



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

88/2023

*CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE USHUAIA*

*Minuta de comunicación*

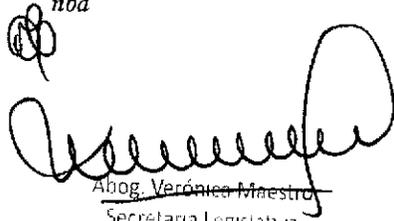
En mi carácter de presidenta del Concejo Deliberante de Ushuaia y por mandato de las señoras y los señores concejales, tengo el agrado de dirigirme al señor intendente municipal, don Walter Vuoto, para que por su intermedio el Consejo de Planeamiento Urbano (CoPU) analice el Asunto 529/2023 del registro de nuestra Institución, mediante el cual el señor Sebastián Martín Aguirre solicita desechar la propuesta de afectación al uso público de una superficie aproximada de 25 m<sup>2</sup> de la parte posterior de su predio identificado como Parcela 04, Macizo 2a, Sección O y desafectar una superficie de 51 m<sup>2</sup> del espacio público en calle Esteban Nicolás Loncharich para ser afectada al uso residencial y anexada a su predio.

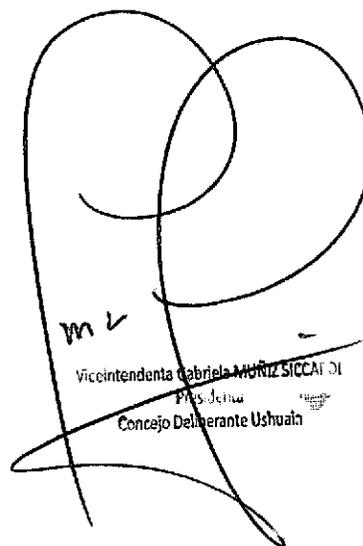
Por lo expuesto, le remito a usted copia del asunto de referencia, a los efectos que desde el mencionado Consejo se analice la factibilidad de lo solicitado por el vecino.

Sin otro particular, lo saludo a usted muy atentamente.

MINUTA DE COMUNICACIÓN N° 07 /2024.-

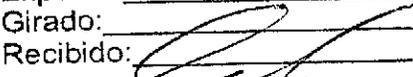
DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 21/03/2024.-

*nba*  
  
 Abog. Verónica Maestro  
 Secretaria Legislativa  
 Concejo Deliberante Ushuaia

*M ✓*  
  
 Viceintendente Gabriela Moriz Siccaroli  
 Concejo Deliberante Ushuaia

26 SET. 2023

Concejo Deliberante Ushuaia  
 A los Sres. Concejales  
 S / D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS		Ushuaia, 18 de julio del 2023
Fecha:	Hs. 16:10	
Numero:	529	Fojas: 7
Expe. N°		
Girado:		
Recibido:		

Por medio de la presente, quien suscribe, Sebastián Martín AGUIRRE, DNI N° 28.337.365, constituyendo domicilio en Loncharich N° 840, barrio Valle de Andorra Ushuaia, habiendo tomado vistas del Expediente MUS-E-3560-2023, "Ref: O-2A-4 AGUIRRE, Sebastián s/solicitud de desafectación de Espacio Público" y conocimiento del Informe A.I.T. N° 22/2023, emitido el pasado 8 de mayo, me presento a los fines de exponer una situación que me genera un grave perjuicio y peticionar a las autoridades por su solución.

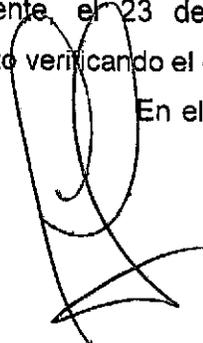
Al respecto, a los fines de poner en contexto la situación, a continuación, corresponde realizar un somero relato cronológico de los hechos que dan origen a mi petición, demostrando a lo largo de los años, mi voluntad de ajustarme siempre a derecho en todo cuanto me ha sido requerido por parte de las autoridades municipales, pero que, actualmente, y luego de tomar vistas del Informe A.I.T. N° 22/2023 precitado, lejos de arribar a una solución razonable, por el contrario, no solo modifican lo resuelto y ordenado con anterioridad, sino también mediante la propuesta señalada en el informe -y de seguir adelante con la misma- se me ocasionará un daño irreparable a mis derechos y los de mi familia.

