

Resolución N°196-DPDU-93

PROPIEDAD  
INDIVIDUAL

GOBIERNO DE LA PROVINCIA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO  
Y DESARROLLO URBANO  
SAN JUAN

San Juan, 22 de Diciembre de 1993.

**Visto:**

La Resolución N°181-DPDU-93, por la que se requiere adecuar las Normas de Parcelamiento con pasajes en Condominio; y

**Considerando:**

Que es necesario contar con una normativa que excluya, de las condiciones generales reglamentadas por esta Dirección, a los "fraccionamientos con pasaje de acceso en condominio, afectado a servidumbre de paso y uso, perpetuo y permanente";

Que esta Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, en las funciones establecidas en su creación por la Ley N°3769, específicamente establece en su Artículo 5°, inciso c "la elaboración de instrumentos legales que factibilicen la aplicación de normas reglamentarias y demás exigencias que requiera el Desarrollo Urbano";

Que es necesario dar respuesta a requerimientos en la división de la tierra urbana que permitan aprovechar las condiciones parcelarias actuales, los lotes permanentes en el interior de las manzanas y que el Régimen de Propiedad Horizontal y Subdivisión Transversal no han dado suficiente y adecuada solución a los innumerables casos planteados;

Que es conveniente evitar las deformaciones que se producen por la inadecuada aplicación de los regímenes citados y que distorsionan el uso del suelo urbano;

**Por Ello**

**El Director de Planeamiento y Desarrollo Urbano Resuelve:**

**Artículo 1°:** Apruébase la conformación de dos o más lotes en régimen individual, por parcelamiento con frente a una vía de acceso, servicios e instalaciones en condominio afectado a servidumbre de paso y uso, perpetuo y permanente.

**Artículo 2°:** Regláméntase, como normativa excluida de las condiciones generales, bajo este régimen, en la forma que define el anexo que forma parte de la presente Resolución.

**Artículo 3°:** Déjase sin efecto toda reglamentación que se oponga a la presente.

**Artículo 4°:** Téngase por Resolución de esta Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Comuníquese a la Dirección de Geodesia y Catastro, Colegio de Agrimensores, Registro General Inmobiliario y demás Entes Profesionales. Cumplido, archívese.

ARQ. CARLOS E. DIAZ CANO  
DIRECTOR GENERAL

PROPIEDAD  
INDIVIDUAL

**Anexo Resolución N°196-DPDU-93**

Parcelamiento en lotes de dominio privado con pasaje de acceso y unidad de servicio e instalaciones en condominio, afectado a servidumbre de paso y uso perpetuo y permanente.- (Pasaje en condominio).

**Capítulo I**

Disposiciones relativas a parcelamientos en "Terrenos de Origen" menores de 3.000m<sup>2</sup>.

**I.1. De los "Terrenos de Origen"**

- a. Deberán ajustarse a estas disposiciones los fraccionamientos de suelo que localizados en la "trama urbana consolidada" no tienen otra posibilidad de reparcelamiento que a través del presente régimen.
- b. Los que localizados en "suelo urbanizable" según zonificación y hayan dado cumplimiento a las exigencias vigentes de suelo urbano, servicio e instalaciones.
- c. No podrán estar dedicados a usos que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen su valor específico que se quiera proteger.
- d. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos, señalados para cada zona, según normas vigentes.

**I.2. De los "Lotes"**

- a. Como resultado del reparcelamiento, serán indivisibles las parcelas determinadas mínimas, a fin de constituir lotes independientes.
- b. Se hará constar en mensura y escritura de la propiedad la condición de "Pasaje en condominio" afectado a servidumbre de paso y uso perpetuo y permanente.
- c. Las medidas superficiales de los lotes podrán ser menores a las determinadas por la zonificación vigente, según un "Porcentaje de Reducción": el 20% para el lado frentista y el 40% en la superficie.
- d. Deberán ajustarse a las medidas mínimas de 7mts. de lado frentista y 120m<sup>2</sup> de superficie; los lotes, que como resultando de aplicar el porcentaje de reducción se vean afectadas sus dimensiones en cantidades inferiores a estas.
- e. Si la medida resultante, de aplicar el "porcentaje de reducción", fuese un número entero y fracción, se adoptará el número entero, cuando la fracción sea menor o mayor de cinco.
- f. Los lotes deberán tener en lo posible forma regular. Cuando la división de un "Terreno de Origen" determine un lote irregular, deberá posibilitar la inscripción de un polígono rectangular de 120m<sup>2</sup> de superficie y 7 mts. de lado como mínimo, si el polígono inscripto fuese interior; la distancia a calle o pasaje será como máximo de 10 mts. El lado frentista a "vía de acceso" no podrá ser menor que el ancho mínimo de esta, tanto si es vehicular como peatonal (ver I.3.c.; I.3.d).

