



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 12 DE AGOSTO DE 1993

EL CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A

**PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO TURÍSTICO, CULTURAL,
HISTORICO Y ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD CAPITAL**

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 1º.- El Departamento Ejecutivo Municipal preservará aquellos bienes considerados componentes del Patrimonio Turístico, Cultural, Histórico y Arquitectónico Urbanístico de la Ciudad Capital.

ARTICULO 2º.- Serán calificados y declarados como de "Interés Municipal" aquellos bienes muebles e inmuebles, cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales, y que tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de los límites físicos de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca.

ARTICULO 3º.- Se considerarán y declararán como bienes "Componentes del Patrimonio Arquitectónico - Urbanístico" a



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

aqueellos de naturaleza inmueble que sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio urbano testimonien óptimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a través del tiempo.

ARTICULO 4°.- Los bienes a que hacen referencia los artículos 2° y 3° de la presente Ordenanza así como los elementos de la naturaleza, autóctonos o no, transformados por el hombre o no, que favorezcan a una mayor calidad del ambiente y del paisaje, constituyen el "Patrimonio Cultural" de la ciudad, sin perjuicio de destacar que el mismo no agota sus componentes en los descriptos de la presente norma.

ARTICULO 5°.- Toda el Área Céntrica, Centro Histórico y todo Patrimonio Cultural de San Fernando del Valle de Catamarca, se encuentran comprendidos en las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 6°.- Se interpretará por Área Céntrica de la Ciudad Capital al Sector Urbano comprendido en la poligonal que abarca las siguientes avenidas: Avda. Guemes, Avda. Virgen del Valle, Avda. Belgrano y Avda. Alem.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 7°.- El significado de los vocablos utilizados en la presente Ordenanza, es el que otorga a los mismos el Código de Edificación vigente. Sin perjuicio de ello y a los fines de la aplicación de la presente, defínanse los siguientes términos del modo que a continuación se indican:

- a) **Preservar o conservar:** accionar a los efectos de garantizar la supervivencia de un edificio o grupos de ellos, como asimismo de elementos de la naturaleza.
- b) **Restaurar:** Intervenir sobre un edificio a los fines de revelar sus valores estéticos e históricos, respetando sus elementos auténticos y reconstituyendo su imagen original.
- c) **Refuncionalizar:** Proveer de un nuevo uso o función a un edificio en forma total o parcial, restaurando y adecuando el mismo a exigencias contemporáneas.
- d) **Revalorizar:** Jerarquizar un edificio o grupo de ellos interviniendo sobre su naturaleza, de modo tal que sin destruirla, sean realizadas sus características.

ARTICULO 8°.- Los bienes existentes dentro del ejido municipal de la Ciudad cualquiera sea su naturaleza, que fueren calificados por Ley Nacional o Provincial, como monumento o lugar histórico, o como bienes de interés histórico, cultural, científico o equivalente se registrarán por las respectivas leyes de calificación, sin perjuicio de la acción concurrente que a los fines de resguardo de dichos bienes estuvieren determinados o se determinen en el futuro, a través de normas-



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

convenios entre esta Municipalidad y los restantes niveles de gobierno.

ARTICULO 9°.- La Declaración de Bienes de Interés Municipal y de Componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico se realizará en cada caso por disposición del Departamento Ejecutivo Municipal y/o del Concejo Deliberante, previo informe de las Direcciones de Arquitectura y Equipamiento Urbano, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente.

ARTICULO 10.- El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para efectuar la creación de un fondo especial a los fines de financiar los gastos que demandare la aplicación de la presente Ordenanza.

ARTICULO 11.- Los bienes que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza estuvieren ya declarados como de Interés Municipal quedan sujetos a la presente Ordenanza como sus efectos y alcances.

CAPITULO II

AUTORIDADES DE APLICACIÓN

ARTICULO 12.- Serán Autoridades de Aplicación, las dependencias técnicas competentes de la Municipalidad Capital.

ARTICULO 13.- Las Direcciones de Arquitectura y Equipamiento Urbano y la de Planeamiento Urbano, efectuarán un



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

pormenorizado inventario de los inmuebles que por sus especiales características, ya sean de carácter Histórico o Arquitectónico deban quedar comprendido en las limitaciones de la presente Ordenanza, con sus respectivas fundamentaciones, que se elevará al Departamento Ejecutivo Municipal a los fines que correspondiere.

