

TEMA: REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL COMERCIO MINORISTA

ORDENANZA N° 5630/2004.

Artículo 1°: Denomínase la presente Ordenanza de "Regulación y Protección del Comercio Minorista".

Artículo 2°: Definición de "comercio básico".

A los fines de la habilitación comercial, entiéndase taxativamente como "comercio básico" los usos previstos para el caso, por el Código de Ordenamiento Urbano, vigente de acuerdo a las siguientes indicaciones:

a) Actividades de intermediación de venta minorista de productos alimenticios de comercio básico indistintamente de su modalidad de venta y una superficie cubierta máxima de hasta 50 m² (cincuenta metros cuadrados). Podrán contar, o no como anexo, artículos no alimenticios.

b) Actividades de intermediación de venta minorista de productos alimenticios de comercio básico con modalidad autoservicio y/o venta directa al público por mostrador y una superficie cubierta mínima de más de 50 m² (cincuenta metros cuadrados) y máxima de hasta 190 m² (ciento noventa metros cuadrados). Podrán contar, o no como anexo, artículos no alimenticios.

c) Actividades de intermediación de venta minorista exclusiva de productos no alimenticios de comercio básico, indistintamente de su modalidad de venta y de su superficie.

Las superficies cubiertas incluirán: salón de ventas, depósitos, sanitarios y dependencias auxiliares, debiendo tenerse en cuenta para el encuadre en los incisos "a" y "b" el total de la superficie cubierta.

Artículo 3°: Definición de "venta directa".

Defínese como venta directa al público por mostrador, a los establecimientos que reúnan las siguientes condiciones:

- Las mercaderías que se expendan, no se encuentren al alcance del público.
- La atención se realice en forma personalizada.
- Las cajas estén ubicadas de forma tal que no resulten paso obligado de los consumidores.

Artículo 4°: Definición de "autoservicio".

Defínese como "autoservicios" a los establecimientos que reúnan las siguientes condiciones:

- Superficie del local: mayor de 50 m² (cincuenta metros cuadrados).
- Contar con góndolas, estanterías y similares, determinando recorridos donde los consumidores se auto-abastecen por sus propios medios de los artículos o productos que desean comprar.
- Instalar cajas de saturación cuyo paso sea obligatorio para acceder los consumidores a las salidas.

Artículo 5°: Factibilidad Provincial.

Los titulares de establecimientos cuya superficie cubierta resulte igual o mayor de 1.800 m² (mil ochocientos metros cuadrados) o si se tratara de Cadenas de Distribución, cualquiera fuera su superficie o modalidad de venta, deberán gestionar Factibilidad Provincial de conformidad a la Ley N° 12.573 de la Provincia de Buenos Aires y sus reglamentaciones.

Artículo 6°: Comercio básico con más de 50 m² y hasta 190 m².

Para el otorgamiento de la habilitación comercial en establecimientos cuyos titulares propongan funcionar en actividades comprendidas en lo que se entiende taxativamente como "comercio básico", de conformidad a lo reglamentado por el artículo 2º, inc. b, de la presente Ordenanza; se deberá dar cumplimiento a una zona de protección para evitar la superposición de actividades del mismo rubro con superficie mayor de 50 m² (cincuenta metros cuadrados).

Al efecto se exigirá un radio de protección de 150 mts. (ciento cincuenta metros) a partir del centro del frente sobre la línea municipal de la parcela o sub-parcela elegida o proyectada para la localización del uso comercial por el cual se solicita habilitación. En casos de esquina, se tomará el centro de la ochava.

Quedan excluidos de esta exigencia, los locales ubicados en las zonas del Partido de Morón, definidas por el Código de Ordenamiento Urbano como MC (Morón Centro), AC (Áreas Centrales) y ACC (Área Central Castelar).

Artículo 7º: Autoservicios de superficie mayor de 190 m².