Así, vale comenzar señalando que el 20 de noviembre de 2002, realicé la compra de mi terreno ubicado en el Barrio Valle de Andorra, el cual se halla ubicado dentro de las 64 hectáreas, más precisamente en el Macizo 2A, Parcela 3. Sobre el particular, cabe agregar que el terreno descripto se encuentra afectado al Programa Municipal de Creación de Suelo Urbano (CSU), destinado a la generación de viviendas permanentes para vecinos residentes de la ciudad de Ushuaia en el marco de la emergencia habitacional y urbano ambiental, conforme al Anexo I de la Ordenanza Municipal N° 3085, promulgada por el Decreto Municipal N° 763/2006.

Por otra parte, el día 5 de enero 2005, suscribí junto a la Dirección Provincial de Energía, el Convenio por el cual a partir de ese momento se suministraba el servicio de energía como titular de la vivienda.

Ese mismo año, el 24 de febrero de 2005, luego de que el Sr. Fontela realizara el primer relevamiento de ocupantes y constataro el estado adecuado de la construcción de mi vivienda, se procedió a la apertura del Expediente SP- 1314/2005. Posteriormente, el 23 de agosto, la Arquitecta Silvia TRIFILIO, realizó un nuevo relevamiento verificando el estado del anterior.

En el año 2008, mediante Decreto Municipal N° 197, fue creado el

equipo interdisciplinario de trabajo municipal responsable de conducir el Programa de Saneamiento Ordenamiento y Recuperación Urbana de la Vertiente Sudoccidental del Valle de Andorra, según los criterios de las Ordenanzas Municipales N° 3085 y N° 3121.

En ese marco, el 18 de septiembre de 2008, se produce nuevamente una verificación de la ocupación y estado de mi vivienda, esta vez por parte de la Licenciada en Trabajo Social Carolina Cerri, quien indica haber verificado mis datos y constatado la ocupación relevada desde el año 2005 mediante Expediente SP-1314/2005, así como también el grado de avance de los trabajos de urbanización municipal. Finalmente, habiendo efectuado las constataciones pertinentes, la profesional mencionada remite el expediente a la responsable del Programa de Hábitat y Ordenamiento Urbano, Ingeniera María Eugenia Gómez, a los efectos de determinar el procedimiento a seguir conforme los antecedentes de mi caso.

El 4 de noviembre de 2011, mediante Notificación N° 011/2011, la Lic. Zunilda PLECHUK, me notificó que en el plazo de 5 días debía realizar el corrimiento del cerco del predio Municipal, debido a los trabajos de ensanchamiento de la calle del sector, mientras que al año siguiente, la misma licenciada mediante Notificación N° 66/2012, me puso en conocimiento de la convocatoria a una reunión a los fines de tratar temas de interés en relación al Programa de Hábitat y Ordenamiento Urbano.

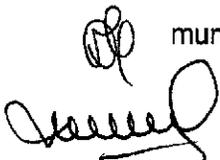
De la reunión celebrada en agosto de 2012, suscribí el Acta Acuerdo a partir de la cual accedí al levantamiento del cerco del predio identificado provisoriamente como, Sección O, Macizo C2, Parcela 4, para la próxima obra a ejecutarse en la urbanización del Valle de Andorra con la apertura de calle, manifestando mi predisposición para lograr regularizar la situación.

El 25 de septiembre de 2014, efectué una petición ante las autoridades, debido a que al no haberse concretado hasta ese entonces la apertura de la calle proyectada los vecinos lindantes comenzaron a rellenar el predio ocasionando que mi terreno quedara a un nivel muy bajo, formando una laguna por la acumulación de agua de lluvia y el deshielo generando humedad y deterioro de en mi casa.

El 30 de octubre de 2017, se efectúa un nuevo relevamiento y verificación de ocupantes por parte del equipo técnico del Programa de Hábitat y Ordenamiento Urbano.

