

## **El 50% de los countries no está registrado**

Según los datos aportados por el Registro de Urbanizaciones Cerradas del Ministerio de Gobierno provincial, en los últimos 25 meses se han registrado solamente 7 nuevos complejos de estas características.

Las autoridades de la Comisión Interministerial de Ordenamiento Urbano y Territorial (C.I.O.U.T.) de la provincia de Buenos Aires estiman que alrededor del 50% de estos complejos cerrados no está registrado o funciona de manera irregular.



Según los datos aportados por el Subsecretario de Asuntos Municipales, Alberto De Fazio y coordinador de la CIOUT, “en la Provincia existen entre 400 y 500 emprendimientos, de los cuales sólo 120 figuran habilitados y cumplen con las reglas pautadas en la ley. Por ello, y tal como nos encomendó el gobernador Scioli, el CIOUT se creó para actualizar y regularizar la situación de estos barrios privados, con una base segura para que los que decidan comprar una fracción de lote sepan que lo hacen en un Barrio Cerrado legalmente constituido.

Estos espacios se rigen con una normativa que data del año 98. El decreto 27 de ese año establece los parámetros a seguir para la creación de estos espacios cerrados. Allí, se plantea que “se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.”

Ante esta desactualización de este decreto, el gobierno analiza cambios significativos en la normativa que regula estos centros, como por ejemplo la exigencia de aperturas de calle internas para la entrada sin inconvenientes de ambulancias o patrulleros.

Además con un trabajo en forma conjunta con la Agencia de Recaudación (ARBA) se practican periódicas inspecciones que llevan a la regularización tanto de lo edilicio (planos de obras y subdivisión), como en lo impositivo (revalúos en ARBA, estados parcelarios, etc.).

## Requisitos

La implementación de un barrio cerrado está condicionada al cumplimiento de distintos requisitos sometidos a aprobación municipal y convalidación provincial.

Así, la localización debe resultar compatible con los usos predominantes, las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas y además se requerirá la presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físico ambientales.

Otras de las obligaciones es que el cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.

Entre las cláusulas para abrir nuevos espacios está que el emplazamiento no debe ocasionar perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas.

También deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales (y los retiros de líneas de edificación vigentes). Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.

Los emprendedores de este tipo de espacio se deberán comprometer a la forestación del lugar y al tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado y pavimentación.



Es importante aclarar que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal, pero que la Provincia a través de la Creación de este Registro busca organizar y planificar esta actividad. A fin de hacerse responsable de los espacios cerrados se crea el decreto 27/98.

El proceso de ordenamiento territorial es básicamente divisible en dos etapas, la primera de aprobación municipal y la segunda de convalidación provincial. Así lo dispone el Artículo 70º del D.L. 8912/77 que establece responsabilidad primaria y obligatoria del Municipio en este proceso, en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial y

establecidas para el sector con las orientaciones generales y particulares de los planes de desarrollo de la Provincia.

El diligenciamiento de un Barrio Cerrado se inicia en el Municipio donde se determina la viabilidad de localización y se someten a su aprobación los elementos técnicos preliminares. Con posterioridad es gestionada la convalidación provincial ante esta Subsecretaria a fin de obtener la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) y, posteriormente, su Convalidación Técnica Final (Factibilidad). Esta última instancia posibilitará la aprobación del correspondiente plano de subdivisión.



#### **BARRIOS CERRADOS CON RESOLUCION CON PREFACTIBILIDAD Y FACTIBILIDAD (2008 /2010)**

Bella Vista Chico (San Miguel)  
El Chemical (San Andrés de Giles)  
La Magdalena (Esteban Echeverria)  
Nuevo Quilmes (Quilmes)  
Chacras de Abott (Monte)  
Chacras de San Vicente (San Vicente)  
Rumenco (General Pueyrredón)

Nota: cabe destacar que la actualización de datos que la Provincia pidió a los municipios es por la existencia de barrios privados sin registrar.