



ORDENANZA N° 2734/24

VISTO:

La necesidad de proteger los derechos adquiridos de los productores agropecuarios, comprendidos en la Categoría GANADERÍA INTENSIVA 1 y GANADERÍA INTENSIVA 2, conforme al Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles, cuyos establecimientos cuentan con Habilitación Provincial o Certificado de Preexistencia vigentes al momento de sancionarse las modificaciones del mismo, y;

CONSIDERANDO:

Que el 10 de noviembre de 2022, se sancionó la Ordenanza Municipal N. ° 2551, que modificó el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles;

Que dicha ordenanza fue promulgada mediante Decreto N. ° 379/22 y convalidada por Resolución N.° RESO-2024-407-GDEBA-MGGP del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires el 15 de agosto de 2024;

Que las ordenanzas municipales que requieren convalidación provincial solo pueden tener efectos plenos y permanentes una vez que la provincia las convalida, y que ello refuerza la potestad provincial sobre el ordenamiento territorial, el uso del suelo y la habilitación de actividades agropecuarias;

Que el uso del suelo es dinámico y se ve alterado por diversas razones, lo cual requiere de una planificación que respete el pasado, contemple el presente y planifique hacia el futuro, compatibilizando los derechos adquiridos con los intereses de desarrollo urbano y evitando conflictos que perjudiquen a los ciudadanos;

Que la modificación de un código de ordenamiento urbano no puede justificar el desarrollo ni el crecimiento urbano a costa de vulnerar derechos esenciales, tales como el derecho a trabajar, ejercer una industria lícita y el derecho de propiedad, consagrados en los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional;

Que los derechos adquiridos son aquellos derechos subjetivos consolidados en el patrimonio de una persona bajo una normativa vigente, otorgándole la facultad de exigir su respeto sin ser afectados por cambios normativos posteriores, según el principio de irretroactividad de las leyes (artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación);

Que el nuevo Código de Planeamiento Urbano y Territorial de San Andrés de Giles modifica la zonificación y restringe el uso del suelo para actividades agropecuarias que estaban previamente habilitadas, lo que atenta contra los derechos preexistentes de quienes desarrollan esas actividades y afecta la seguridad jurídica;

Que es deber del municipio garantizar un equilibrio entre el desarrollo urbano, la actividad agropecuaria y el respeto a los derechos preexistentes, para construir una ciudad orientada al futuro sin vulnerar el derecho al trabajo y a la propiedad de aquellos que llevan tiempo en el territorio ejerciendo sus actividades de manera legítima y bajo la normativa vigente;

Que los derechos adquiridos de los productores agropecuarios incluyen la posibilidad de transmitir, heredar o transferir sus explotaciones sin perder su habilitación, de modo que el crecimiento y desarrollo urbano puedan coexistir con la



continuidad de las actividades productivas que ya forman parte del tejido económico y social del Partido;

Que el artículo 2.1.5 de la Sección 2 del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial establece que el Certificado de Uso Conforme es obligatorio únicamente para la **iniciación** de un trámite de obra, instalación o habilitación, y no para la continuidad de una actividad ya consolidada y debidamente habilitada, situación en la que se encuentran numerosas explotaciones agropecuarias del Partido;

Que el requisito solicitado periódicamente por los organismos provinciales competentes para la renovación de habilitaciones de estas explotaciones agropecuarias consiste en que el municipio certifique si el inmueble es apto para el funcionamiento de la actividad en curso, y no una re categorización de su uso de suelo, que está reservado únicamente para el inicio de la actividad;

Que el municipio, al interpretar y aplicar incorrectamente su propio Código y re categorizar el uso del suelo cada vez que se renueva el certificado de aptitud, se está extralimitando en sus potestades y atribuciones, aplicando un requisito que afecta injustamente a los productores agropecuarios, quienes ya cuentan con derechos adquiridos para el uso del suelo en actividades preexistentes;

Que esta interpretación y aplicación errónea vulnera los derechos adquiridos de los productores agropecuarios y el principio de seguridad jurídica, dado que los derechos de uso del suelo previamente otorgados deberían mantenerse para garantizar la continuidad de sus actividades;

POR TODO ELLO, el Concejo Deliberante de San Andrés de Giles sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Objeto y Alcance