**I.3. De la "Vía de Acceso"**

- a. Si como resultado del reparcelamiento hubiese dos o más lotes interiores, deberá preverse un acceso peatonal y/o vehicular, como "pasaje de acceso y unidad de servicios e instalaciones", constituyéndose un condominio afectado a servidumbre de paso y uso perpetuo y permanente que responderá a las disposiciones legales, para este derecho real de propiedad.
- b. Se hará constar en la mensura y escritura, en la descripción de vía de acceso, como "Pasaje de Acceso y Unidad de Servicio e Instalaciones" en régimen de "condominio afectado a servidumbre de paso y uso perpetuo y permanente", con el porcentaje que de él corresponda para cada lote a servir.
- c. Si el "pasaje de acceso y unidad de servicio e instalaciones en condominio" es peatonal, responderá a las siguientes dimensiones: 2mts. de ancho mínimo para una longitud de hasta 10 mts. Aumentará 0,50 mts. de ancho en toda su extensión cada 10 mts. de longitud. La máxima longitud será de 50 mts. cuando este pasaje peatonal tenga un solo extremo de acceso. En caso de tener dos accesos diferenciados, la longitud máxima será de 80 mts. Se proveerá un espacio de estacionamiento para cada parcela hasta un mínimo del 50% de las mismas.
- d. Si el "pasaje de acceso y unidad de servicio e instalaciones en condominio" es también vehicular, responderá a las siguientes dimensiones mínimas: 4mts de ancho cuando el estacionamiento está en el lote y 5mts. de ancho cuando el espacio de estacionamiento está incorporado como área independiente al pasaje; estos anchos se mantienen hasta los 30 mts. de longitud del pasaje. Se incrementará 1m. (un metro) de ancho en toda su extensión cada 20 mts. de longitud o fracción, hasta la longitud máxima de 80 mts. si el pasaje tiene un solo extremo de acceso; cuando el pasaje tenga dos accesos diferenciados y sobrepasé los 80 mts. de longitud, podrá llegar a un máximo de 100 mts. con el ancho mínimo vigente en la reglamentación para pasajes. El "pasaje de acceso y unidad de servicio e instalaciones en condominio" deberá proveer para todos los casos áreas destinadas a maniobras de vehículos a partir de los 30 mts. de longitud, si el mismo

PROPIEDAD  
INDIVIDUAL

tiene un solo extremo de acceso.

**Capítulo II**

Disposiciones relativas a Reparcelamiento en "terrenos de origen" mayores de 3.000 m2, sin exceder los 5.000 m2.

**II.1. De los terrenos de origen.**

- a. Deberán ajustarse a las disposiciones I.1.a., I.1.b., I.1.c., I.1.d.
- b. Deberán ajustarse a estas disposiciones los fraccionamientos de terrenos que localizados en suelo "urbanizable", queden sujetos a emplazamientos aislados o no, y no interfieran con otras legislaciones (referidas a zonificación del área, trama urbana, red vial y de infraestructura).

