

Barrios cerrados

Comentarios realizados por el Agrimensor Pedro A. Marino, sobre el Decreto de la Provincia de Buenos Aires N° 27 del 7 de enero del corriente año.

Un poco de historia

La subdivisión de la tierra originando parcelas de características urbanas residenciales, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, se realizaba en un principio mediante la creación de manzanas que contienen los lotes. Las manzanas (fracciones de aproximadamente 100 m x 100 m) estaban rodeadas por calles que pertenecían al dominio público del estado y normalmente estaban libradas al uso público.

De esta forma se subdividían las grandes fracciones originando barrios a los cuales a medida que transcurría el tiempo se le adicionaban servicios tales como pavimento, agua corriente, cloacas, iluminación pública y se fueron transformando en lo que en la actualidad podrían ser por ejemplo Martínez, Munro, Wilde, Villa Ballester, etc.

También y bajo este mismo sistema legal, se originaron urbanizaciones llamadas Clubes de Campo, que tienen la característica de estar ubicados en zonas rurales, aislados de la zona urbanizada y estaban compuestos por parcelas para unidades de vivienda y de grandes espacios dedicados al esparcimiento deportivo.

Estas urbanizaciones, si bien las calles de circulación interna eran del dominio público, no se encontraban libradas al uso público sino que únicamente podían circular por ellas los habitantes que componían ese "barrio cerrado" llamado "Country Club" hoy Club de Campo o bien a quien ellos autorizaran.

A fines de la década del 40 (13/10/48) se dicta la Ley 13.512, de Propiedad Horizontal, no para resolver el problema de librar o no las calles al uso público en las urbanizaciones cerradas, sino para resolver el problema de la indivisión físicamente forzosa de la tierra donde se encontraban construidas más de una unidad de vivienda.

No obstante ello es utilizada la Ley de Propiedad Horizontal mediante su decreto reglamentario 2489/63, en la provincia de Buenos Aires, para subdividir los Clubes de Campo, de tal forma que las calles de circulación interna no solamente no son libradas al uso público, sino que tampoco se transfieren al dominio público, circunstancia ésta que sí ocurría en la subdivisión bajo el régimen de tierras.

Bajo este régimen de subdivisión se originaron urbanizaciones cerradas, algunas de las cuales eran clubes de campo y otras de pequeñas extensiones, por ejemplo 4 a 10 hectáreas se denominaban barrios cerrados y se encontraban generalmente ubicadas en zonas urbanizadas o bien periféricas a éstas.

Posteriormente, a fines de la década del 70 (24/10/77) se dicta la Ley de uso del suelo N° 8912 para la provincia de Buenos Aires, donde se reglamenta, entre otros aspectos del ordenamiento urbano, las bases para la ejecución de urbanizaciones denominadas Clubes de Campo.

El régimen de subdivisión para estas urbanizaciones cerradas fue el de Propiedad Horizontal, Ley 13.512, hasta fines de la década del 80 (24/12/86) cuando se dicta el Decreto

Provincial N° 9404, Reglamentario de la Ley 8912, el cual, al margen de establecer una exhaustiva reglamentación para el emplazamiento de Clubes de Campo, crea una nueva figura dentro del régimen de subdivisión, el que permite mediante el derecho real de servidumbre, originar parcelas que tienen salida, por medio de calles que son de uso exclusivo para los titulares de las parcelas que integran el Club de Campo o quien ellos autoricen.

Hasta este punto, observamos que existía una perfecta reglamentación para el emplazamiento de clubes de campo, pero no así para barrios cerrados, los que se originaban mediante la aprobación por parte del municipio de un plano de obra donde se proyectaban viviendas mínimas, de proyecto repetitivo, que el único objeto que cumplían era poder obtener la subdivisión bajo el régimen de la Ley 13.512 en carácter de proyecto y una vez terminadas las obras comunes comprometidas con el municipio se procedía a solicitar el cumplimiento del Art. 6° del Decreto 2489/63. La única forma de subdividir dichos emprendimientos era mediante el régimen de la Ley 13.512.

Mientras estos emprendimientos se ubicaran en zonas extra urbanas y no tuvieran grandes dimensiones no ofrecían mayores dificultades para su aprobación, pero no contaban con una reglamentación básica Provincial general que impidiera, aunque fuera en casos excepcionales, un uso indiscriminado del suelo con fines especulativos en su aprovechamiento, en detrimento de la calidad de vida de los adquirentes de predios dentro del emprendimiento.

Este hueco en la legislación de fondo, duró hasta que, en cumplimiento de lo establecido en los Art. 26 y 27 del Dto. 2815/96, la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires, dicta la Resolución N° 74 el 26 de marzo de 1997.

Dicha resolución tuvo vigencia, muy poco tiempo, hasta el dictado del Decreto Provincial N° 2568, de fecha 7 de agosto de 1997 que establece la competencia en el tema, del Ministerio de Gobierno y Justicia a través de la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales.

Este Decreto Provincial a su vez determina que “los municipios no otorgarán aprobación de planos de obra referidos a barrios cerrados, sin contar con la previa intervención de la Subsecretaría mencionada”.

Evidentemente nos encontramos a esa fecha con la primera norma de fondo que tiende a regular el emplazamiento y desarrollo de barrios cerrados.

Posteriormente, y como resultado del Decreto 2568, se dicta el Decreto Provincial N° 27, con fecha 7 de enero del corriente año que reglamenta en sus aspectos normativos de fondo el emprendimiento de barrios cerrados, decreto que a continuación pasamos a comentar.

Actualidad

Comentarios sobre el Decreto Provincial N° 27 del 7 de enero de 1998.

En líneas generales, podemos observar:

En primera instancia define al Barrio cerrado.

Establece los lugares donde podrá localizarse (según zonificaciones municipales conforme a la adaptación que tengan según la Ley 8912).

Continúa en la página 31