ARTICULO 14.- El Departamento Ejecutivo por intermedio de sus Organismos Competentes, analizará las medidas factibles para que los edificios de valor arquitectónico e histórico, sean preservados, procurando evitar futuras demoliciones.

ARTICULO 15.- Los responsables de todo proyecto de obra nueva por refacción en sector delimitado por la presente Ordenanza, deberán presentar además de lo establecido en Ordenanzas vigentes los elementos gráficos que considere necesario la Autoridad de Aplicación, para la evaluación de los problemas urbanos que pudiera ocasionar la obra en cuestión.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE INTERES MUNICIPAL

BIENES INMUEBLES

ARTICULO 16.- Serán susceptibles de declaración de "Interés Municipal", aquellos bienes inmuebles o accesión, edificados o no, ya fueren de carácter individual o formando conjuntos ligados entre sí, dispuestos en continuidad o conformando una



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

unidad cuyo interés particular los individualice del resto de la estructura urbana y que reúna las características establecidas en el artículo 2º de la presente Ordenanza.

ARTICULO 17.- En lo referente a los bienes mencionados en el artículo anterior los alcances de la declaración de "Interés Municipal" serán los que a continuación se establecen:

- a) Imposición sobre el o los bienes, de meras restricciones, enumerados en los artículos 19, 20 y 21 de la presente que tiene el carácter de generales, aplicables a todos los inmuebles calificados de "Interés Municipal", las cuales no afectan el ejercicio pleno del derecho de propiedad, ni darán, por tanto facultad alguna al propietario de percibir indemnización en ningún efecto.
- b) Imposición sobre el o los bienes, de otras limitaciones tales como preservación de fachadas: alturas y/o volúmenes máximos de edificación futura idénticos a los existentes, como asimismo cualquier otra cuyos alcances y modo de conservación podrán acordarse con el propietario.
- c) Medidas de no innovar, por un plazo máximo de noventa (90) días, cuando se configuren situaciones de riesgo inminente de pérdida o deterioro del bien declarado de "Interés Municipal".
- d) Exención del pago de los tributos municipales que incidieren sobre el bien declarado de interés municipal.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

- e) Exención del pago de derechos de edificación en el caso de intervenciones que se realizaren en los inmuebles con asesoramiento y autorización municipal.
- f) Asesoramiento técnico gratuito que se llevará a cabo por las direcciones de Planeamiento Urbano, Arquitectura y Equipamiento Urbano y Medio Ambiente, en los casos que fuere necesario las que elaborarán informes y directivas a dichos efectos.
- g) Realización de tareas de conservación, restauración y/o refuncionalización, además de cualquier otro tipo de intervención sobre el bien parte de la Municipalidad, y a su cargo, a solicitud del o los propietarios conforme se acordare en cada caso.
- h) Gestiones municipales para la obtención de exenciones impositivas por parte de otros niveles de gobierno, como asimismo de créditos monetarios ante instituciones bancarias oficiales, con destino a trabajos a realizar en los inmuebles sujetos a declaración de interés municipal que se llevaren a cabo conforme al asesoramiento municipal.
- i) Toda otra medida que tienda a incentivar al propietario del o los bienes en cuestión, que colabore al logro de los fines de la presente Ordenanza y que estuviere dentro de las posibilidades económicas y facultades jurídicos-legales del gobierno municipal.

ARTICULO 18.- Las facilidades, exenciones y/o estímulos establecidos en el artículo anterior, deberán entenderse como



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

alternativas. A dichos fines, el Departamento Ejecutivo Municipal determinará en cada caso aquellos que serán otorgados, conforme se analizare y acordare específicamente.

ARTICULO 19.- Toda acción a emprender sobre el o los bienes inmuebles declarados de "Interés Municipal" que implicare cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial o cualquiera alteración en cualquier concepto deberá ser previamente autorizada por la Dirección de Planeamiento Urbano, Arquitectura y Equipamiento Urbano y Medio Ambiente, quienes asesorarán convenientemente a cerca del modo y forma adecuados de encarar las intervenciones que el presente artículo enumera.

ARTICULO 20.- Los propietarios de bienes inmuebles declarados de "Interés Municipal", deberán comunicar a la Dirección de Planeamiento, Arquitectura y Equipamiento Urbano a los fines que hubiere lugar en forma fehaciente y previa, cualquier modificación a realizarse sobre la situación jurídica del bien, en cuanto titularidad, gravámenes y celebración de contratos de cualquier naturaleza que tuvieren por objeto al bien en cuestión.

