libertad de uso con las normas establecidas de acuerdo con el Código de Hábitat del Distrito, que no impone restricciones de altura, volumen, espesor, fondo, fondo a la base, fondo a la altura del basamento, etc. De esta se regula su normatividad en el Art. 61 del Código de Hábitat del Distrito (1283). De adopción se podrá incrementar un 30% del FOT admitido para el Distrito	30%
	1.b	Con percurso del distrito	Construcción de edificios de semiperímetro libre. Articularlos con edificios pre-existentes, complementando de medianeras existentes	Se entiende por "edificio de semiperímetro libre" a una tipología que tiene una libertad de uso con las normas establecidas de acuerdo con la altura de los niveles de la parcela permitida la formación de espacios abiertos en todo su extensión por encima de la altura del basamento. Para su implementación respetar el basamento y restos de obra que se regula por la normativa en el Art. 61 del Código de Hábitat del Distrito (1283). De adopción se podrá incrementar un 10% del FOT admitido para el Distrito	10%
CATEGORÍA 1: Dedicación ambiental, relación entre el diseño y estrategias de diseño	2	Subsuegrado de promoción de la parcela de la caja	Incorporación de Unice Matis en Planta Baja.	Para promover mayor calidad urbana se premiará la incorporación de una planta en planta baja incorporando estrategias de diseño que promuevan la integración social y ambiental de la población que habita la vivienda. Consideraciones: Si las viviendas deben considerarse una de comercio o oficina con una sup. mínima de 10 m2 mas de espacio de trabajo y menor de 30 m2 se considera que se cumple con la estrategia de diseño. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 5% del FOT admitido para el Distrito	5%
	3	Sin percurso del distrito	Resaltamiento de la importancia de la caja blanca (IBU) establecida en el código de Habitabilidad. Conformando tipologías edificables pre-ambientales, permeables, biodiverso y cohorte regional.	En el caso de que se opte por reducción de IBU o la larga fachada de la parcela se permite con la condición de que se acceda con comodidad a la mayoría de bajas y alturas que se generen en la parcela. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 3% del FOT admitido para el Distrito	3%
	4	Con percurso del distrito	Implementación de Infraestructura Verde en un 95% o más respecto a la superficie permisible exigible por indicador FOT, con arbolado y cohorte vegetal	La implementación de Infraestructura Verde se podrá aplicar en planta baja. LA SUP COMPUTA 50% de la superficie de la parcela que se considera verde en el caso de que se cumpla con las condiciones establecidas en la legislación. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 7% del FOT admitido para el Distrito	entre N y 4%
	5.a	Subsuegrado de promoción de la caja VVCA	Por la presentación de Certificado de Eficiencia Energética	Presentación de certificado de eficiencia energética de acuerdo a la normativa por Ley Provincial nº 13900. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 10% del FOT admitido para el Distrito. <a href="http://www.santafe.gob.ar/energia/estandares-metricos.html#eficiencia">http://www.santafe.gob.ar/energia/estandares-metricos.html#eficiencia</a> Advertencia: "certificado de la propiedad y "licitación" de las viviendas en construcción. Para obtener el certificado se debe cumplir con la legislación establecida en la legislación. Seque el "licitación" se podrá incrementar hasta un máximo de 1% del FOT admitido para el Distrito	entre 10% y 15%
Categoría 2: Dedicación proyectual y estrategias ambientales	5.b	Subsuegrado acuerdos CONSUMOS (art. 114 del 1270)	Complimiento de estrategia de transición térmica	Presentación de planilla de certificación de cumplimiento de estrategias térmicas de transición térmica e intercambio térmico. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 10% del FOT admitido para el Distrito. Sustituir con 0.360 kWh/m2 año, pasa a 0.30 kWh/m2 año, estrena entre 1.90-2.80 kWh/m2. De cumplimiento con estos criterios se podrá incrementar un 5% del FOT admitido para el Distrito	5%
			Racionalización eficiente	Implementación de sistemas de iluminación eficiente lumínica (LED) en los inmuebles construidos. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 4% del FOT admitido para el Distrito	4%
			Control solar	Implementación de dispositivos de control solar para garantizar las condiciones adecuadas de confort estacional ante la incidencia solar directa (Aleros, parapets, velas, etc.) y en 100% de los edificios. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 4% del FOT admitido para el Distrito	4%
			Acondicionamiento climático	Implementación de sistemas de acondicionamiento climático eficientes para refrigeración y/o calefacción, comprendiendo a los sistemas de agua caliente sanitaria y de calefacción. De acuerdo a lo establecido en la legislación se podrá incrementar un 4% del FOT admitido para el Distrito	4%
	6	Con percurso del distrito	Jardines verticales	Por la implementación de Jardines Verticales o muros verdes (50% mínimo de la superficie de fachadas requeridas). De acuerdo a lo establecido se podrá incrementar un 2% del FOT admitido para el Distrito	2%
	7	Con percurso del distrito	Distribución de consumo de agua	Por la optimización de consumo de agua grises y pluviales en 100% de las unidades. De acuerdo a lo establecido se podrá incrementar un 4% del FOT admitido para el Distrito	4%
	8	Con percurso del distrito	Implementación de sistema de reutilización de aguas grises y pluviales	Por la implementación de sistemas de reutilización de aguas grises y pluviales en 100% de las unidades. De acuerdo a lo establecido se podrá incrementar un 4% del FOT admitido para el Distrito	4%
	9.a	Subsuegrado acuerdos CONSUMOS (art. 114 del 1270)	Tecnología para generación de energía eléctrica	Implementación de tecnologías renovables o alternativas para generación de energía eléctrica, (paneles solares u otros) debiendo cubrir al 10% de la demanda total de espacios construidos. De acuerdo a lo establecido se podrá incrementar un 5% del FOT admitido para el Distrito	5%
	9.b		Tecnología para generación de energía eléctrica	Implementación de tecnologías renovables o alternativas para generación de energía eléctrica, (paneles solares u otros) debiendo cubrir al 10% de la demanda total de espacios construidos. De acuerdo a lo establecido se podrá incrementar un 5% del FOT admitido para el Distrito	5%



