

El uso de los espacios urbanos

Diversas son las razones por las que los particulares pueden solicitar el empleo de áreas destinadas al uso público, ya se trate de áreas de propiedad de la ciudad o bien de espacios de propiedad privada afectados al uso público. Si bien son conocidos los casos donde cafés o restaurantes solicitan autorización para ocupar el área del retiro municipal, existen sin embargo otros supuestos menos frecuentes donde también puede solicitarse el aprovechamiento de espacios privados afectados al uso público, como sucede con los denominados derechos de vía, que constituyen afectaciones de orden público sobre inmuebles ubicados con frente a vías metropolitanas, donde los planes urbanos han reservado áreas destinadas para atender el futuro incremento del flujo vehicular.

Cuando la propiedad privada queda sujeta a una afectación vial, si bien el propietario continúa siendo titular absoluto y exclusivo de su predio, no puede construir u ocupar el área afecta por razones de interés público. Entonces, cuando requiera utilizarla, deberá obtener una autorización expresa del municipio provincial denominada "Uso Temporal Conforme", por la que la autoridad municipal permite de forma excepcional que los particulares empleen por un plazo determinado y con ciertas restricciones el área afecta, obligándose a no efectuar construcciones permanentes sobre ella y a retirarse de la misma cuando así lo requiera la autoridad edil.

Distinto es el caso en el que los particulares requieren ocupar áreas de propiedad municipal, como suele ocurrir por ejemplo con algunas estaciones de expendio de combustibles que requieren emplear aquellas áreas existentes frente a sus inmuebles para permitir el ingreso y salida de los vehículos y que forman parte del denominado jardín de aislamiento, que son áreas pertenecientes al patrimonio urbano municipal y cuyo uso también se obtiene mediante la autorización administrativa, la cual en nuestro derecho urbanístico se materializa mediante un Contrato de Usufructo y que, a diferencia del caso anterior, sí requiere ser remunerada por el particular por tratarse de áreas de propiedad de la ciudad.

Las principales diferencias entre las dos modalidades descritas son básicamente que, en la primera, el uso del área afecta se desarrolla exclusivamente sobre propiedad privada y no requiere de pago alguno a la ciudad, mientras que en la segunda se desarrolla necesariamente fuera del límite de propiedad y está sujeta al pago de una contraprestación por el uso del área pública. Ambas modalidades requieren de autorización del municipio provincial pues afecta vías metropolitanas y estarán siempre sujetas a un plazo determinado.

Existe una tercera modalidad de disposición de espacios de uso público —que si bien hasta ahora solo hemos podido conocer en dos ocasiones— consideramos que el actual interés por el sector inmobiliario podría alentar cada vez más su ocurrencia. Nos referimos a la posibilidad de adquirir en propiedad vías locales de la ciudad para incorporar su área a proyectos de renovación urbana, donde el desarrollador inmobiliario propone a la autoridad municipal rediseñar la trama urbana existente a fin de ejecutar un nuevo planeamiento urbanístico que involucre áreas hasta entonces empleadas como vías para incorporarlas en un rediseño de la geografía urbana. Este tipo de autorizaciones se denomina "Desafectación de Áreas de Uso Público" y luego de un complejo procedimiento administrativo requiere también del pago a la ciudad del área a adquirirse.

Concluimos señalando que si nuestra legislación urbanística permite distintas modalidades de utilización de los espacios destinados al uso público, corresponde a las autoridades municipales velar por que aquellas solicitudes de aprovechamiento particular de áreas afectadas al uso público armonicen con los planes de desarrollo urbano y con el ordenamiento territorial de la ciudad.