**II.2. De los lotes.**

- a. Deberán ajustarse a las disposiciones I.2.a. y I.2.b.
- b. Las medidas superficiales de los lotes podrán ser menores a las determinadas por la zonificación vigente, según un "Porcentaje de Reducción": el 10% para lado frentista y el 20% en la superficie.
- c. Deberán ajustarse a las medidas mínimas de 8 mts. de lado frentista y 160 m2 de superficie, los lotes que como resultado de aplicar el "Porcentaje de Reducción" se vean afectadas sus dimensiones en cantidades inferiores a éstas. En caso que las medidas, resultantes de aplicar el "Porcentaje de Reducción", fuese un número entero o fracción, seguirá el inc. I.2.e.
- d. Los lotes deberán tener en lo posible forma regular. Si la forma es irregular en alguno de los lotes se seguirá el inc. I.2.f., con la siguiente dimensión del polígono rectangular inscripto: 5 mts. de lado mínimo y 160 m2 (mínimo) de superficie.

**II.3. De las "Vías de Acceso"**

Seguirá las disposiciones de: I.3.a., I.3.b., I.3.c., I.3.d. y I.3.e.

**Capítulo III**

Disposiciones relativas a parcelamientos en "Terrenos de Origen" mayores de 5.000 m2.

**III.1. De los "Terrenos de Origen"**

- a. Deberán ajustarse a estas disposiciones los fraccionamientos de terrenos que localizados en suelo urbanizable o no urbanizable, queden sujetos a emplazamientos aislados, donde no existan posibilidades de núcleo de población y no interfieran con otras legislaciones y que den cumplimiento a las exigencias de suelo urbano, servicio e instalaciones.
- b. Deberán preverse las cesiones de suelo para "Espacios Urbanos", calle de conexión con trama vial existente, espacios para equipamiento y áreas verdes, según zonificación vigente, en la proporción y en los casos que así corresponda.

**III.2. De los lotes**

- a. Deberá ajustarse a las disposiciones de: I.2.a., y I.2.b.
- b. Las medidas superficiales de los lotes reparcelados se ajustarán a las dimensiones establecidas para cada lote según zonificación vigente, "sin porcentaje de reducción".
- c. Los lotes deberán tener en lo posible forma regular. Cuando la división de un "terreno de origen" determine un lote irregular, se ajustará a las disposiciones del inc. I.2.f., con las dimensiones mínimas correspondientes, según zonificación vigente.

**III.3. De las "Vías de Acceso".**

- a. Seguirá las disposiciones de I.3.a. y I.3.b.
- b. Será vehicular el "pasaje de acceso y unidad de servicios e instalaciones", en condominio y responderá a las dimensiones mínimas vigentes, ya establecidas para: pasajes y calles de dominio público.
- c. Las vías peatonales, también en condominio, tales como senderos y veredas que conduzcan servicios e instalaciones complementarias, no tendrán carácter de "Pasaje de acceso único peatonal y de unidad de servicio e instalaciones".  
El "Pasaje de acceso y unidad de servicio e instalaciones" en condominio, deberá preveer áreas destinadas a maniobras de vehículos a partir de los 75 mts. de longitud si el pasaje tiene acceso en un solo extremo.

**Capítulo IV**

**IV.1. De las Disposiciones Generales**

- a. "El Proyecto de Parcelación" deberá privilegiar la calidad de vida evitando lotes interiores que resulten perjudicados por obras o actos que importen subordinación o desvaloración de la propiedad y la convivencia.
- b. La ejecución y mantenimiento de las obras originales y complementarias de uso común (en condominio) será soportado su costo por todos los propietarios en proporción a su participación; como así también toda acometida y/o conexiones de instalaciones de obras exigidas, que se realicen exclusivamente para tal caso, bajo normativa vigente.
- c. Queda establecido que las parcelas resultantes de la aplicación del presente reglamento no podrán someterse a otro régimen que no sea el de "Propiedad Individual".
- d. El "Pasaje en condominio afectado a servidumbre de paso y uso perpetuo y permanente" en ningún

PROPIEDAD  
INDIVIDUAL

caso podrá ser transferido al dominio Público del Estado, si no cumple con las reglamentaciones vigentes para calle o pasaje público.

e. Podrá existir reglamento interno a registrar donde se establezcan pautas de uso y mantenimiento del pasaje en condominio, tipología de obras a construir en las parcelas, convenios para mantenimiento de infraestructura, acceso de servicios y condicionamientos particulares entre los propietarios.