Posteriormente, el 14 de diciembre de 2017, a los efectos de solucionar la situación habitacional de la ciudad y siendo un derecho consagrado de toda familia tener acceso a una vivienda digna, el Consejo Deliberante de la ciudad de Ushuaia, sancionó la Ordenanza N° 5398, estableciendo los lineamientos a seguir para la regularización dominial de parcelas ocupadas con anterioridad al 15 de diciembre de 2015.

En el año 2018, fui notificado de la ordenanza municipal y la urbanización de nuestra zona, manteniendo una reunión con autoridades de la municipalidad y otros vecinos donde nos mostraron los planos propuestos de los terrenos



y las medidas que nos serían otorgadas. Cabe destacar que en aquella ocasión, accedí sin ninguna objeción a la propuesta realizada debido a la necesidad de contar con el decreto de pre adjudicación y así poder acceder a los tan ansiados servicios básicos: agua, cloaca y principalmente gas, para poder proporcionarles a mi familia una vivienda y condiciones dignas de vida.

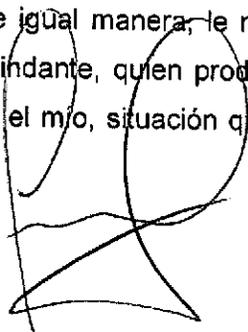
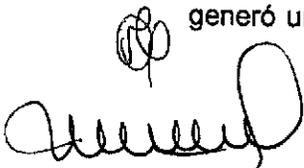
De esta manera, el 12 de junio de 2018, habiendo reunido todas las condiciones formales y sustanciales impuestas por la normativa vigente, el Coordinador Producción Social del Hábitat de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, emitió el Informe C.P.S.H. N° 379/2018, recomendando extenderme el Decreto de Pre adjudicación de la fracción: Sección O Macizo 2ª Parcela 3.

El 13 de junio de 2018, fui notificado del Decreto Municipal N° 821/2018, que me preadjudicó en venta el predio y acredita finalmente la posesión de mi terreno. Al momento de entregarme el Decreto Municipal N° 821/ 2018 donde se me pre adjudicaba el predio, me anoticié que el proyecto que firmamos con las medidas informadas en la reunión ya no eran las mismas, me habían modificado TRES (3) metros por TRECE COMA NOVENTA Y TRES (13,93) metros de mi terreno original, con respecto a la línea municipal de la cuadra, sobre la calle Loncharich y cuando realicé el reclamo de lo sucedido el Arquitecto PALACIOS, me respondió que la Secretaria Teresa FERNANDEZ, dijo que las medidas de los predios tenían que ser iguales para todo los vecinos, situación que no se encuentra mencionada en la ordenanza.

En el año 2019, fui emplazado a realizar la readecuación del cerco posterior de mi terreno. Sin embargo, al momento de querer dar inicio al mismo, el vecino Sr. Jacob, que se encuentra lindante Parcela 4 del Macizo 2A, me informó que no podía readecuar el cerco del terreno debido a que el mismo se encontraba judicializado en una causa iniciada con la municipalidad. Debido a esta problemática me modificaron nuevamente la mensura y finalmente pude regularizar el cerramiento y readecuación del cerco posterior de mi terreno en un todo conforme lo solicitado por la municipalidad.

En octubre del año 2020, luego de solicitar reiteradas reuniones con los responsables de la urbanización, logré ser recibido por la Sra. Secretaria de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Lorena HENRIQUES SANCHES, a quien pude transmitir todas las problemáticas surgidas a partir de la preadjudicación del terreno, principalmente en cuanto a los metros de frente que habían sido excluidos de mi terreno original por la proyección de la línea municipal que únicamente se hallaba corrida y desalineada hacia el interior de mi terreno sin un motivo aparente en relación con el resto de los frentistas, solicitando se efectúe el corrimiento de la línea municipal en proyección al resto de los frentistas y se me otorgue la venta de esos metros perdidos por la línea municipal.

De igual manera, le manifesté los múltiples y reiterados problemas sufridos con la vecina lindante, quien producto de los constantes rellenos de su terreno generó un desnivel con el mío, situación que sumada a su falta de conexión a la cloaca,



ocasionan inundaciones y derrames hacia mi casa, con el consiguiente peligro a la salud de mi familia por las aguas servidas acumuladas y los daños ocasionados a mi vivienda por la continua humedad.