BIENES MUEBLES



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 21.- Serán susceptibles de declaración de "Interés Municipal" los bienes de naturaleza muebles individuales o componentes de una universalidad jurídica, de carácter no fungible, estén o no en el comercio que reunieren los requisitos establecidos en el artículo 2º de la presente Ordenanza, para cuya calificación deberá mediar estudio y opinión fundada de la Dirección de Planeamiento Urbano, Arquitectura y Equipamiento Urbano y Medio Ambiente.

ARTICULO 22.- En lo referente a los bienes muebles, los alcances de la declaración de "Interés Municipal" serán los que a continuación se establecen:

- a) Imposición de meras restricciones enumeradas en los artículos 20, 24 Y 25 de la presente, que tienen el carácter de generales, aplicables a todos los bienes muebles declarados de "interés Municipal", la que no afectan el derecho de propiedad de los mismos y que tiene por objeto su protección y prevención de su deterioro.
- b) Imposición de los bienes de otras limitaciones cuyos alcances y modo de compensación serán acordados con el propietario.
- c) Realización de tareas de mantenimiento y/o restauración de los bienes, a cargo de la Municipalidad, además del asesoramiento técnico correspondiente, todo conforme se acordare en cada caso.
- d) Cualquier otro incentivo que la Municipalidad dentro de sus posibilidades económicas y facultades jurídicos-legales



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

estimare oportuno y conducente al mejor logro de los objetivos de la presente Ordenanza.

ARTICULO 23.- En virtud de todo lo anteriormente expuesto, toda acción que implicare alguna intervención a título de mantenimiento y/o restauración o cualquier otra intervención sobre el o los bienes por parte de su propietario deberá ser previamente autorizada por la Dirección de Planeamiento, Arquitectura y Equipamiento Urbano, que asesorará convenientemente acerca del modo y forma adecuados de encarar las acciones sobre los bienes en cuestión.

ARTICULO 24.- Los propietarios o responsables de los bienes muebles declarados de "Interés Municipal" deberán recabar la pertinente autorización municipal a los fines de realizar cualquier traslado de los mismos fuera de los límites del ejido municipal. Dicha autorización será otorgada en cada caso por la Dirección de Planeamiento, Arquitectura y Equipamiento Urbano, la que adoptará las medidas pertinentes para asegurar su reingreso.

ARTICULO 25.- El propietario responsable de bienes muebles declarados de "Interés Municipal", deberá comunicar a la Dirección de Planeamiento, Arquitectura y Equipamiento Urbano, a los fines que hubiere lugar en forma previa y fehaciente, cualquier modificación a realizarse en la situación jurídica del bien en cuanto a su titularidad, gravámenes y/o



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

celebración de contratos de cualquier naturaleza que tuvieren por objeto al bien en cuestión.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 26.- Sin perjuicio de todo lo anteriormente dispuesto en la presente Ordenanza, la Municipalidad, previa evaluación e informe fundado por la Dirección de Planeamiento Urbano, Arquitectura y Equipamiento Urbano y Medio Ambiente si correspondiere, podrá en cualquier caso declarar de utilidad pública a los efectos de su expropiación, total o parcial a los bienes declarados de "Interés Municipal".

ARTICULO 27.- La declaración de los bienes, "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico" tendrá los alcances establecidos en el artículo 17, incisos d); e); f); g); h) , i) y en el artículo 18 de la presente.

ARTICULO 28.- La Dirección de Planeamiento Urbano deberá poner en conocimiento inmediato de las Direcciones de Arquitectura y Equipamiento y Medio Ambiente, (ésta cuando correspondiere) respectivamente, toda clase de intervención que se intentare efectuar sobre los inmuebles afectados y registrados y que llegaren a su conocimiento por vía de la presentación de planos, solicitudes de permisos y de avisos de obras, o



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

constatación a través de inspecciones. Los trámites iniciados seguirán su curso una vez expedidos los organismos referidos.

ARTICULO 29.- La Dirección de Planeamiento Urbano realizará controles periódicos y como mínimo trimestralmente en los inmuebles declarados de interés municipal, como asimismo en aquellos declarados "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-Urbanístico", con cuyos propietarios se hubieren efectuado acuerdos.

