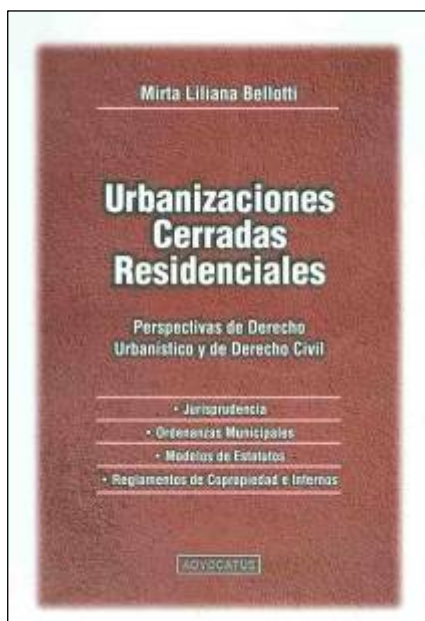


ÍNDICE GENERAL



Introducción	9
--------------	---

Capítulo 1

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 Área 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 Country 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 Ángeles". Previnendo el feudalismo en Los Ángeles	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 el Vence Pieres, Jorge A. s/ Cobro de pesos"	100
7. "A.C.M.G. el Club de Campo Aranzazu si amparo" Socios morosos, aplicación irrazonable del reglamento	101

Capítulo III

El derecho urbanístico. Normas municipales de la ciudad de Córdoba, Malvinas Argentinas, Rosario, Funes, Lujan 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. Amanzanamiento 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 Lujan 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: granas ensambles	202
b. Italia: supercondominio	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 Lujan 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 urbanización 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
---------------------	-----