

Indice

Introducción	9
--------------------	---

Capítulo I **La fragmentación espacial de la ciudad.** **La segregación social**

1. Los efectos de la globalización en las ciudades	13
2. La pauperización de las clases medias en Argentina.....	15
3. El proceso en Buenos Aires.....	16
4. El surgimiento de las urbanizaciones cerradas residenciales en Córdoba.....	20
5. La tendencia en el Gran Rosario.	24
6. El desarrollo de los barrios privados en el Area Metropolitana de Mendoza	29
7. Los factores que determinaron la aparición del espacio residencial amurallado.....	32
8. Los tipos de enclaves cerrados	37
9. La fragmentación espacial de la ciudad.....	40
10. La segregación social	51
11. El incumplimiento constante de las normas	64

Capítulo II **La jurisprudencia**

1. “Mapuche <i>Country</i> Club Asociación Civil vs. Hebe Edith López de Marsetti y otros”	73
2. “Martha Siciliano y otros vs. Club El Moro”	76
3. La causa “Club Universitario de Buenos Aires vs. Municipalidad de Malvinas Argentinas”	83
4. Jurisprudencia de Estados Unidos. “Ciudadanos contra los enclaves bloqueados vs. Ciudad de Los Angeles”. Previendo el feudalismo en Los Angeles	96
5. “Jiménez Herwig, Julieta M. c/ Club de Campo Los Pingüinos S.A. y otra s/ amparo”. Otra causa sobre un decreto municipal que ordena la apertura de calles públicas ubicadas dentro del perímetro del club de campo	98
6. “Camino Real Asociación Civil c/ Vence Pieres, Jorge A. s/ Cobro de pesos”	100
7. “A.C.M.G. c/ Club de Campo Aranzazu s/ amparo”. Socios morosos, aplicación irrazonable del reglamento.....	101

Capítulo III **El derecho urbanístico. Normas municipales de la ciudad de Córdoba, Malvinas Argentinas, Rosario, Funes, Luján de Cuyo**

1.	La normativa de la provincia de Buenos Aires.....	105
2.	La ordenanza 8606/91 y modificatorias de la ciudad de Córdoba	
	Las urbanizaciones residenciales especiales.....	106
	a. Concepto de urbanización residencial especial.....	109
	b. Superficies destinadas a calles y espacios verdes	114
	c. Localización.	119
	d. Obligaciones del patrocinador	121
	e. Amanzamiento y parcelamiento.....	122
	f. Espacios verdes.....	123
	g. Uso y ocupación del suelo	123
	h. Trazado de la red vial	125
	i. Compromiso de venta de lotes.....	125
	j. Aviso ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental.....	126
3.	La ordenanza 417/2000 sobre urbanizaciones cerradas de Malvinas Argentinas (provincia de Buenos Aires) y modificatoria.....	126
	a. Urbanizaciones cerradas: concepto.....	126
	b. Localización, uso del suelo y dimensiones de las urbanizaciones cerradas.	127
	c. Espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, calles..	127
	d. Cerramiento, accesos	130
	e. Reglamento urbanístico interno	131
	f. Infraestructura.....	131
	g. Las urbanizaciones cerradas de superficie no mayor de 5 hectáreas	131
	h. Las urbanizaciones cerradas con superficie mayor de 5 hectáreas	132
	i. Unificación funcional de urbanizaciones cerradas	134
	j. Período de venta y edificación de las viviendas	135
	k. Garantía de acceso a autoridades y funcionarios	135
	l. Documentación requerida para aprobación de los trámites municipales	135
	m. Procedimiento para la aprobación técnica de las Urbanizaciones cerradas. Factibilidad final mediante convenio urbanístico.....	136
4.	El artículo 3º inc. 4.2.4 de la ordenanza 6492/97 y el decreto reglamentario 1542/2000 de la ciudad de Rosario:	
	los barrios privados	137
	a. Concepto de barrio privado.	139
	b. Localización.....	140
	c. Calles, red vial, infraestructuras	140
	d. Espacios verdes y equipamiento.	142
	e. Cerramiento, egresos.	142
	f. Poder de policía	143
	g. Superficie admitida, uso del suelo	143
	h. Procedimiento para la aprobación.....	144
5.	Texto unificado de las ordenanzas 181/2000 y su modificatoria 190/2000 de Funes (provincia de Santa Fe): los barrios cerrados	146
	a. Concepto de barrio cerrado.....	146
	b. Localización, superficie permitida del complejo	147
	c. Accesos, cerramiento	147
	d. Espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario	148
	e. Espacios de esparcimiento, sector destinado a áreas	