ARTICULO 30.- El Departamento Ejecutivo propiciará todo tipo de acción destinada a difundir por medio de los organismos municipales competentes al efecto, los preceptos de la presente Ordenanza y toda acción destinada a contribuir a la formación de la conciencia del ciudadano y valoración por parte de la población, de los elementos Componentes del Patrimonio Cultural de la Ciudad.

ARTICULO 31.- Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar, convenios entre el Municipio y cualquier otro organismo Nacional, Provincial de otros Municipios, Instituciones privadas especializadas y/u otros organismos no gubernamentales.

ARTICULO 32.- En caso de incumplimiento o alteración en los acuerdos entre la Municipalidad y los propietarios de bienes declarados "Componentes del Patrimonio Arquitectónico-



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

Urbanístico", por parte de éstos últimos, quedarán sin efecto las exenciones impositivas y toda otra forma de compensación y estímulo que se hubiere acordado a los propietarios.

CAPITULO V

OCUPACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 33.- La ocupación del suelo por edificaciones en el área céntrica, estará sujeta a regulaciones a través de los siguientes factores:

a) Factor de Ocupación de Suelo: (F.O.S.) proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios, ya sea a nivel físico de la Cota de la parcela, o según la proyección horizontal a esa Cota, considerándola envolvente total del edificio, excluido solamente los balcones de vuelo menor o igual a 1,20 mts.

Cuando se localicen distintas actividades en una misma planta del edificio, el F.O.S. aplicable (máximo) para la planta será el que corresponda a la actividad mas restringida.

Cuando actividades diversas se localicen en plantas diferentes de un edificio el F.O.S. de los niveles superiores no podrá exceder el F.O.S. máximo establecido para la actividad que se desarrolle en niveles inferiores.

b) Factor de Ocupación total: (F.O.T.) número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta total edificable. En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

del F.O.T. no se incluirá la superficie cubierta y semi cubierta ubicada por debajo de la Cota de nivel establecida para las parcelas, destinadas a satisfacer los requerimientos, ni la de los locales destinados a instalación de servicios centrales tales como: Instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración centrales, salas de máquina, de ascensores, montacargas, y artefactos para incineración, compactación o depósitos transitorios de residuos. Asimismo no se computará la superficie de la planta baja, solo se tendrá en cuenta la mitad de la superficie de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares.

c) Densidad Normativa (D.N): Es la relación definida por el cociente entre la cantidad de habitantes del edificio y la superficie total del terreno disponible, expresada en habitantes por hectáreas.

$$D.N = \frac{\text{Cantidad de Habit. del edificio hab.}}{\text{Superficie total del terreno Hab.}}$$

ARTICULO 34.- En los lotes ubicados en esquina, se podrá aumentar en un cinco por ciento (5%) el valor del F.O.S. asignado a la zona correspondiente.

CAPITULO VI

BASAMENTO



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 35.- Para preservar la proporción y escala de las calles de los nodos se establece un basamento obligatorio cuya altura será de 9,00 mts. (Planta baja y dos pisos altos).

NODO 1: Queda determinado por las calles Tucumán, Salta, Rivadavia, Sarmiento y Maipú desde el 400 al 800, y calles Rojas, Prado, Esquiú, República, San Martín, Chacabuco y Mota Botello desde el 300 al 900.

NODO 2: Queda determinado por las calles Tucumán, Vicario Segura, 9 de Julio, 25 de Mayo y Avda. Alem desde el 400 al 800; y las calles Prado, Esquiú, República, San Martín y Chacabuco desde el 800 al 1.100.

NODO 3: Queda determinado por las calles Caseros, Ayacucho y Junín desde el 400 al 800; y las calles Prado, Esquiú, República desde el 100 al 300.

CAPITULO VII

BLOQUES SOBRE BASAMENTOS

ARTICULO 36.- En las calles del área céntrica se podrá superar la altura del basamento, trazando sobre eje de calle una recta que forme con el plano vertical de éste, un ángulo de 45°. La altura obtenida no deberá superar los valores máximos de F.O.S., F.O.T y D. N. del sector.

CAPITULO VIII

ALTURAS Y VOLUMENES EDIFICABLES



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 37.- A los efectos de definir la altura máxima (HM.) sobre línea municipal de fachadas se establece un basamento obligatorio que será de 9,00 mts. (Planta baja y dos pisos) conforme lo establece el artículo 36. La altura máxima edificable será de 15,00 mts.

