



Municipalidad de Mercedes
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



Mercedes (B), 30 de Mayo de 2017.-

Al Señor
Intendente Municipal
Dr. Juan Ustarroz
S / D

Ref. a Exp. N°2495-DE

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme al Señor Intendente Municipal, con el objeto de llevar a su conocimiento que éste H. Concejo Deliberante en la Sesión Extraordinaria del día 30/05/17, por unanimidad sancionó la siguiente:

ORDENANZA 7926/2017

ALCANCES

Artículo 1º.- Facultase al Departamento Ejecutivo a otorgar Certificados de Uso Conforme a fin de desarrollar actividades comerciales, posterior Habilitación, transferencia, ampliación y/o modificación de los establecimientos dedicados a la venta minorista o mayoristas con venta minorista de productos alimenticios y bebidas, e incluso productos no alimenticios, cuando esta se realice en el mismo establecimiento; que eventualmente posean procesos de fabricación según la Ley 11.459, con o sin depósitos sin acceso de público.

Estas actividades se consideran en tanto se realicen en un mismo establecimiento o participen de cadenas comerciales o complejos comerciales (galerías, shoppings, etc.), excluidos los alcanzados por la Ley 12.573.-

CATEGORIAS

Artículo 2°.- A los fines de adecuar la normativa a la realidad comercial, la misma se segmenta según las siguientes categorías:

A- Comercios Categoría A:

- 1- Modalidad de venta: al mostrador o autoservicio;
- 2- Superficie máxima : 50 m² incluye todas las áreas.

B- Comercios Categoría B:

- 1- Modalidad de venta: al mostrador o autoservicio;
- 2- Superficie máxima: desde 51m² hasta 100m² incluye todas las áreas.
- 3- Estarán exceptuados de contar con playa de estacionamiento para clientes y espacio de carga y descarga interno, debiendo esta última llevarse a cabo en los horarios que el Departamento Ejecutivo, a través del área con competencia en la materia determine.
- 4- Contar con caja de saturación cuyo paso sea obligatorio para acceder los consumidores a las salidas.
- 5- Depósitos exigidos hasta el 25% de la superficie del área de exposición y venta.

C- Comercios Categoría C:

- 1- Modalidad de venta: autoservicio;
- 2- Superficie máxima: desde 101m² hasta 900m² incluye todas las áreas.
- 3- Playa para carga y descarga: prevista dentro de los límites de la parcela, o en parcela contigua con comunicación directa con el emprendimiento, catastral y contractualmente declarado, para superficies entre 101m² y 300m² deberá ser del 10% mínimo de su superficie cubierta total afectada. De 301m² a 900m² deberá ser del 20% mínimo de su superficie cubierta total afectada, la misma no deberá superponerse con la superficie destinada a estacionamiento vehicular.
- 4- Estacionamiento vehicular: En establecimientos con superficie de 101 hasta 300m². deberá prever una playa de estacionamiento vehicular del 10% mínimo. Deberá discriminar sectores para motocicletas y bicicletas, podrá ser en parcelas contiguas con comunicación directa con el emprendimiento, catastral y contractualmente declarado. En Establecimientos de 301m² hasta 900m² será del 20% mínimo. Pudiendo compartir el ingreso con la playa de carga y descarga.
- 5- Cualquiera sea el rango de los establecimientos instalados, deberán regir para la carga y descarga de mercaderías los horarios que el Departamento Ejecutivo, a través del área con competencia en la materia determine.
- 6- Depósitos: En todos los casos los depósitos exigidos deberán ser igual o mayor al 25% (incluyendo las cámaras frigoríficas) del área de exposición y venta.

D- Comercios Categoría D:

- 1- Superficie mayor a 900m². Grandes superficies comerciales así como la de los establecimientos comerciales que conformen una cadena de distribución en los rubros considerados. (comprendidos por la ley 12.573)

LOCALIZACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

Artículo 3°.- Respetando las zonas indicadas por la Ordenanza N°5671/03 o la que la sustituya, los establecimientos comerciales se localizarán con las siguientes restricciones, sin perjuicio de dar cumplimiento a normas específicas que regulen su funcionamiento:

- a- Categoría A, B y C: según distancia de protección al preexistente,
- b- Categoría D: según estudio particularizado, (Ley 12.573)

SUPERFICIES ACUMULATIVAS

Artículo 4°.- Las superficies comerciales contempladas en el Artículo 2°, de pertenecer a una misma razón social o grupo económico que cuente con dos o más establecimientos en el Partido de Mercedes, será considerada acumulativamente.

Artículo 5°.- Definiciones:

- a- Modalidad de venta: "al mostrador": cuando los productos no se encuentran, mayoritariamente, al alcance del público; la venta sea personalizada y la caja no se encuentre en lugar de paso obligado.
- b- Modalidad de venta: "autoservicio": cuando los productos se exhiben en góndolas al alcance del público, estos se abastecen y pasan obligadamente por cajas de saturación.
- c- Superficie de exposición y venta: sector de acceso al público, incluyendo las áreas de escaparates, y los espacios internos destinados al tránsito de personas, exposición de productos, cajas, espacios de servicios al cliente, y cuando se disponga de secciones de venta asistida por dependiente, se incluirá la superficie que ocupen los vendedores, todas estas áreas determinan la categorización del comercio. Su medición se debe realizar entre los paramentos internos, perfectamente graficada en el plano respectivo.
- d- Cadenas de distribución: Grandes superficies comerciales operadas por un mismo grupo económico o conformado por locales de venta situados o no en un mismo recinto comercial, que han sido proyectado conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten y en los que se ejercen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente.

- e- Depósitos de sustancias alimenticias : Los mismos no tendrán acceso al público, pudiendo encontrarse o no en el mismo recinto que completa el establecimiento comercial, deberán regirse por las mismas disposiciones que regulan a las Grandes Superficies Comerciales, alcanzándolos la Ley 12.573 cuando superen el 50% de la superficie de exposición y venta del establecimiento comercial que provee. Para el caso de emplazarse en un lugar distinto al establecimiento principal, aquel solo podrá hacerlo en el área para el cual esté autorizado según la zonificación de usos vigente respetando los radios de protección en relación con otros depósitos de las mismas características y entre establecimientos mencionados en el artículo 2° y deberán contar con carga y descarga dentro del predio.
La distancia de los radios de protección de los depósitos en función de su superficie (incluyen cámaras frigoríficas y lugar para carga y descarga), serán aplicados con el mismo criterio que los mencionados en el artículo 6°.
- f- Despensa: establecimientos dedicados a la comercialización mediante el sistema de autoservicio o venta al mostrador, de productos alimenticios y bebidas, e incluye productos no alimenticios cuando esta se realiza en el mismo establecimiento. Su superficie no deberá superar los 50m².
- g- Mini mercados: establecimientos dedicados a la comercialización mediante el sistema de autoservicio o venta al mostrador, de productos alimenticios y bebidas, e incluye productos no alimenticios cuando esta se realiza en el mismo establecimiento. Superficie mínima de 51m² y máxima de 100m².
- h- Supermercados: establecimientos dedicados a la comercialización mediante el sistema de autoservicio, de productos alimenticios y bebidas, e incluye productos no alimenticios cuando esta se realiza en el mismo establecimiento. Superficie mínima de 101m² y máxima de 900m².
- i- Hipermercados: establecimientos dedicados a la comercialización mediante el sistema de autoservicio o venta al mostrador, de productos alimenticios y bebidas, e incluye productos no alimenticios cuando esta se realiza en el mismo establecimiento. Superficie mínima de 901 M2. Estos estarán comprendidos por los alcances de la ley 12.573.

Artículo 6°.- Distancia de protección:

- a- Los establecimientos comerciales Categoría A, B y C mencionados en el artículo 2° (con cualquier modalidad de venta), a los efectos de evitar la saturación de actividades de un mismo rubro, se localizarán respetando una distancia a locales de igual categoría, estableciéndose dicha distancia como proporcional a la superficie del área de exposición y venta, depósito, etc. (incluye todas las áreas del local que se pretende instalar). Una vez habilitado el local comercial, este tendrá una zona de protección dada por el **Radio de Protección**, en el cual

ningún emprendimiento nuevo a habilitar podrá estar ubicado dentro del mismo.

- b- Los locales de las categorías B y C, no podrán ubicarse dentro del radio de protección que genere el de la categoría A, pero si los de la categoría A podrán estar dentro de los radios de protección de las categorías B Y C.

Los criterios de distancia serán:

- a- categoría A de 3m lineales de distancia por cada metro cuadrado del área de referencia total instalada
- b- categoría B de 4m lineales de distancia por cada metro cuadrado del área de referencia total instalada
- c- categoría C de 6m lineales de distancia por cada metro cuadrado del área de referencia total instalada, en las zonas CAF, R1, R2 y R3, incrementándose a 8m lineales en las zonas restantes.
- d- Procedimiento para la medición: tomando la parcela donde se pretende instalar el nuevo comercio, se dan cuatro situaciones:
 1. Parcela entre medianeras: desde el medio de la Línea Municipal de Frente.
 2. Parcela de esquina: desde el medio de la Línea Municipal de Ochava, igual criterio que en 1.
 3. Parcela con frente a dos o más calles: desde el medio del lado mayor del perímetro conformado por las Líneas Municipales de Frente y Ochavas.
 4. Locales internos (en edificios de PH o condominios): Igual criterio que en 1, referido al local específico.