Ahora bien, en relación con mi pedido efectuado sobre la venta de los metros de terreno de frente para anexarlos a mi propiedad, la funcionaria no encontró objeciones, no obstante, remitió el expediente con mi solicitud a la Dirección Urbanismo, quien en diciembre de 2020 me informó que en relación a mi pedido sobre la modificación de la línea municipal, lo solicitado NO sería factible ya que el sector se encontraba definido y entregados los certificados de amojonamiento, y que los planos de mensura fueron presentados a distintos entes como Camuzzi, quien los solicitó para el trazado de red de gas natural en el Valle.

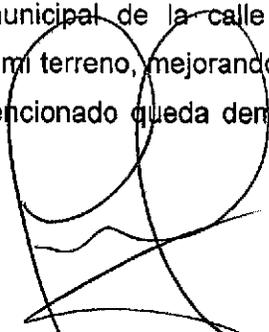
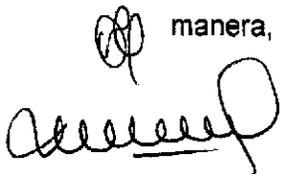
Dada la respuesta de la Dirección Urbanismo, y a los fines de poder verificar la imposibilidad fáctica de lo solicitado, efectué distintas consultas en la Dirección Provincial de Obras Sanitarias y en el ente Camuzzi Gas, solicitando los planos de ubicación de las cañerías de los servicios sobre la calle Loncharibe N° 840 a los fines de determinar la existencia de interferencias que no permitieran desafectar la línea municipal.

Así, luego de que se me otorgaran los planos solicitados y verificada la inexistencia de interferencias, habida cuenta que sobre el macizo no se encontraban trazados ni proyectadas ninguna red, efectué una nueva presentación ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, Ambiental y Ordenamiento Territorial.

En efecto, con fecha 18 de abril de 2023, fue iniciado mi Expediente Nro. MUS-E-3560-2023, caratulado: *"Solicitud de desafectación. Detalle: O-2ª-4 AGUIRRE, Sebastián s/ solicitud de desafectación de Espacio Público"*, en el cual, entre otras cosas, se me solicitó la intervención de un profesional de la construcción o agrimensor matriculado, situación a la cual le di cumplimiento junto al resto de los requisitos para el inicio del trámite.

Habiendo iniciado el expediente y demostrado la posibilidad fáctica de acceder a mi pedido de desafectación de los metros de frente de la línea municipal para ser anexados a mi terreno, a continuación, las actuaciones fueron sometidas nuevamente a la Dirección General de Urbanismo para su evaluación, elaborándose el INFORME A.I.T. N° 22/2023.

Ahora bien, el INFORME A.I.T. N° 22/2023 elaborado por la Arquitecta Mariana Elizabet Poggio, por un lado, reconoce que la desafectación de la fracción de Espacio Público de la calle solicitada para ser incorporada a la parcela O-2A-04, **"NO AFECTA LA CONTINUIDAD DE LA TRAZA DE LA MISMA"**, proponiendo entonces su desafectación, habida cuenta que tal propuesta permitirá, además, rectificar la continuidad de la línea municipal de la calle Loncharinch, que solo se encontraba desalineada en el frente de mi terreno, mejorando y regularizando su continuidad. De esta manera, con el informe mencionado queda demostrado que lo que peticioné en el año



2020, no solo resultaba factible en aquél entonces, sino también hubiera implicado una mejora del trazado del espacio urbano.

Sin embargo, y por otro lado, el informe también efectúa otra propuesta, esto es, compensar la desafectación solicitada del espacio en frente, afectando para ello, parte de mi terreno trasero. Esta última propuesta por parte de la arquitecta no solo implica un avance sobre mi terreno, sino que, además me ocasionaría un grave perjuicio que de continuar adelante sería irreparable.