Se admitirá una tolerancia de altura en más de hasta un veinticinco por ciento (25%) respecto de los valores para cada cuadro.

ARTICULO 38.- Aquellas construcciones que sin superar los valores del F.O.S., F.O.T y D.N. asignados y que pudieran superar la altura máxima (HM.) definida en el artículo 37, podrán hacerlo dentro del perfil definido por la intersección del plano de fachada con una línea recta a 45° a partir del eje de calle.

ARTICULO 39.- En aquellas construcciones que den frente a espacios verdes (plazas, parques), la altura máxima definida para el sector podrá incrementarse en un cincuenta por ciento (50%) respecto a la altura calculada para esa calle sin superar los valores de F.O.S., F.O.T. y D.N., a excepción de las áreas determinadas por los Nodos.

ARTICULO 40.- Línea de fondo: A los efectos de materializar el corazón de manzana (espacios libres no edificables) definese un polígono cuyas aristas denominadas línea de frente interno de la construcción se obtiene trazando las respectivas



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

paralelas a la línea municipal, a una distancia igual a un tercio de la longitud total de la manzana, cuya reglamentación se efectuará en el Código de Planeamiento Urbano.

ARTICULO 41.- Planta Baja Libre:

- a) Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta libre, la altura resultante de la aplicación de los índices urbanísticos (F.O.S., F.O.T y D.N.) se medirán a partir de un plano horizontal situado a 3,50 mts. sobre la Cota de parcela.
- b) En dicha planta libre solo se admitirá los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras cortantes y viviendas exclusivamente destinadas a porterías, la cual no deberá superar los 50,00 mts².
- c) La porción de planta baja (PB) ocupada por un cerramiento, no podrá exceder un tercio del ancho de la parcela, ni encerrar mas del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la proyección de la planta superior.
- d) La planta baja (PB) libre no será calculada a los efectos del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que los establecidos en el inciso b) y a circulación peatonal y estacionamiento o guardas de vehículos.
- e) En todos los casos deberá materializarse la LM de edificación definida para esa calle.

ARTICULO 42.- Ocupación de Planta Baja:



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

- a) Se permitirá la ocupación total de planta baja (PB) (F.O.S. 100%) en aquellas construcciones que se destinen a único uso y en las que se asegure mecánicamente la ventilación y renovación de aire del local.
- b) Los locales enumerados a continuación, serán aquellos a los cuales se permitirá encuadrar en el inciso a): Cines, Teatros, Anfiteatros, Estadios cubiertos, Tiendas, Supermercados, Librerías, Salas de Espectáculos y locales comerciales en general.
- c) En caso de destinos no previstos en el inciso b) la Dirección de Planeamiento Urbano lo clasificará por similitud con los tipos anteriores y determinará su encuadre.
- d) En aquellas construcciones que efectúen ocupación total de P.B. (F.O.S 100%) se deducirá del factor de ocupación total la diferencia del F.O.S concedidas a la P.B (F.O.S. 30%) Ejemplo

F.O.S permitido 70%

F.O.S. P.B. = 100%

Diferencia = 30% a ser deducido del FOT del edificio.

- e) A los efectos de la aplicación de los F.O.S. se adopta como Cota de aplicación más 1,50 mts. respecto al nivel del cordón de vereda.

CAPITULO IX

TIPO DE USO DEL SUELO



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 43.- Teniendo en cuenta su compatibilidad con las actividades residenciales y a los efectos de la aplicación de las normas del uso del suelo. Las actividades Industriales, Comerciales y Auxiliares de éstas permitidas en la zona, son las enumeradas a continuación:

- a) Comercios minoristas en general.
- b) Industrias inocuas o de molestias corregibles dentro del límite de la parcela ocupada.

b.1) Elaboración de productos alimenticios en pequeñas escalas: Fábrica de pastas, golosinas, reposterías y elaboración de helados.

b.2) Industrias del equipamiento y afines, talleres de tapicería, imprentas y litografías, armados de aparatos de radio, telefonías y televisión, laboratorios medicinales.

b.3) Actividades de carácter artesanal: talleres artísticos, (Orfebrería, joyerías), talleres de modistas y tejedoras, reparación de artículos del hogar, composturas de calzados, tintorerías, lavanderías.

ARTICULO 44.- En ningún caso la actividad industrial y/o comercial podrá rebasar los límites de su propio predio, incluyendo estacionamientos y maniobras de cargas y descargas.

CAPITULO X

CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ARTICULO 45.- A los fines de determinar los porcentajes de edificación, altura de basamento y total, las medidas de veredas, las líneas de edificación, las distintas zonas se ajustarán a las disposiciones que siguen: a) Área céntrica y Nodos inclusive:

F.O.S. = 70%, F.O.T. = 4

Basamento conforme artículo 36

Altura permitida sobre LM= 9mts y más un límite de flexibilización de un 25%.

Altura máxima (HM) = Idem a lo determinado en artículo 35 y 37.

Anchos de veredas = 1,50 mts. en los tramos de interés municipal será reglamentado por la Dirección de Arquitectura y Equipamiento Urbano.

Densidad de población = 1.700/1.800 hab./Ha.

b) Peatonal Rivadavia (desde calle San Martín hasta plaza 25 de Agosto):

F.O.S. = 70%, F.O.T. =4

Basamento conforme artículo 36

Altura permitida sobre LM = 9mts. Y mas un límite de flexibilización de un 25%.

Altura Máxima (HM)= idem a lo determinado en el artículo 35 y 37.

Anchos de vereda = no existe.

Densidad de población = 1700/1800 hab/Ha.

Ancho de calle peatonal 10,50 mts de línea de edificación a línea de edificación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

CAPITULO XI

LINEAS

ARTICULO 46.- Toda nueva construcción o cerco que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial de edificación establecida conforme a las siguientes definiciones:

Línea municipal: Línea que separa a la vía pública actual y/o futura de las parcelas frentistas a las mismas.

Línea municipal de edificación: La que limita en área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio

CAPITULO XII

CERCAS

ARTICULO 47.- En las zonas con retiros previstos para espacios verdes, los terrenos deberán contar con cercas que permitan la visualización del espacio verde.

CAPITULO XIII

LETREROS

ARTICULO 48.- En zonas de calles definidas en el capítulo X, los letreros comerciales a emplazarse deberán contar con el visado respectivo de la Dirección de Planeamiento Urbano.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

CAPITULO XIV

HOTELES

ARTICULO 49.- Los edificios que se edifiquen con destino a hoteles dentro del área céntrica, definida en el artículo 5° deberán observar las siguientes normas referidas a:

- a) Veredas: sin excepción deberán mantener (cualquiera sea su ubicación) dentro del área un ancho igual a 3,50 mts medidos desde el cordón de la vereda.
- b) Altura: La altura máxima sobre línea de edificación respetará lo indicado en el artículo 14 sobre basamento y el total permitido para toda el área es de ocho (08) plantas o sea 24,00 mts.
- c) Línea de edificación: a los efectos de mantener la línea de edificación dominante se podrá optar por:
 - c.1) Efectuar retiro de vereda y recuperar línea de edificación a partir del primer piso.
 - c.2) Construir basamento mínimo exigido e incrementar altura mediante torre respetando retiro en planta baja de 3.00 mts.

CAPITULO XV

ARTICULO 50.- A los fines de la inmediata aplicación de la presente ORDENANZA, por el Departamento Ejecutivo conforme las facultades conferidas. Apruébese el Anexo I definitorio de los



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

conjuntos arquitectónicos, edificios históricos, lugares históricos o edificios de valor arquitectónico en la ciudad.

ARTICULO 51.- Comuníquese a Intendencia, insértese en los Registros Oficiales del Departamento Ejecutivo y Concejo Deliberante, publíquese y ARCHIVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, a los doce días del mes de Agosto del año Mil Novecientos Noventa y Tres.

ORDENANZA N° 2588/ 93
EXPTE. N° 596-B-92

FDO: HORACIO FRANCISCO PERNASETTI
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE CAPITAL
LIC. ENRIQUE A. SIR
SECRETARIO GENERAL



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

ANEXO I

CONJUNTO MONUMENTAL DE PLAZA 25 DE MAYO

Constituye el conjunto monumental Arquitectónico y Urbano de mayor relevancia en la ciudad. Con sucesivos roles, desde la Plaza fundacional al del Centro Comercial, Administrativo y de Servicios, reafirma el rol del Centro de la Ciudad. Las sucesivas funciones de esta plaza han hecho que se integren a ésta conjuntos de monumentos de relevancia, Catedral, Casa de Gobierno, etc.