La presente ordenanza tiene como objeto establecer una **excepción de derecho adquirido** para los productores agropecuarios comprendidos en las categorías Ganadería Intensiva 1 e Intensiva 2, que contaban con Habilitación Provincial vigente o Certificado de Subsistencia antes de la entrada en vigencia del nuevo Código de Planeamiento Urbano y Territorial, sancionado mediante Ordenanza N.º 2551/22, promulgada por Decreto N.º 3719/22 y convalidado por Resolución N.º 407/24 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo, la ordenanza **aclara los alcances de la obligatoriedad del uso conforme establecido en el artículo 2.1.5 del Código de Planeamiento Urbano y Territorial**, precisando que el Certificado de Uso Conforme es exigible únicamente para la iniciación de un trámite de obra, instalación o habilitación y no para la renovación o continuidad de actividades productivas ya consolidadas y previamente habilitadas.

ARTÍCULO 2°: Certificación de Aptitud para Actividades Preexistentes

El municipio deberá expedir, cuando corresponda, la certificación de aptitud del inmueble para actividades agropecuarias preexistentes. Esta certificación se limitará a corroborar que el inmueble es apto para la actividad, sin afectar la continuidad de su funcionamiento

ARTÍCULO 3°: Limitación de la Aplicación del Certificado de Uso Conforme



El Certificado de Uso Conforme, según el artículo 2.1.5 de la Sección 2 del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, solo será exigible para el inicio de un expediente de obra, instalación o habilitación. No será exigible para renovaciones o continuidades de actividades productivas ya habilitadas o que al tiempo de entrada en vigencia de la ordenanza N° 2551/22 contarán con Certificados de Subsistencia, evitando así que las explotaciones consolidadas deban someterse a revalidaciones o cambios de uso de suelo que vulneren sus derechos adquiridos.

ARTÍCULO 4°: Protección de Derechos Adquiridos

Se reconoce y respeta el derecho adquirido de los productores agropecuarios preexistentes, permitiéndoles renovar sus habilitaciones provinciales sin re categorizaciones de uso del suelo. Las actividades comprendidas en las categorías Ganadería Intensiva 1 e Intensiva 2 que se encuentren en funcionamiento al momento de la modificación del código no podrán ser revalidadas bajo nuevas categorizaciones, manteniéndose las condiciones de uso existentes al inicio de su habilitación provincial.

ARTÍCULO 5°: Continuidad y Transferencia de Actividades

Las actividades agropecuarias preexistentes podrán continuar sin modificaciones ni restricciones derivadas de la nueva normativa y mantendrán su habilitación provincial independientemente de la zonificación actual.

Este derecho adquirido será transmisible a terceros, por actos entre vivos o por causa de muerte, permitiendo la venta, cesión, sucesión, aporte a sociedades comerciales u a otra figura legal, o cualquier forma de transferencia de la explotación (onerosa o gratuita) sin pérdida del uso del suelo oportunamente otorgado.

ARTÍCULO 6°: Registro Municipal de Derechos Adquiridos

Créase el Registro Municipal de Derechos Adquiridos para Productores Agropecuarios, en el cual deberán inscribirse los establecimientos que deseen acogerse a los beneficios de esta ordenanza. La inscripción deberá realizarse en un plazo de 180 días desde la entrada en vigencia de esta ordenanza, acompañando la documentación que acredite su habilitación provincial previa o el certificado de subsistencia vigente.

ARTÍCULO 7°: Fiscalización y Cumplimiento

El municipio se compromete a coordinar tareas de vigilancia exclusivamente en colaboración con las autoridades provinciales competentes, reportando cualquier incidencia sin interferir en la regulación directa de las actividades agropecuarias, conforme a los límites establecidos por la legislación provincial.

ARTÍCULO 8°: Interpretación

La presente ordenanza se interpretará a favor de la protección de los derechos adquiridos de los titulares de actividades agropecuarias preexistentes, preservando el derecho a continuar, transferir, modificar o ampliar su explotación conforme a las normativas provinciales vigentes.

ARTÍCULO 9°: De forma.

Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Concejo Deliberante, en San Andrés de Giles, el día 28 de noviembre de 2024.-