

Santa Fe Sustentable:

1er Congreso de Eficiencia Energética

Impulsando la Transición Energética

01 al 03 de octubre 2025, Rosario

Ordenanza 13003:

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

SANTA FE CAPITAL

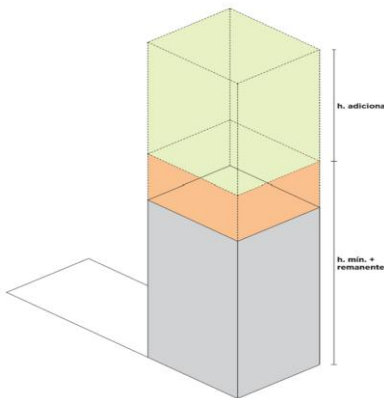


Secretaría de Desarrollo Urbano y Gestión Hídrica
Subsecretaría de Planeamiento Urbano
Departamento de Estrategias Ambientales



Modificación Artículo 29 del R.O.U.

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








 **Santa Fe**
PROVINCIA

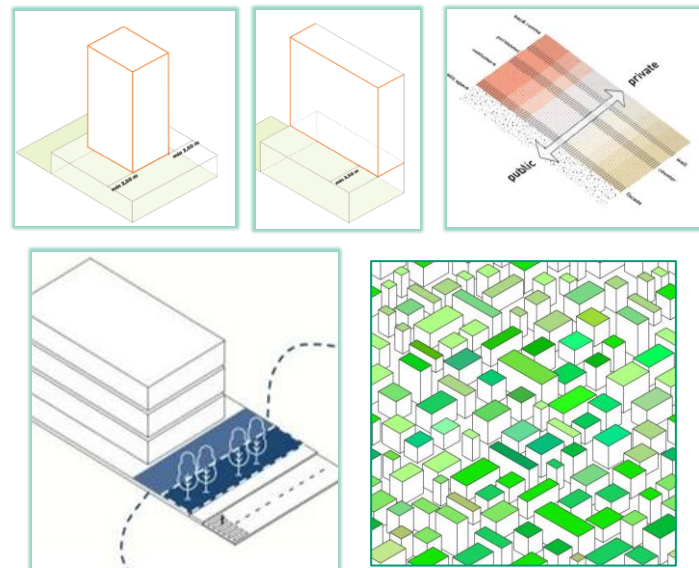
Ministerio de
Desarrollo Productivo

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 retiros 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 tiene uno de sus paramentos 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 retiros 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 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 (rejés - 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%
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 % 2

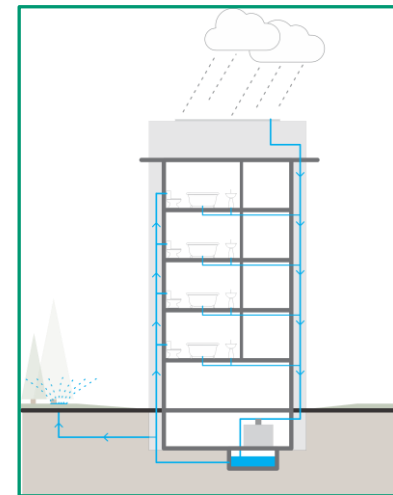
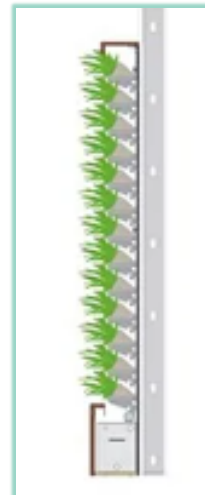


Ordenanza 13003 - Incrementos de FOT

Categoría 2: Decisiones proyectuales, en relación a mejoras ambientales



				Rango (w/m²K)																							
5.a	Subcategorías no acumulables dentro de la misma 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://etiquetasdiviendas.mec.gov.ar/ingresar Aclaración: "certificado" es de proyectos y "etiqueta" es de inmuebles ya construidos. Para casos de muchas unidades, se tomará el promedio de todas las unidades del edificio. Según el "certificado" se podrá incrementar hasta un máximo de 16 % del FOT admido para el Distrito según la siguiente tabla	<table><tr><td>A</td><td>hasta 25</td><td>16%</td></tr><tr><td>B</td><td>hasta 65</td><td>10%</td></tr><tr><td>C</td><td>hasta 100</td><td>8%</td></tr><tr><td>D</td><td>hasta 155</td><td>4%</td></tr><tr><td>E</td><td>hasta 210</td><td>2%</td></tr><tr><td>F</td><td>hasta 265</td><td>1%</td></tr><tr><td>G</td><td>mayor 3265</td><td>0%</td></tr></table>	A	hasta 25	16%	B	hasta 65	10%	C	hasta 100	8%	D	hasta 155	4%	E	hasta 210	2%	F	hasta 265	1%	G	mayor 3265	0%	
A	hasta 25	16%																									
B	hasta 65	10%																									
C	hasta 100	8%																									
D	hasta 155	4%																									
E	hasta 210	2%																									
F	hasta 265	1%																									
G	mayor 3265	0%																									
5			Cumplimiento de estándares de transmitancia térmica	Presentación de planilla simplificada de cumplimiento de estándares mínimos de transmitancia térmica e intercambio térmico conforme a norma (RAM 11601 y 11605 con los siguientes parámetros: paredes 0,74 w/m²K máximo; cubiertas entre 0,30-0,60 w/m²K; pisos 0,60 w/m²K máximo; aberturas entre 1,80-2,80 w/m²K. De cumplirse con esos 4 parámetros se podrá incrementar un 5% del FOT admido para el Distrito	5%																						
	5.b		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 admido 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, celosías, etc.) en el 100% de las aberturas En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admido 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 admido 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 techados expuestas) En caso de adoptarse se podrá incrementar un 2% del FOT admido 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 (griferos e inodoros doble descarga y/u otros dispositivos certificados) en el 100% de las unidades En caso de adoptarse se podrá incrementar un 4 % del FOT admido 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 admido para el Distrito	4%																						
9	9.a		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 admido 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 admido para el Distrito	5%																						



Gracias por su atención



Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe

Contacto:

departamentodeestrategiasambie@gmail.com