La medición se realizará sobre cartografía Google Earth, marcando con un círculo cuyo radio será determinado según el procedimiento descrito, no permitiéndose la intersección o superposición de los mismos, admitiéndose un error del 3%. Dicho documento integrará el expediente respectivo.

ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES Y REFERENTES

Artículo 7°.- Los establecimientos existentes que se requiera tener en cuenta para la aplicación de la Distancia de Protección (artículos 1° y 4°), deberán encontrarse en las siguientes condiciones:

- a- Con reserva de Uso conforme vigente.
- b- Con Habilitación Definitiva.

ESTABLECIMIENTOS PREESTABLECIDOS

Artículo 8º.-La transferencia de la razón social debe cumplimentar el procedimiento de Habilitación, previa publicación de edictos en un diario local que de estado público a dicho acto. Las intervenciones físicas en el local, como ampliaciones, reformas, cambios de rubros, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2º.-

CONSEJO CONSULTIVO PERMANENTE. (CCP)

Artículo 9º.-La Habilitación de establecimientos comerciales Categoría C, en caso de ser necesaria la Oficina de Habilitaciones y Permisos podrá requerir la intervención no vinculante del Consejo Consultivo Permanente. El mismo actuara como organismo de consulta no vinculante y tendrá como objetivo el análisis de los impactos socioeconómicos y ambientales de la instalación y demás requerimientos de la Autoridad de Aplicación (A.A.) dependiente del Departamento Ejecutivo.

El mismo estará constituido por un (1) representante de las siguientes entidades y organismos oficiales:

- Cámara Económica Mercedina.
- Centro de Empleados de Comercio de Mercedes.
- Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Mercedes.
- De cada fuerza política con representación en el H.C.D.

Dicho Consejo evaluará si corresponde solicitar el Estudio de Impacto Ambiental a realizar por una Universidad Nacional de la región, y con cargo al peticionante.

La intervención del mismo será obligatorio cuando se trate de establecimientos comerciales que operen como cadenas de distribución o posean una superficie igual o superior a 500m².

El CCP deberá expedirse en un plazo máximo de 15 días corridos de la fecha de constitución del mismo y recepción de la solicitud del expediente respectivo.

PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN

Artículo 10º.-**LA OFICINA DE HABILITACIONES Y PERMISOS:** Será la responsable de gestionar todas las habilitaciones comerciales. Entrega de formulario de Uso Conforme y de formulario de Habilitación Comercial.

A los fines de obtener la Habilitación para la actividad comercial indicada en el artículo 1º de la presente Ordenanza, será indispensable cumplimentar y tener aprobado el Uso Conforme, el cual no otorgará

derechos adquiridos al peticionante hasta tanto no obtenga el Certificado de Habilitación.

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABILITACIÓN

Artículo 11°.- Son las requeridas por la Ley 7.315/97, sujetas a Código Alimentario Nacional, (Ley 18.284/59, Decreto Provincial 902/01, 2.372/01, 124/03 y Ordenanzas municipales que regulen sobre aspectos de la actividad a desarrollar.

REQUISITOS TÉCNICOS

Artículo 12°.-El parte de Inspección que realice la Secretaría de Control Urbano deberá verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos para las categorías B y C del artículo 2°.

- a- Puertas de acceso y egreso del público: dimensiones según Código de Edificación y apertura hacia afuera del local.
- b- Plano de Evacuación a exhibir al público, y Salida de Emergencia señalizada.
- c- Dispositivos de protección de la instalación eléctrica (llaves térmicas, descargas a tierra y disyuntores diferenciales) y luz de emergencia, todo volcado en el plano de la instalación electromecánica.

Artículo 13: **Prohibiciones.**

- a- Utilización del establecimiento comercial como vivienda o dormitorio, o comunicación directa con lugar habitable.
- b- La construcción de altillos o divisiones precarias que alteren el funcionamiento y dimensiones aprobadas del local comercial.
- c- La instalación de cocinas, plantas de elaboración o fraccionamiento en sótanos y subsuelos.
- d- Depositar mercadería en pasillos de circulación de público, o lugares inadecuados.
- e- Sacar del predio del establecimiento comercial los carritos de autoservicios, y estacionamientos de los mismos en la vía pública.
- f- La tenencia de animales domésticos en el interior de las instalaciones.