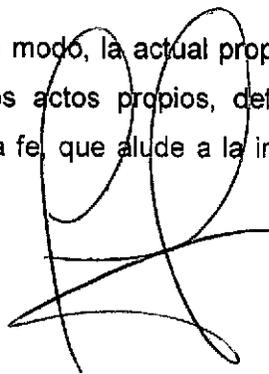
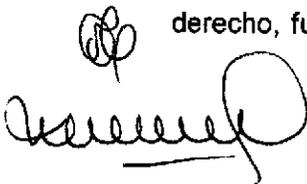
En efecto, y conforme surge del Decreto Municipal N° 821/2018, al momento de la preadjudicación se establecieron las medidas y trazado de mi terreno, cuya posesión me fuera otorgada. Asimismo, y con posterioridad se me emplazó a efectuar la readecuación del cerco posterior de mi terreno, de acuerdo con la mensura y los planos aprobados por la municipalidad. De este modo, seguidamente a la intimación, y pese al enorme esfuerzo económico que me demandaba, a los efectos de regularizar la situación, procedí a cumplir con la intimación y readecuación del cerco.

Esta situación, tal como lo mencionara me generó un gran problema económico que debía afrontar dada la situación de crisis de ese momento, la suba de materiales, maquinaria y mano de obra, sumado a que para la reubicación del cerco tuve que realizar un drenaje pluvial previo dado que mi predio había quedado con bajo nivel en relación con los predios lindantes. Sin embargo, y no obstante las restricciones económicas, logré efectuar la readecuación del cerco y cumplir en un todo con las medidas y trazado ordenado por la municipalidad.

De esta forma, la propuesta del INFORME A.I.T. N° 22/2023 de afectación de los metros traseros de mi terreno, implicarían no solo una modificación que contraría las condiciones de posesión originalmente dispuestas por la municipalidad, sino también me ocasionarían un grave perjuicio, dado el avance sobre mi terreno trasero sumada a la pérdida de las erogaciones realizadas oportunamente para dar cumplimiento a la manda municipal y los nuevos gastos económicos no contemplados para la nueva readecuación del espacio trasero.

Vale decir, que al momento de solicitar la desafectación del espacio de la línea municipal en frente a mi terreno, jamás hubiera pensado que ese pedido ocasionaría la modificación y afectación de las medidas y el trazado de mi terreno contra frontal, habida cuenta que las conductas de la municipalidad en cuanto a las medidas aprobadas en el plano de preadjudicación del decreto, así como la posterior intimación a la readecuación del cerco trasero conforme al trazado y las medidas por ellos indicadas, fueron conductas contundentes para dar por asegurado mi posesión del terreno bajo esas condiciones.

De este modo, la actual propuesta del Informe precitado devendría contraria a la doctrina de los actos propios, definida como "un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que alude a la inadmisibilidad de una conducta ulterior



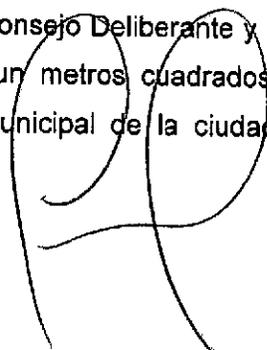
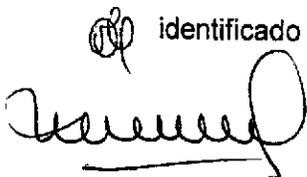
que resulte incoherente con otro comportamiento previo y propio del mismo sujeto. El fundamento está dado debido a que la conducta anterior ha generado –según el sentido objetivo que de ella se desprende- confianza suficiente en que quien la ha emitido permanecerá en ella, pues lo contrario importaría incompatibilidad o contradicción de conductas emanadas de un mismo sujeto, que afectan injustificadamente la esfera de intereses de quien suponía hallarse protegido pues había depositado su confianza en lo que creía un comportamiento agotado en su dirección de origen”.

Así, la doctrina de los actos propios deriva que nadie puede variar de comportamiento injustificadamente, incluyendo al Estado Municipal, cuando ha generado en otros una expectativa de comportamiento futuro.