Para el otorgamiento de la habilitación comercial en establecimientos cuyos titulares propongan funcionar como, o con la modalidad de "autoservicio", en usos previstos como "comercio básico" en rubros relacionados con la alimentación, pero por superar la superficie máxima las actividades no se encuentran comprendidas en lo que se entiende taxativamente como "comercio básico", de conformidad a lo reglamentado por el artículo 2º de la presente Ordenanza; se deberá dar cumplimiento a una zona y una distancia mínima de separación para evitar la superposición de estas actividades del mismo rubro, indistintamente de la modalidad de comercialización y con superficie mayor de 50 m² (cincuenta metros cuadrados). Al efecto, además del radio establecido por el artículo 6º de la presente Ordenanza, se tomará una distancia mayor o igual a 400 mts. (cuatrocientos metros) medidos sobre el alineamiento comercial determinado por el Código de Ordenamiento Urbano vigente, desde el mismo punto de referencia considerado para trazar el radio, en línea recta y continuando sobre todos los demás alineamientos comerciales que pudieran cruzarse.

En estos casos el uso deberá considerarse por el artículo 3.2.2.0 "Grilla General de Usos" del Código de Ordenamiento Urbano vigente, título: comercio. Rubro: "Supermercado - Hipermercado", incluyéndose los Autoservicios con superficie mayor de 190 m² (ciento noventa metros cuadrados).

Artículo 8º: Declaración Jurada. Inspección previa.

Las solicitudes de habilitación de los negocios regulados por el artículo anterior, deberán contar con una declaración jurada en la que conste el cumplimiento de las distancias mínimas exigidas. Con carácter previo al otorgamiento de la habilitación provisoria, se verificarán las condiciones de funcionamiento del local.

Artículo 9º: Establecimientos existentes. Habilitación y superficie.

Los establecimientos existentes que se requiera tener en cuenta para la aplicación de los artículos 6º y 7º de la presente Ordenanza, deberán encontrarse en las siguientes condiciones:

- a) Con preferencia o reserva de localización conforme a la presente Ordenanza.
- b) Con Habilitación provisoria conforme al Régimen General de Habilitaciones.
- c) Con Habilitación definitiva. La superficie a considerar, será la que surja de los datos que constan en los respectivos legajos de la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene.

Artículo 10º: Incorporación de E.I. Socioeconómico.

Cuando razones de interés público lo determinen, el Departamento Ejecutivo podrá requerir un estudio de impacto socio-económico, respecto a los efectos que los emprendimientos alcanzados por los artículos 6º y 7º de la presente Ordenanza, puedan causar en la zona escogida para su emplazamiento.

Artículo 11º: Contenido mínimo de E.I. Socioeconómico.

El estudio mencionado en el artículo precedente, será realizado por una Unidad Académica de Asistencia Técnica inscrita en la Municipalidad en el Registro de Unidades de Asistencia Técnica, debiendo contener como mínimo, lo siguiente:

- a) Sobre el proyecto: cantidad de ítem, rubros y productos que se proyectan comercializar, valor promedio de ventas, valor de facturación por metro cuadrado, política de desarrollo, 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.
- 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 crean dificultades en el tránsito y el desarrollo normal de actividades, se deberá exigir que el proyecto contenga una solución integral para esos inconvenientes.

Artículo 12º: Intervenciones y resoluciones sobre E.I. Socioeconómico.

El estudio presentado será valorado y considerado para decidir el caso dentro de los 5 (cinco) días hábiles, con intervención del Organismo con Competencia en Planeamiento, y girado a resolución del Organismo con Competencia en Desarrollo Económico Local, quien deberá producir el acto administrativo que contendrá:

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

Artículo 13º: Intervención gremial empresaria.

En forma no vinculante se deberá requerir opinión fundada informando los domicilios de los establecimientos que pudieren ser afectados, a la Cámara empresaria de la zona de influencia del emplazamiento en cuestión en conjunto con la Cámara que núcle la actividad económica específica, a efecto de ser adjuntada dicha intervención y considerada en las actuaciones administrativas.

Artículo 14º: Negocios preestablecidos de rubro distinto.

A partir de la promulgación de la presente Ordenanza y cuando razones de interés público lo determinen, todas las modificaciones de las habilitaciones comerciales (como: Anexos, actualizaciones o cambios de rubro) que impliquen operar bajo las características y rubros alcanzados por los artículos 6º y 7º, sin perjuicio de la necesaria observancia del requisito de distancia mínima o radio de protección, se les podrá requerir el estudio contemplado en el artículo 10º.

Artículo 15º: Negocios preestablecidos. Crecimiento y cambio.

Los sujetos comprendidos en el artículo 2º, inc. a) y b) de la presente Ordenanza, que posean habilitaciones anteriores a la fecha 01-06-2002, en locales independientes, estarán exceptuados de la exigencia de radio de protección y distancias mínimas previstas, en los casos de ampliaciones o de relocalizaciones dentro de 500 mts. (quinientos metros).

Artículo 16º: Exclusión de los límites del Partido.

La limitación de los artículos 6º y 7º no será de aplicación sobre los alineamientos comerciales que conforman los límites territoriales del Partido.

Artículo 17º: Aplicación concordante y supletoria.

Los establecimientos alcanzados por esta norma deberán cumplimentar en un todo las previsiones de la Ordenanza General de Habilitaciones N° 4221/01 o la que en el futuro la reemplace, y sus normas concordantes.

Artículo 18°: Preferencia y Reserva de Localización.

Solamente el ingreso de la solicitud de habilitación de los trámites regulados por los artículos 5°, 6° y 7° de la presente Ordenanza, importará generar la reserva y priorización del radio de exclusión o distancia mínima previsto en esta norma. Esta reserva tendrá como máximo la fecha de vigencia del Certificado Urbanístico diligenciado como "Uso de Suelo" o "Solicitud de Habilitación" según corresponda; sin perjuicio de ello caducará si no se cumple el siguiente cronograma:

a) Locales construídos: 30 (treinta) días corridos para formalizar el trámite de Habilitación Municipal y obtener la "Autorización Provisoria de Funcionamiento", de conformidad a la Ordenanza N° 4221/01.

b) Locales a construir o refaccionar: 60 (sesenta) días corridos para la obtención del plano de obra intervenido por el Organismo Competente en Obras Particulares. En estos casos debe iniciarse el trámite de Habilitación Municipal y obtener la "Habilitación Provisoria de Funcionamiento" dentro de los 30 (treinta) días corridos de la fecha de intervención del plano de obra por el organismo competente.

c) Locales que requieran Factibilidad Provincial: 30 (treinta) días corridos para cumplimentar los requisitos que requiere el trámite de Factibilidad Provincial. En estos casos, debe iniciarse el trámite de Habilitación Municipal previo al vencimiento de la vigencia del Certificado urbanístico.

El vencimiento de los plazos establecidos producirá la caducidad de la anotación en el orden de preferencia y reserva, por lo que los interesados no podrán solicitar renovaciones, sino que de mantener el interés, deberán iniciar una nueva solicitud, ocupando el primer lugar vacante en la reserva de la localización.

Los plazos establecidos por el presente artículo, podrán ser extendidos si las áreas competentes del Municipio verifican que la demora no obedece a causas imputables a los interesados, sin exceder el plazo máximo previsto para el uso autorizado. A los efectos de la presente Ordenanza los Certificados de Uso de Suelo deberán iniciarse en la Dirección de Habilitaciones, a fin de realizar su anotación en el Registro de Preferencia y Reserva de Localización correspondiente.

Artículo 19°: Registro de Preferencia y Reserva de Localización. Se creará un Registro de Preferencia a efectos de posibilitar ordenadamente el ingreso de nuevas solicitudes de habilitación, en el caso de caducidad previsto en el artículo anterior, de una reserva de localización. Dicho registro deberá estar expuesto a la vista en la Oficina de Habilitaciones.

Artículo 20°: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día 1° de julio de 2004. Los trámites resueltos favorablemente que hubieran sido iniciados con fecha anterior a la presente norma, mantendrán su reserva de localización y preferencia por el término de vigencia de la respectiva autorización.

Artículo 21°: Derógase las Ordenanzas Nros. 3073/2000, 4366/2002, 4733/2002 y 5331/2003.

Artículo 22°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.