Ref.: Expte. 13359/10.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

CAPITULO I
DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1º: De los alcances. Se encuentran sujetas al régimen establecido por la presente Ordenanza la habilitación, instalación, ampliación, modificación, transferencias, traslados y cambios de rubros de los establecimientos destinados a la comercialización de tipo minorista o mayorista con o sin modalidad de autoservicio, que ocupen una superficie comprendida entre cien metros cuadrados (100 m²) y novecientos metros cuadrados (900 m²) con destino a la exposición y venta que con base en la comercialización de productos alimenticios sumen otros.

Artículo 2º: De las definiciones. A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran:

a) Superficie destinada a la exposición y venta: La sumatoria de las superficies de las áreas o locales donde se exponen los productos en carácter habitual y permanente o los destinados a tal fin con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente; de los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación y dispensación de los productos, computando todas las plantas, entrepisos y subsuelos; de la superficie de la zona de cajas comprendida entre ésta y las puertas de salida, así como las dedicadas a las actividades de prestación de servicios; y en los establecimientos comerciales que dispongan de secciones de venta asistida por dependiente, la zona ocupada por las personas vendedoras detrás del mostrador, al cual no tiene acceso el público. La superficie de los depósitos comerciales que no configuran áreas de exposición y ventas de productos, sino espacios de almacenamiento de los mismos, estén situados o no en el mismo recinto del establecimiento principal, y el área destinada a las oficinas administrativas de aquéllos, no se debe computar a los efectos de la categorización establecida en el artículo 1º, y

b) Distancias mínimas: Separación mínima que deben observar las nuevas instalaciones o emplazamientos de los establecimientos comprendidos por el artículo 1º con respecto a otros similares, determinada por una cantidad de bocacalles o lo que resulte mayor o igual a una cantidad de metros lineales, en todos sus sentidos, medidos sobre la vía pública a partir del punto medio del frente del predio del emplazamiento. Cuando existan dudas con respecto a la identificación del frente del predio, se entenderá por el mismo al frente del predio donde se encuentra el acceso principal para el público.

Artículo 3º: **De los casos especiales.** Cuando se trate de dos (2) o más locales comerciales, pertenecientes a una misma persona física o jurídica, las superficies de los mismos se sumarán a los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza.
En el caso de dos o más locales que, sin figurar a nombre de la misma persona física o jurídica, sirvan de sede del mismo establecimiento, depósito o administración, se debe aplicar el mismo criterio establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO II
DE LAS CARACTERÍSTICAS EDILICIAS Y LOS EMPLAZAMIENTOS

Artículo 4º: **De los depósitos y los sectores para la administración**. Los predios, edificios o áreas destinadas al depósito para el almacenamiento de productos y/o realizar tareas de administración del establecimiento, deben ser parte del local principal o estar ubicados contiguos a éste, a no más de cincuenta metros (50 m.) de distancia de aquél.

Artículo 5º: **Del espacio para el estacionamiento**. Los establecimientos comprendidos por el artículo 1º que al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza no posean habilitación comercial municipal, cuando su superficie posea entre trescientos un metros cuadrados (301 m²) y novecientos metros cuadrados (900 m²) inclusive, deben contar con un espacio destinado para el estacionamiento de vehículos automotores exclusivo para clientes; espacio que debe poseer una superficie que no resulte menor del 50 % de la destinada a la exposición y venta.

Artículo 6º: **De la ubicación del espacio para el estacionamiento**. El espacio destinado a los fines expuestos en el artículo 5º debe ubicarse contiguo al establecimiento principal o estar emplazado a no más de cien metros (100 m.) del mismo.

Artículo 7º: **Distancias Mínimas**. Para la instalación de los establecimientos comprendidos por el artículo 1º, se debe dar cumplimiento a las siguientes distancias mínimas con respecto a otros similares:

	Cuando el próximo existente se emplace en	Distancia mínima	Bocacalles de separación
En las localidades de Belén de Escobar, Garín o Maquinista Savio	Parcelas ubicadas en la Zona C (Periferia), según la clasificación establecida por la Ordenanza Tributaria vigente en su Capítulo III y con frente a calles de tierra o entoscadas	100 m. lineales	DOS (2)
	Parcelas ubicadas en la Zona C (Periferia), según la clasificación establecida por la Ordenanza Tributaria vigente en su Capítulo III, y con frente a calles pavimentadas con o sin cordón cuneta	200 m. lineales	TRES (3)
	Parcelas ubicadas en otras zonas según la clasificación establecida por la Ordenanza Tributaria vigente en su Capítulo III	400 m. lineales	CINCO (5)
En las localidades de Ingeniero Maschwitz o Matheu	Cualquier parcela	100 m. lineales	DOS (2)

CAPITULO III
DE LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA HABILITACIÓN

Artículo 8º: **Del inicio del trámite administrativo**. Al inicio del trámite administrativo con el objeto de solicitar la habilitación municipal de los establecimientos comprendidos por el artículo 1º, los solicitantes deben estampar la firma y acompañar una copia del Documento Nacional de Identidad. En caso de tratarse de una persona jurídica, el o los representantes deberán acreditar la personería acompañando fotocopia del contrato social debidamente inscripto y fotocopia del poder general o especial que los habilite para realizar el trámite.

