



Neuquén, 03 de Agosto de 2004.-

DISPOSICION N°365/04.-

VISTO:

La Ley Provincial N°2217 y el Decreto N°1596/67;
Y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley del Catastro Provincial antes citada, en su artículo 2º, inciso g, confiere a esta Dirección Provincial atribuciones para reglamentar y registrar las divisiones de inmuebles por el Régimen de la Propiedad Horizontal;

Que es frecuente la aplicación en el territorio provincial de dicho régimen a conjuntos edilicios que no responden al concepto tradicional del edificio urbano "en torre";

Que la Propiedad horizontal brinda por el momento la única respuesta jurídica disponible donde las reglamentaciones locales lo permiten, para generar Unidades Funcionales y/o Complementarias configuradas como lotes, siempre que sus respectivas superficies cubiertas y semicubiertas tengan retiros de los límites del polígono que las determinan. Esto tanto para división que origine bajo número de Unidades como para emprendimientos de mayor envergadura del tipo "urbanizaciones cerradas";

Que abunda la ejecución de este tipo de divisiones en localizaciones de la Provincia con características topográficas y paisajísticas que son motivo de normas locales de edificación y uso del suelo adecuadas a dichas características;

Que existen registradas varias divisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal que responden al tipo antes descripto, aplicando el criterio de no hacer previsión de superficie para muros comunes como separatrices entre polígonos de distintos dominios, ni sobre las líneas perimetrales del predio;

Que la D.P.C.e I.T. no encuentra objeción a tal modalidad cuando las reglamentaciones locales imponen retiros a las superficies edificadas de cada unidad de dominio exclusivo respecto del polígono que la determina, teniendo además conocimiento de que algunos de estos reglamentos prohíben la construcción de muros sobre dichos límites;

Que dada la diversidad de situaciones que se presentan, interviniendo distintas municipalidades y en ocasiones el Organismo Provincial que entiende en el Ordenamiento Territorial, resulta necesario normatizar los requisitos a cumplir

PROVINCIA DEL NEUQUEN MIN. SERIO DE E. O. Y S. P. Direc. Prov. de Catastro e Inf. Territorial	05 A50 4004	DPTO. MESA GRAL. DE ENT. Y SALIDAS E.A.P. NOTA:
---	-------------	---

y el procedimiento, que determinen cuándo se puede prescindir de la previsión de muros comunes ya aludida;

Que el Decreto N°1596/67 en su Título II (Requisitos a tener en cuenta en la división), Apartado B (Instrucciones Especiales), artículo 14°; establece un mecanismo de orden general respecto de la conformidad municipal sobre previsión y construcción de muros, que resulta aplicable a las situaciones antes identificadas por estar estrechamente vinculadas al ordenamiento local en materia urbanística, de uso del suelo y edificación;

POR ELLO:

Y en uso de las facultades que le son propias por ley;

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

DISPONE:

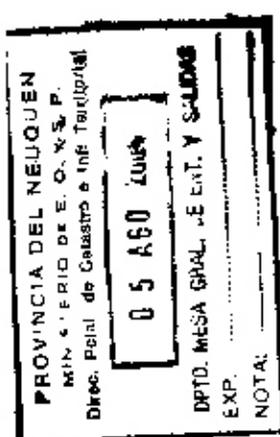
ARTICULO 1°): SUPEDITAR a la expresa conformidad de la Municipalidad o del Organismo Provincial a cargo del Ordenamiento Territorial intervinientes según corresponda, el trámite y registración de planos de mensura y división por el Régimen de la Propiedad Horizontal en los que se **prescinda de previsión de superficies para muros comunes** como separación entre polígonos de distintos dominios y/o a lo largo de los límites de la parcela con inmuebles linderos.-

ARTICULO 2°): RESTRINGIR la aplicación de la prescindencia de previsión de muros comunes descripta en el art. 1°, a las divisiones que originen Unidades Funcionales y/o Complementarias configuradas como lotes, retiradas sus respectivas superficies cubiertas y semicubiertas del polígono de límites que las determinan.- En este caso la separación entre polígonos de distintos dominios, se hará por elemento de espesor nulo representado en plano de división por un trazo grueso, siempre que por lo menos uno de ellos sea de dominio exclusivo o común optativo.-

ARTICULO 3°): CONDICIONAR la validez de la conformidad que otorgue la Entidad de jurisdiccional interviniente según el art. 1°, a que dicha autorización esté fundada en norma local regulatoria de las construcciones que asegure el cumplimiento de la condición expresa en el art. 2°.- Dicha norma podrá ser dictada por la Entidad, o **autorizada** por ella su aplicación, como en el caso previsible de reglamentos internos de los emprendimientos que originan la división.-

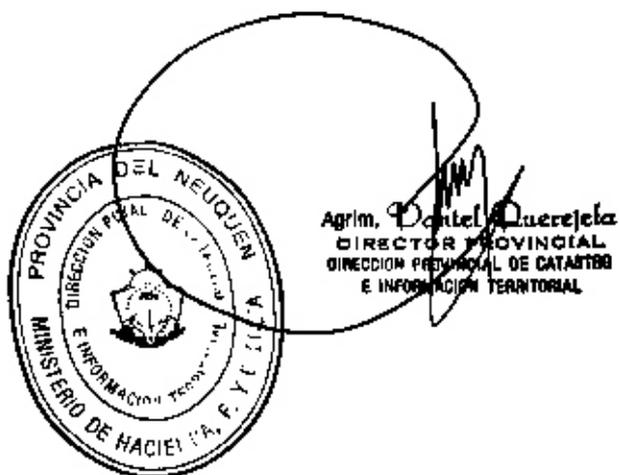
ARTICULO 4°): ESTABLECER que la "expresa conformidad" a que se refiere el art. 1° de la presente deberá quedar explicitada en cuanto a su alcance y aspecto que involucra, mediante texto claro y descriptivo que constará en el ejemplar de plano visado por el Organismo de competencia.-

ARTICULO 5°): Notifíquese al Colegio de Agrimensores del Neuquén; Asociación Neuquina de Agrimensores; Consejo Profesional de Agrimensura, Ingeniería y Geología del Neuquén; a las Municipalidades de la Provincia; a la Subsecretaría de Planificación (Ministerio Planif. y Control Gestión); a la Dirección Gral. de Infraestructura Urbana; Direcciones dependientes de esta Dirección Provincial y Depto. Mesa de



Entradas y Salida.- Exhíbese copia en cartelera de la
Répartición.-

ARTICULO 6°): CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-



PROVINCIA DEL NEUQUEN
MINISTERIO DE E. O. Y S. P.
Dirc. Provincial de Catastro e Inf. Territorial

05 ASO 2004

DPTO. MESA GRAL. DE C.T. Y C. URBAN

EX-
NOTA: