

REGÚLASE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES POR CARENCIAS DE REQUISITOS ESENCIALES, EN EL ÁMBITO DEL DEPARTAMENTO DE GRAL. SAN MARTÍN. /

VISTO el Expte. N° 17327-H-99, iniciado por el H. Concejo Deliberante, mediante el cual remite proyecto de Ordenanzas sobre regulación de actividades comerciales por carencias de requisitos esenciales, y;

CONSIDERANDO que en este lapso han surgido nuevos usos y costumbres que obligan a una actualización de la misma,

QUE en el Departamento de General San Martín no existe una normativa específica que rija las actividades comerciales tales como supermercados, centros comerciales, hipermercados, hipercentros.

POR ELLO de conformidad a lo dictaminado por la Comisión de Asesoramiento Permanente en Legislación y Varios, el Honorable Concejo Deliberante de Gral. San Martín, Mza., en uso de sus facultades conferidas por Ley, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2172/2006

ARTICULO 1º: A los fines de la presente ordenanza se entiende por **SUPERMERCADOS** a los establecimientos comerciales en local único que opere básicamente con el sistema de autoservicio, registre sus ventas por medios mecánico- electrónicos y esté destinado, como principal actividad a la comercialización de alimentos y bebidas, tales como productos frutihortícolas, carnes rojas y blancas, pescados y mariscos, huevos, leche y derivados, productos de granja, productos de panadería y todo tipo de bebidas, conjuntamente o no, a todos o algunos de los siguientes rubros: artículos de limpieza y menaje; artículos de perfumería y cosmética; artículos y artefactos para el hogar; mantelería, ropa de cama y blanco en general; indumentaria y calzado; artículos de ferretería, electricidad y pintura; artículos de librería, juguetería y discos; muebles y elementos de decoración; rodados y accesorios para rodados y automotores; maquinarias e instrumentos para el equipamiento de oficinas; artículos de joyería, bijouterie y alhajas; elaboración y/o preparación de alimentos; servicios de bar, confitería, restaurante y comedor para clientes; espacios para exposición de productos diversos; lugares de entretenimientos para niños; jardinería; artículos de caza y pesca; prestación de servicios.-

ARTICULO 2º: Los Supermercados se clasificarán de la siguiente manera:

- GRUPO I: aquellos cuya superficie destinada a ventas no exceda los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos.-
- GRUPO II: aquellos cuya superficie destinada a ventas supere los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados cubiertos y no exceda los seiscientos (600) metros cuadrados cubiertos.-
- GRUPO III: aquellos cuya superficie destinada a ventas supere los seiscientos (600) metros cuadrados cubiertos y no exceda los dos mil (2500) metros cuadrados cubiertos.-
- GRUPO IV: aquellos cuya superficie destinada a ventas supere dos mil (2500) metros cuadrados cubiertos y no exceda los cinco mil (5000) metros cuadrados cubiertos.-
- GRUPO V: aquellos cuya superficie destinada a ventas supere los cinco mil (5000) metros cuadrados cubiertos.-

GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

ARTICULO 3º: Entiéndase por grandes superficies comerciales a los establecimientos dedicados exclusiva y/o principalmente a las actividades comerciales definidas como:

- a) CENTRO COMERCIALES: agrupación de locales comerciales minoristas de venta de diversos productos y prestación de servicios, que estén asentados sobre una o más parcelas de la misma manzana teniendo superficies cubiertas de uso común. Pueden tener además minimercados o supermercados. Puede recibir diferentes denominaciones: *shopping, paseos de compras, open mall, grandes tiendas, centros de compras, galerías comerciales. otros con similares denominaciones.*
- b) HIPERMERCADOS: establecimientos comerciales que cuenten con superficies de ventas superiores a 1.500 m² y una superficie de terreno no menor de 15.000 m² con registro de ventas mecánicas y/o electrónicos. Podrán funcionar con local único o con locales anexos de ventas minoristas y/o mayoristas. Además podrán brindar actividades recreativas, culturales, deportivas o similares y prestar servicios de distinta índole.
- c) HIPERCENTROS: es el complejo comercial de gran magnitud integrado por un supermercado de venta minorista y/o mayorista, con sistema autoservicio y registro de ventas por medio mecánico - electrónico. Un conjunto de locales minoristas y/o mayorista, para la venta de productos, prestación de servicios, actividades recreativas, culturales, deportivas o similares, cuya superficie supere el 50% de la superficie total del supermercado. La superficie de terrenos será mayor a 10 has.
- d) OTROS: todo establecimiento comercial que supere los 1.000 m² cubiertos y no esté contemplado en las definiciones precedentes, será asimilado a una de las categorías establecidas en la presente norma, previo informe del Consejo de Planeamiento Urbano de la Municipalidad.

Las pautas establecidas en el presente artículo respecto de las superficies exigidas, se podrán considerar con una tolerancia de un diez por ciento (10%).-

ARTICULO 4º: Los establecimientos comerciales enunciados en la presente ordenanza podrán localizarse en las zonas determinadas por la Ord. 2154/06.-

ARTICULO 5º: La aprobación definitiva de los establecimientos comerciales contenidos en la presente ordenanza, quedará sujeta a los estudios de impacto ambiental a los que obligatoriamente deberán someterse, de acuerdo a lo establecido en la Leyes 5961 y 6649, sus decretos reglamentarios y en la Ordenanza Municipal 1645/98 y su modificatoria 2138/2006.

ARTICULO 6º: Los establecimientos comerciales contenidos en la presente ordenanza, tendrán la obligatoriedad de cumplir con las normas de construcción que surgen del Código de Edificación en vigencia.-

ARTICULO 7º: Los depósitos que los establecimientos comerciales contenidos en la presente ordenanza posean fuera del predio en que estén localizados, o que no confirmen una unidad funcional con el mismo, estarán sujetos a las disposiciones normativas constructivas y ambientales que regulan la localización de depósitos.-

ARTICULO 8º: A los efectos de la protección del medio ambiente y calidad de vida de la población del entorno del emprendimiento comercial a instalarse, la Autoridad Ambiental interviniente entre otras cosas solicitará al proponente del proyecto:

a- Supermercados:

- Superficies destinadas a carga y descarga de mercaderías: dentro del predio o predios colindantes deberá poseer superficies destinadas a carga y descarga de mercaderías, de manera que estas operaciones se realicen en el interior del mismo. A los fines del dimensionamiento se considerará un espacio de treinta metros cuadrados (30 m²), por vehículo, a lo que se debe agregar el espacio necesario para maniobras y circulación, según la capacidad de los vehículos y para depósito de contenedores de mercaderías, según la modalidad de aprovisionamiento adoptada y cuando correspondiere. El número total de espacios para carga y descarga resultará de considerar uno cada seiscientos metros cuadrados (600 m²) de superficie de ventas.-
- Accesos y egresos de vehículos de clientes y de carga: la determinación de accesos y egresos quedará sujeta a lo que disponga en cada caso en particular el Consejo de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General San Martín.-
- Superficie mínima para estacionamiento: esta superficie será igual al doble de la superficie del local de venta.-
- Superficie libre sin uso, con tratamiento paisajístico: los supermercado Grupo IV y V deberán dejar una superficie libre, sin uso, con tratamiento paisajístico, del treinta y tres por ciento (33%) de la superficie parcelaria, que no podrá ser considerada dentro de la superficie exigida para estacionamiento.-
- Forestación y parquización sobre terrenos natural: los supermercado Grupo IV y V deberán realizar la forestación y parquización de las superficies libres, retiros y espacios verdes de los estacionamientos descubiertos. Será obligatoria la ejecución de isletas verdes de por lo menos un metro con cincuenta (1,50 m.) de ancho, forestadas, cuya superficie será incluida en el treinta y tres por ciento (33%) libre y no será computada en la superficie exigida para estacionamiento.-
- Retiros de la línea de edificación: el retiro de la línea de edificación de frente no deberá ser menor a cinco metros (5 m.).-

b- Centros Comerciales:

- Superficie mínima para estacionamiento de vehículos particulares: esta superficie será igual a una vez y media la superficie destinada a ventas.-
- Superficie libre sin uso, con tratamiento paisajístico: los centros comerciales deberán dejar una superficie libre, sin uso, con tratamiento paisajístico, del diez por ciento (10%) de la superficie parcelaria, que no podrá ser considerada dentro de la superficie exigida para estacionamiento.-
- Forestación y parquización sobre terrenos natural: los centros comerciales deberán realizar la forestación y parquización de las superficies libres, retiros y espacios verdes de los estacionamientos descubiertos. Será obligatoria la ejecución de isletas verdes de por lo menos un metro con cincuenta (1,50 m.) de ancho, forestadas, cuya superficie será incluida en el diez por ciento (10%) libre y no será computada en la superficie exigida para estacionamiento.-

c- Hipermercados e Hipercentros:

- Superficies destinadas a carga y descarga de mercaderías: dentro del predio o predios colindantes deberá poseer superficies destinadas a carga y descarga de mercaderías, de manera que estas operaciones se realicen en el interior del mismo. A los fines del dimensionamiento se considerará un espacio de treinta metros cuadrados (30 m²), por vehículo, a lo que se debe agregar el espacio necesario para maniobras y circulación, según la capacidad de los vehículos y para depósito de contenedores de mercaderías, según la modalidad de aprovisionamiento adoptada y cuando correspondiere. El número total de espacios para carga y descarga resultará de considerar uno cada seiscientos metros cuadrados (600 m²) de superficie de ventas.-
- Superficie mínima para estacionamiento de vehículos particulares: esta superficie será igual a dos veces la superficie destinada a ventas.-
- Ocupación del suelo: la superficie edificada más la superficie destinada a playa de estacionamiento descubierta, no supere el sesenta y seis por ciento (66%) de la superficie total del terreno. El treinta y tres por ciento (33%) restante deberá ser superficie libre de impermeabilización, debiendo conservar la capacidad de absorción natural del terreno.-
- Forestación y parquización sobre terrenos natural: los centros comerciales deberán realizar la forestación y parquización de las superficies libres, retiros y espacios verdes de los estacionamientos descubiertos. Será obligatoria la ejecución de isletas verdes de por lo menos un metro con cincuenta (1,50 m.) de ancho, forestadas, cuya superficie será incluida en el treinta y tres por ciento (33%) libre y no será computada en la superficie exigida para estacionamiento.-
- Retiros de la línea de edificación: el retiro de la línea de edificación de frente no deberá ser menor a quince metros (15 m.).-

e- Disposiciones comunes para todos los emprendimientos comerciales comprendidos en la presente ordenanza:

- Respetar los horarios establecidos para carga y descarga de mercadería.-
- Efectuar, íntegramente y sin excepción, en los casos que correspondiera, las operaciones de carga y descarga dentro del predio. No se permitirá en ningún caso el estacionamiento de vehículos de carga en la vía pública.-
- Respetar el retiro de residuos, además de la normativa vigente en la materia, los horarios establecidos a tal fin y en los casos que correspondiera efectuarse en el interior del predio. Los contenedores de residuos deberán ser herméticos y estar alejados del alcance de los animales como así también evitar el derrame de líquidos lixiviados.-
- Mantener permanentemente en perfectas condiciones de higiene el depósito, playa de carga y descarga, el local de ventas, veredas y acequias circundantes .-
- Ubicar los motores de las máquinas frigoríficas, extractores, maquinarias de aire acondicionado y otras maquinarias similares, a una distancia mínima de las medianeras, proveer las condiciones de aislamiento acústico y cumplimentar toda otras disposición que la Autoridad de Aplicación pudiera exigir en cada caso de

manera que el funcionamiento respete los niveles sonoros máximos admitidos por las normativas vigentes.-

- La localización de stands o espacios transitorios de comercialización y/o promoción en el sector de circulación y paseo público de los grandes centros comerciales, quedará sujeto a la autorización de la Autoridad de Aplicación, no debiendo en ningún caso modificar las condiciones de seguridad exigidas para la evacuación de personas.-
- Cumplimentar con todas las recomendaciones que surjan de la Declaración de Impacto Ambiental.-

ARTICULO 9º: Comuníquese, Publíquese y Archívese en el Libro de Ordenanzas.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Gral. San Martín, Mza., a los dos días del mes de Octubre del año dos mil seis.