Edificios que se consideran de valor histórico:

- Seminario Diocesano
- Escuela Normal Clara J. Armstrong
- Obispado
- Club Social 25 de Agosto
- Catedral Basílica
- Casa de Gobierno
- Tribunales
- Colegio Nuestra Señora del Huerto
- Colegio del Carmen y San José
- Colegio Fidel Mardoqueo Castro
- Museo Histórico Provincial
- Biblioteca Pública Provincial Julio Herrera
- Concejo General de Educación



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

- Iglesia Corazón de María
- Iglesia Sagrado Corazón de Jesús
- Capilla San Rafael
- Iglesia y Convento de San Francisco (Plazoleta Esquiú)
- Complejo Cultural Esquiú
- Colegio Padre Ramón de la Quintana
- Hogar San Antonio de los Pobres
- Escuela Superior Universitaria Fray Mamerto Esquiú
- Colegio y Capilla Buen Pastor.

Lugares Históricos:

- Paseo General Navarro
- Plaza 25 de Mayo
- Complejo Cultural Urbano Girardi
- Pueblo Perdido de La Quebrada
- Balneario Municipal
- Gruta de la Virgen del Valle
- Plaza San Roque
- Monumento a los Fundadores
- Plaza de los Primeros Vecinos
- Plaza 25 de Agosto
- Plaza Virgen del Valle
- Plaza de La Paz Juan Pablo II (Choya)

Viviendas o edificios en general, o conjunto de fachadas homogéneas de las que no se ha comprobado el estado de



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

edificación total, modificaciones internas posteriores en cuanto a su tipologías y valores arquitectónicos esenciales y su factibilidad de rescatarlos por lo que el grado de preservación de los mismos queda sujeto a la evaluación de las Autoridades de Aplicación de la presente Ordenanza.

VIVIENDAS DE VALOR ARQUITECTÓNICO

Numerosos edificios ubicados en el área céntrica, por ejemplo las propiedades de calles: Maipú 775, Sarmiento 569, Chacabuco 745, 746 y 793, San Martín 529, República 773 y 775, Prado 602, Rivadavia 428, 464, 540 y 551, Esquiú 577, 642, 648 y 688, Salta 655 y 749.

PEATONAL RIVADAVIA: Eje que une dos conjuntos urbanos de importancia, el de Plaza 25 de Mayo y el de Plaza 25 de Agosto que presenta en su recorrido edificios a preservar y tramos de fachadas urbanas italianizantes (fachadas Art-Deco del año 1930)

La peatonal Rivadavia remata en la plaza 25 de Agosto, teniendo como fondo el edificio de arquitectura Neo-clásica de la Ex Estación Ferroviaria. Destacase la residencia de Estilo Francés del círculo Médico. Y en la Plaza 25 de Agosto preservar los diseños de los espacios verdes.

EDIFICIOS IMPORTANTES: Ex Registro Civil (Rivadavia 1050), esquina Chacabuco y Rivadavia (Estilo Neoclásico), Escuela Belgrano, Sanidad Municipal.



Concejo Deliberante de la Ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca

SITIO DE LA IGLESIA CATEDRAL: catedral Basílica: sitio creado por la magnificencia de una de las Obras Arquitectónicas mas relevantes de la Ciudad.

CASA DE GOBIERNO: Edificio típico institucional de principios de siglos con elementos Neoclásicos a los que se han superpuesto a través del tiempo diversos elementos para su revalorización.

OTROS EDIFICIOS IMPORTANTES: Ex Registro Civil, ENET N° 1, Banco de la Nación Argentina, Sociedad Obrera de Socorros Mutuos, Hospital Interzonal San Juan Bautista, Club Social 25 de Agosto (con su Arquitectura Italianizante)

PASEO GENERAL NAVARRO: Construido por el Arquitecto Luís Caravatti, fue inaugurado en 1859; era un estanque reservorio de agua para su distribución domiciliaria y lugar de paseo en bote hacia el templete erigido en el medio.

Es fundamental para preservar las visuales de estos monumentos, el Paisaje Urbano y su calidez ambiental, mantener los índices urbanos dados por la presente Ordenanza. En este sector el control de la publicidad, de los servicios públicos de alumbrado y el diseño de una nueva edificación en armonía y en función del respeto por los citados monumentos.