# Ordenanza 13003 - Incrementos de FOT

## Categoría 1: Decisiones Urbanísticas, relación con el entorno y estrategias de diseño

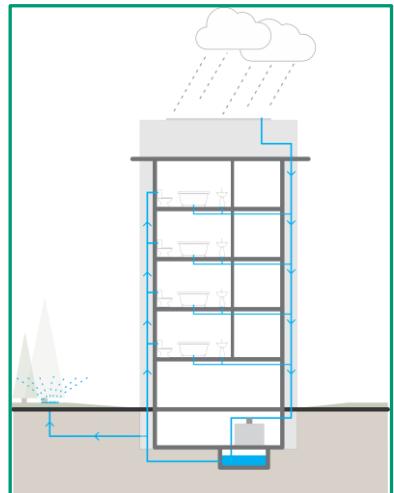
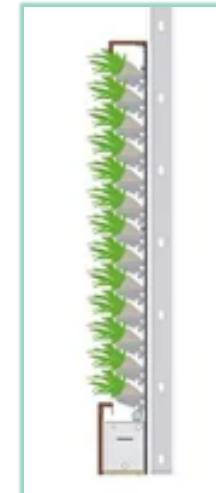
1	1.a	Sin perjuicio del destino		Construcción de edificios de perímetro libre	Se entiende por "edificio de perímetro libre" a una tipología exenta libre de todo contacto con los ejes medianeros de la parcela permitiendo la formación de espacios abiertos. Para su implementación respecto a basamento y retratos de ejes se regirá 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 tiene 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 retratos de ejes se regirá 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		Subcategoría 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 m <sup>2</sup> 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 computarán 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 opte 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 cubierta. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 3% del FOT admitido para el Distrito	3%
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 % y 4%



# Ordenanza 13003 - Incrementos de FOT

## Categoría 2: Decisiones proyectuales, en relación a mejoras ambientales

5.a	Subcategorías no acumulables destino de la obra VIVIENDA		Por la presentación de Certificado de Eficiencia Energética	<p>Certificado de eficiencia energética de acuerdo a lo normado por Ley Provincial n° 13903 presentado por profesional registrado y según los parámetros establecidos en: <a href="https://etiquetadoviviendas.meson.gob.ar/ingresar">https://etiquetadoviviendas.meson.gob.ar/ingresar</a></p> <p>Aclaración: "certificado" es de proyectos y "etiqueta" es de inmuebles ya construidos. En caso de muchas unidades, se tomará el promedio de todas las unidades del edificio.</p> <p>Según el "certificado" se podrá incrementar hasta un máximo de 16 % del FOT admitido para el Distrito según la siguiente tabla:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rango (kWh/m²/año)</th> <th>FOT (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A hasta 25</td><td>16%</td></tr> <tr><td>B hasta 65</td><td>10%</td></tr> <tr><td>C hasta 100</td><td>8%</td></tr> <tr><td>D hasta 155</td><td>4%</td></tr> <tr><td>E hasta 210</td><td>2%</td></tr> <tr><td>F hasta 265</td><td>1%</td></tr> <tr><td>Más de 265</td><td>0%</td></tr> </tbody> </table>	Rango (kWh/m²/año)	FOT (%)	A hasta 25	16%	B hasta 65	10%	C hasta 100	8%	D hasta 155	4%	E hasta 210	2%	F hasta 265	1%	Más de 265	0%
Rango (kWh/m²/año)	FOT (%)																			
A hasta 25	16%																			
B hasta 65	10%																			
C hasta 100	8%																			
D hasta 155	4%																			
E hasta 210	2%																			
F hasta 265	1%																			
Más de 265	0%																			
5			Cumplimiento de estándares de transmisión térmica	Presentación de pliegos simplificados de cumplimiento de estándares mínimos de transmisión térmica e intercambio térmico conforme a norma IRAM 11601 y 11605 con los siguientes parámetros: - paredes 0,74 w/m²K máximo; cubiertas entre 0,36-0,60 w/m²K; pisos 0,60 w/m²K máximo; aberturas entre 1,80-2,80 w/m²K De cumplirse con estos 4 parámetros se podrá incrementar un 5% del FOT admitido para el Distrito																
5.b	Subcategorías no acumulables OTROS DESTINOS (Art. 154 Cnel. 1278)		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																
			Control solar	Incorporación de dispositivos de control solar para garantizar las condiciones adecuadas de confort estacional ante la incidencia solar directa (Aleros, parapases, celosias, etc.) en 100% de las aberturas En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito																
			Acondicionamiento climático	Incorporación de sistemas de acondicionamiento climático eficiente para calefacción y refrigeración, corresponde a la elección de sistemas de climatización eficientes en el 100% de las unidades (E). Radiadores. En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito																
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																
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/o otros dispositivos certificados) en el 100% de los artefactos En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admitido para el Distrito																
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																
9.a	Subcategorías no acumulables OTROS DESTINOS (Art. 154 Cnel. 1278)		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																
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																



# Gracias por su atención



Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe

Contacto:

[departamentodeestrategiasambie@gmail.com](mailto:departamentodeestrategiasambie@gmail.com)