RUBROS CONCESIONABLES

Artículo 14°.-Los establecimientos comerciales citados en el Art. 2, podrán concesionar la exposición y venta al público de los siguientes rubros:

- Carnicería
- Pescadería
- Verdulería
- Panadería
- Rotisería

- Fiambrería
- Cafetería
- Pastas frescas
- Artículos del hogar
- Perfumería
- Florería
- Prestación de servicios (p.e. telefonía celular, tarjetas de crédito, etc.)

La superficie que se dedique a estas concesiones no podrá exceder del 15% cada una de la superficie del local destinado a exhibición y venta, y la Habilitación correspondiente deberá estar a nombre del concesionario. El total de las superficies destinadas a concesiones no podrá superar el 35% de la superficie del local de exhibición y venta.

Artículo 15°.- Pérdida de la Habilitación.

a) DEL CESE

Dentro de los 15 días de producido el cese de actividades, los responsables de establecimientos comerciales deberían comunicarlo a la Municipalidad en forma fehaciente. Efectuada las verificaciones, será asentada la novedad en los registros de actividades comerciales. Establecidos en la Ordenanza Impositiva vigente.

b) BAJA DE OFICIO

Para el caso de incumplimiento del punto anterior, será responsabilidad del propietario del inmueble efectuar la comunicación a efectos de liberar el local para futuras habilitaciones.

La cancelación de la habilitación municipal y la baja del legajo de contribuyente municipal, solo podrá efectuarse previa intimación al domicilio real del comerciante para que manifieste continuidad o cese de la actividad, bajo apercibimiento en caso de silencio de disponer las bajas de los registros respectivos.

En el caso que no pudiese encontrarse el titular de la habilitación en los domicilios declarados, se podrá disponer de la baja de oficio, previo informe del inspector. Se deberán realizar al menos 3 (tres) inspecciones al domicilio comercial con un intervalo no menor de 3 (tres) días entre ellas, ni mayor de 30 (treinta) días. Las mismas deberán ser realizadas por inspectores diferentes a efectos de constatar que el comercio no desarrolla actividad alguna o de otra naturaleza.

El Departamento Ejecutivo deberá implementar las medidas para perseguir el cobro y cancelación de la eventual deuda por tasas municipales.

c) CESE POR OBRAS

El período de 15 días podrá ser mayor cuando se solicite por obras de modificaciones en su estructura física.

d) CERTIFICADO DE VIGENCIA

Todos los comercios comprendidos en las Categorías B y C enunciados en el Artículo 2° deberán anualmente gestionar un Certificado de Vigencia, que será expedido por la Municipalidad previa inspección que acredite el fiel cumplimiento de los extremos enumerados en la presente Ordenanza. La inobservancia del presente apartado, conllevará en primera instancia la clausura preventiva del comercio, y en caso de persistir en la infracción en el plazo de 15 días hábiles podrá revocarse de oficio la habilitación municipal.

PREFERENCIA Y RESERVA DE LOCALIZACIÓN

Artículo 16°.-Con fecha de presentación de la solicitud de Uso Conforme, se generará la reserva y priorización de la distancia establecida prevista en esta norma. Su vigencia caducará con la correspondiente a la del Certificado de Uso Conforme, sujeto al cumplimiento del siguiente cronograma:

- a- Locales construidos: Treinta (30) días corridos para formalizar el trámite de Habilitación.
- b- Locales a construir o refaccionar: Sesenta (60) días corridos para la obtención del Plano de Obra Aprobado por el Departamento de Obras Privadas. A partir de ello, treinta (30) días corridos para iniciar el trámite ordinario. Durante el periodo que demanden las obras, declarado por el profesional interviniente, se mantendrá la Reserva de Localización. Cualquier alteración del mismo deberá ser comunicada por el mismo, al Departamento Ejecutivo, a fin de obtener una prórroga del plazo establecido.

REGISTRO DE PREFERENCIA Y RESERVA DE LOCALIZACIÓN

Artículo 17°.- La Dirección de Planificación Territorial Estratégica llevará un registro de las solicitudes de Uso Conforme georreferenciado, a los efectos de evaluar las nuevas solicitudes y producir la caducidad de los Usos Conforme otorgados.

AUTORIZACIÓN AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

Artículo 18°.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a dictar normas complementarias que oficien de Reglamentación de la presente Ordenanza.

ORDENANZAS QUE SE DEROGAN

Artículo 19°.- Deróguense las Ordenanzas 5.832/04, 5.860/04, 6.459/07.-

Artículo 20°.- Comuníquese, regístrese, dése al Digesto General, cumplido
archívese

Saludo al Señor Intendente

Municipal muy atentamente.-