Artículo 9º: **De los solicitantes de origen extranjero**. Cuando se trate de una persona de origen extranjero, además de los requisitos establecidos en el artículo 8º, debe acreditar residencia permanente y la titularidad de bienes inmuebles en el país mediante copia de informe de Dominio del Registro de la Propiedad Inmueble. En todos los casos debe acreditar a la iniciación del trámite una residencia mínima de tres (3) años en el país, ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la presentación.

Artículo 10º: **De la preferencia y reserva de localización**. El ingreso de la solicitud de habilitación de los emprendimientos comprendidos en el artículo 1º y con las previsiones establecidas en los artículos 8º y 9º, importa generar la reserva y priorización del radio de exclusión o distancia mínima previsto en el artículo 7º. Esta reserva tiene una vigencia de treinta (30) días hábiles a partir del ingreso de la solicitud de habilitación, caducando si cumplido el plazo mencionado el solicitante no cumple con los requerimientos que le efectúe/n la/s dependencia/s municipal/es interviniente/s en la materia.

Artículo 11º: Del Registro de Preferencia y Reserva de Localización. Créase el Registro de Preferencia de Habilitaciones y Reserva de Localización cuyo objeto es consignar el ingreso de nuevas solicitudes de habilitaciones de los establecimientos comprendidos por el artículo 1º y las reservas de localización en los términos dispuestos a través del artículo 10º, el cual debe estar expuesto a la vista del público en forma permanente en la Dirección Municipal que interviene en las habilitaciones comerciales.

Artículo 12º: De la denegatoria sin más trámite. El Departamento Ejecutivo debe denegar sin más trámite que su notificación, toda solicitud de habilitación de emprendimiento comprendido por el artículo 1º que incurra en prácticas monopólicas según lo normado por la Legislación Nacional o Provincial en la materia.

Artículo 13º: **De la ampliación, modificación, transferencias, traslados y anexión de rubros.** Toda modificación de las habilitaciones de los establecimientos comprendidos por el artículo 1º tales como ampliación, modificación, transferencias, traslados, anexión o cambios de rubros que impliquen operar bajo las características y rubros alcanzados por el artículo citado, deben cumplimentar los requisitos establecidos por la presente ordenanza.

CAPITULO IV
DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIOECONOMICO

Artículo 14º: De los estudios de impacto ambiental. El Departamento Ejecutivo en base a razones de interés público, puede disponer como requisito para la habilitación de los emprendimientos comprendidos en el artículo 1º, la realización de un estudio de impacto ambiental y socioeconómico y que aquél determine que la actividad que se pretende desarrollar no causará graves trastornos en su entorno inmediato.

Artículo 15º: De la realización de los estudios de impacto ambiental. El estudio de impacto ambiental y socioeconómico referido en el artículo 14º debe ser realizado por una Universidad Nacional radicada dentro del territorio de la provincia de Buenos Aires, en concordancia con lo previsto en el artículo 10º de la Ley Provincial Nº 12.573, debiendo como mínimo comprender lo siguiente:

a) Sobre el proyecto: Cantidad de ítems, rubros y productos que se proyecta comercializar, valor promedio de ventas, valor de facturación por metro cuadrado, política, lugares y nómina de proveedores;

b) En forma pormenorizada y en razón de su localización, el impacto socioeconómico que la habilitación de la explotación podría provocar en la zona pretendida, en atención a la protección del comercio minorista, captación del consumo local, cantidad de clientes y efecto del desvío del consumo sobre los canales preexistentes, y

c) Atento a la problemática de ciertos establecimientos comerciales que generan un movimiento inusual de vehículos particulares y/o de carga que por su porte y cantidad crea dificultades en el tránsito y el desarrollo normal de actividades, se debe exigir que el proyecto contenga una solución integral para dichos inconvenientes.

Artículo 16º: De la valoración de los estudios de impacto ambiental. El estudio referido en el artículo 14º debe ser valorado y considerado por las dependencias municipales intervinientes en la materia en un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de su presentación, debiendo producir en igual plazo un acto administrativo que tiene que contener:

a) La aprobación de la actividad económica,
b) El rechazo de la actividad pretendida en el emplazamiento elegido, o
c) La aprobación de la realización de la actividad en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias y con expresa reserva de caducidad en caso de incumplimiento.

CAPITULO V
DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 17º: **De los casos preexistentes**. Las personas que posean habilitaciones anteriores a la presente norma y que estén comprendidas por el artículo 1º están exceptuadas del cumplimiento de las previsiones establecidas en el artículo 7º, cuando pretendan ampliar o relocalizar el establecimiento en un radio de trescientos metros (300 m.) contados a partir de su emplazamiento original, siempre que respeten el o los rubros originarios.

Artículo 18º: De la derogación. Deróganse las Ordenanzas Municipales Nº 3669/03; 3670/03; 3811/04 y 4543/08.

Artículo 19º: De forma. Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

- - - - - -DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EN
- - - - - -BELEN DE ESCOBAR, A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ.

Queda registrada bajo el Nº 4785/10.-

FIRMADO: ELIO MIRANDA (PRESIDENTE) – PATRICIA DE LA CRUZ (SECRETARIA)