Asimismo, la propuesta de afectación de los metros traseros del terreno, ocasionarían daño a mi propiedad privada, toda vez que conforme se desprende de los planos del terreno, en el mismo se encuentra construida mi vivienda unifamiliar donde habitamos con la totalidad de mi familia y la misma se encuentra edificada ocupando básicamente la totalidad del contra fondo del terreno. Ello así, y de producirse la afectación del espacio propuesto de mi terreno para la apertura de la calle, la acera quedaría prácticamente pegada a la edificación de mi casa, porque el espacio entre la acera y mi casa sería de poco menos de un metro de distancia.

Por lo expuesto, y conforme a lo relatado, de avanzar con la afectación del contra fondo de mi terreno se me ocasionaría un grave perjuicio, a saber: se modificaría mi situación posesoria y se avanzaría sobre los metros de terreno cuya posesión fue oportunamente otorgada por decreto municipal; se afectarían las obras de cerramiento que realicé a propósito de la intimación municipal para regularizar las medidas y trazado que ahora contradictoriamente se intenta modificar; se ocasionaría un daño por la pérdida de todos los gastos realizados en material, máquinas y mano de obra abonadas para la readecuación del cerco; se me ocasionaría un nuevo daño dada las nuevas obras de readecuación del cerco que serían necesarias realizar y que de ninguna manera se hallaban contempladas al realizar el pedido de desafectación del terreno frontal; se dañaría mi vivienda unifamiliar dado que al afectar los metros del contra fondo donde se encuentra construida prácticamente mi hogar, la cercanía inmediata entre la acera y la edificación de mi casa dejarían expuesta tanto a mi vivienda como a mi familia al paso y tránsito vehicular y peatonal, incumpléndose además con las indicaciones del código de planeamiento urbano de la ciudad de Ushuaia.

De lo expresado, solicito tener a bien desechar y descartar la propuesta de afectación al uso público de una superficie aproximada de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) de mi predio trasero identificado como Parcela 04, Macizo 2<sup>a</sup>, Sección O elevada a ese Honorable Consejo Deliberante y por otro lado, desafectar una superficie aproximada de cincuenta y un metros cuadrados (51 m<sup>2</sup>), del Espacio Público Calle, identificado en el catastro municipal de la ciudad de Ushuaia como “Esteban Nicolás



LONCHARICH", para ser afectada al Uso Residencial y anexada al predio frentista identificado como Parcela 04, Macizo 2ª, Sección O.

En efecto, de acuerdo con los preceptos constitucionales, todos los habitantes tenemos derecho a acceder a una vivienda digna que satisfaga nuestras necesidades mínimas y de nuestro núcleo familiar.

Para lograr este fin, doy fe que el Honorable Consejo Deliberante ha realizado distintas acciones demostrando su constante esfuerzo y compromiso para con los ciudadanos a los que representa, generando el acceso a la propiedad de la tierra mediante distintas ordenanzas municipales que implementaron los mecanismos necesarios de urbanización y ordenamiento territorial.

Asimismo, y en procura de alcanzar el derecho y anhelo de una vivienda digna, tal como lo he narrado y queda acreditado con la documentación que acompaño, desde el primer momento que adquirí mi terreno he pretendido estar siempre a derecho, cumpliendo con todas las obligaciones y condiciones que la autoridad me ha impuesto conforme la normativa vigente.

Es por ello que, en esta ocasión y encontrándose en peligro mi derecho y el de mi familia a una vivienda adecuada y la seguridad de su tenencia, peticiono a ese Honorable Consejo Deliberante, que proceda por un lado, a rechazar en un todo la propuesta elevada de afectación de parte de mi terreno conforme lo anteriormente indicado, y por otro lado, solicito proceda a conceder anexarme para uso residencial los metros del terreno frentista oportunamente requeridos a las autoridades municipales, los cuales me fueron sacados al momento de la preadjudicación del terreno mediante Decreto Municipal N°821/2018.

Abog. Verónica Maestro  
Secretaria Legislativa  
Consejo Deliberante Ushuaia

SEBASTIAN MARTIN AGUIRRE

DNI 28337365

TELEFONO 2901-405036

Vicintendenta Gabriela MUÑOZ SICCARDI  
Presidencia  
Consejo Deliberante Ushuaia