para viviendas, calles	148
f. Uso del suelo	150
g. Poder de policía.	150
h. Infraestructuras.	150
i. Procedimiento para su aprobación.	151
6. La ordenanza 1522/99 sobre barrios cerrados de Luján de Cuyo (provincia de Mendoza).....	154
a. Concepto.....	154
b. Calles y espacios para equipamientos.....	156
c. Cierre perimetral.....	157
d. Reglamento interno de construcción.....	157
e. Infraestructura y servicios.....	158
f. Documentación y aprobación.	160

Capítulo IV

El instituto jurídico de derecho civil aplicable

1. Los derechos personales y reales.....	167
2. Dominio y condominio.....	171
3. Usufructo.....	173
4. Servidumbres.....	174
5. Propiedad horizontal.....	177
6. El encuadre en el ámbito de los derechos personales. Las formas societarias	182
7. Las propuestas de la doctrina	192
8. Los proyectos de ley.....	193
a. Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio de 1998.....	193
b. Proyecto de ley de propiedad residencial.....	195
c. El proyecto de ley de urbanizaciones privadas especiales. Constitución de servidumbres.	200
9. Derecho comparado.....	202
a. Francia: <i>grands ensembles</i>	202
b. Italia: <i>supercondominio</i>	207
c. España: complejos inmobiliarios privados, propiedad horizontal tumbada 211	
Conclusiones	217

Apéndice A

Normas aplicables

1. Ordenanza 8606/91 de la ciudad de Córdoba: urbanización residencial especial	225
2. Ordenanza 8060/85 de la ciudad de Córdoba: fraccionamiento de tierras	235
3. Ordenanza 10762/04 de la ciudad de Córdoba que modifica ordenanza 8060/85 e incluye zona 12	263
4. Ordenanza 417/00 de urbanizaciones cerradas residenciales de	

Malvinas Argentinas (provincia de Buenos Aires).....	265
5. Ordenanza 6492 de la ciudad de Rosario	273
6. Decreto 1542/2000 de barrios privados de la ciudad de Rosario.	318
7. Texto unificado de las ordenanzas 181/00 y su modificatoria 190/00 de Funes (provincia de Santa Fe)	322
8. Ordenanza 1522/99 de Luján de Cuyo (provincia de Mendoza)	326
9. Ley 4341 de loteo de la provincia de Mendoza.....	329

Apéndice B

Modelos de estatutos y reglamentos internos de las urbanizaciones cerradas residenciales usados en las jurisdicciones estudiadas

1. Acta constitutiva de simple asociación civil y estatutos (modelo usado en Córdoba)	339
2. Acta constitutiva de sociedad anónima y estatutos (usados en Córdoba).....	352
3. Reglamento interno de urbanización residencial especial constituida como sociedad anónima (usado en Córdoba).....	355
4. Estatutos sociales de urbanización cerrada constituida como sociedad anónima (modelo usado en Buenos Aires).....	364
5. Reglamento interno de emprendimiento cerrado constituido como sociedad anónima (usado en Buenos Aires).....	373
6. Reglamento de construcciones de emprendimiento organizado como club de golf bajo la forma de sociedad anónima (usado en Buenos Aires)	387
7. Reglamento de copropiedad y administración de urbanización cerrada constituida bajo el régimen de propiedad horizontal (modelo usado en Buenos Aires).....	395
8. Reglamento de copropiedad y administración de urbanización cerrada constituida bajo el régimen de propiedad horizontal (modelo usado en Rosario).....	411
9. Reglamento de edificación y forestación de un club de chacras constituido como propiedad horizontal (usado en Buenos Aires)	437
Bibliografía	449