



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

LOBERÍA, 10 DE ABRIL DE 2023.-

VISTO:

Los artículos 24, 25, 26 y 27, incisos 1, 6, 8, 9, 10, 11, 16, 17; artículos 77, 108 y 226 inc. 17, del D. Ley 6769/58 Ley Orgánica de las Municipalidades; las Ordenanzas N° 126-94, 198-95 y 1407-08 del Partido de Lobería, Leyes Provinciales N° 11459/93 de Radicación Industrial y N° 12573/00 de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución; Expte. Administrativo. N° 4066-2698/18; y;

CONSIDERANDO:

QUE, es atribución de este Honorable Concejo Deliberante, dictar las normas a seguir por el Departamento Ejecutivo en lo atinente a la habilitación de locales, establecimientos y oficinas para la instalación de establecimientos comerciales, industriales, de servicios y actividades económicas asimilables que deban someterse al contralor de la órbita municipal;

QUE, las ordenanzas y reglamentaciones municipales podrán prever inspecciones, vigilancias, clausuras preventivas, restricciones, ejecuciones, caducidades y cuantas más medidas fueren menester para asegurar el cumplimiento de sus normas;

QUE, las sanciones a aplicar por la contravención a las ordenanzas y reglamentaciones dictadas en uso del poder de policía municipal serán las que establezca el Código de Faltas Municipal;

QUE, corresponde a la función deliberativa municipal reglamentar la radicación, habilitación y funcionamiento de los establecimientos comerciales, industriales, de servicios y actividades económicas asimilables, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia y que atribuyan competencia a organismos provinciales;

QUE, se deben preservar las condiciones de higiene, salubridad, bromatológicas, de seguridad psíquica, física de las personas y de las cosas, como asimismo prevenir y eliminar las molestias que afecten la tranquilidad, el reposo, la comodidad de la población, la contaminación ambiental y asegurar la conservación de los recursos naturales;

QUE, es atribución del Departamento Ejecutivo reglamentar ordenanzas y expedir órdenes para practicar inspecciones;

QUE, la ley provincial 11459/93 de Radicación Industrial en la PBA establece que todos los establecimientos industriales deberán contar con el pertinente Certificado de Aptitud Ambiental como requisito obligatorio indispensable para que las autoridades municipales puedan conceder, en uso de sus atribuciones legales, las correspondientes habilitaciones industriales;

QUE, la ley provincial 12573/00 de instalación de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución establece que la habilitación municipal procederá cuando el peticionante, reúna la factibilidad provincial, y todos los requisitos que a ese efecto establezca cada Honorable Concejo Deliberante del municipio que corresponda;

QUE, mediante ordenanza 126/94 se aprobó la Reglamentación General para la Habilitación de Comercios e Industrias en todo el Partido de Lobería exigiendo a los solicitantes cumplir con requisitos relacionados con medidas de higiene, seguridad y saneamiento, edilicias de locales y dependencias, y otras obligaciones que es necesario adecuar, reformar y actualizar a efectos de cumplir en forma moderna y eficiente las condiciones enunciadas anteriormente;



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

QUE, esta norma apunta a dar un marco regulatorio general de habilitación este trámite, quedando sujeto a las excepciones y modificaciones que puedan ser necesarias para la incorporación de nuevas actividades o actividades extraordinarias,

QUE, la Municipalidad de Lobería suscribió convenio con el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI) a fin de recibir asesoramiento y recomendaciones sobre temas de interés municipal;

QUE, con fecha 01 de septiembre de 2018 se inició el diagnóstico y propuesta de optimización del proceso de Habilitaciones de Comercios, Industrias, Servicios y Actividades Asimilables para la Municipalidad de Lobería, finalizando con el respectivo informe conforme consta en el Expediente Administrativo N° 4066-2698/18;

QUE, de acuerdo a lo informado por el INTI, en el trámite de habilitación municipal, según el rubro, pueden participar hasta cinco áreas diferentes, evidenciando la ausencia de un diagrama de procesos que establezca en forma clara y unívoca cuál es el camino que debería seguir un expediente que concluye en el Certificado de Habilitación;

QUE, entre los diversos inconvenientes que registró el INTI, agrupó dentro de “Problemas de Requisitos” a aquellos que se refieren a la legislación local, entre otros el requisito de la Libreta Sanitaria, el Uso de Suelo y la intervención de Bomberos, en todos los casos sin diferenciar la actividad;

QUE, es innegable que existieron avances tecnológicos que no pueden ser desoídos ni dejados de lado, siendo necesario diferenciar los trámites mencionados por complejidad, actividad y tamaño;

QUE, en la presente han trabajado distintas áreas del Departamento Ejecutivo, como la Asesoría Letrada, la Dirección de Planeamientos Obras Privadas y Catastro, Dirección de Ingresos Públicos, Secretaría de Gobierno y Secretaría de Economía y Hacienda, como así también el Destacamento de Bomberos;

QUE, es conveniente establecer una norma general amplia, que otorgue facilidades a los nuevos emprendimientos comerciales y que permita regularizar la habilitación a aquellos establecimientos que aún no completaron los trámites correspondientes para obtener el Certificado de Habilitación Municipal;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBERIA, de acuerdo a las atribuciones que le son propias, aprueba la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- APRUEBASE la REGLAMENTACIÓN GENERAL para la HABILITACIÓN DE COMERCIOS, INDUSTRIAS, SERVICIOS Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS ASIMILABLES en todo el Partido de Lobería.

ARTÍCULO 2.- Las disposiciones de la presente son de carácter general y regirán para todas aquellas actividades económicas, incluso las de productos alimenticios, con excepción de aquellas que cuenten con reglamentación especial o de carácter primario.

CAPITULO I – CLASIFICACION RUBROS



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

ARTÍCULO 3.- A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, las actividades económicas se clasificarán, según sus características, de la siguiente forma:

Grado 1: son aquellas cuyo funcionamiento atiende al aprovisionamiento de la población del entorno o las que por sus características, volumen o escala de producción, condiciones de higiene, horarios de funcionamiento, procesos de elaboración, almacenaje de materias primas y ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y/o vibraciones), no producen perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, tránsito y estacionamiento o a los servicios públicos esenciales.

Se incluirán en esta clasificación aquellas actividades comerciales que cumplan lo anteriormente expresado y, además, el local que se pretende habilitar tenga una superficie inferior a 40 m², provisión de energía eléctrica del tipo monofásico, potencia eléctrica instalada inferior a 10 kW y que no requiera un poder extintor superior al de un matafuego de 5 kg a base de polvos químicos secos ABC.

Grado 2: son aquellas que por su volumen o escala de producción, horario de funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje de materias primas, producen inconvenientes al bienestar de la población circundante o riesgos para la integridad física y la seguridad de las personas y/o los bienes materiales y naturales de su entorno, originados por proyecciones al exterior (olores desagradables, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos, vibraciones, efluentes o desperdicios, proliferación de insectos, roedores, alimañas, explosiones y/o incendios), así como al tránsito, el estacionamiento o a los servicios públicos esenciales.

Los depósitos o lugares de almacenamiento ajustarán sus grados a la clasificación mencionada, a efectos de su radicación o subsistencia, salvo especificación en contrario.

La radicación de los depósitos o lugares de almacenamiento deberá entenderse como ligada a una actividad comercial o industrial principal. En caso que el depósito o lugar de almacenamiento se ubique en una parcela distinta a la del local de ventas, ambos se habilitarán en forma separada.

En caso de radicarse comercios, industrias, depósitos o lugares de almacenamiento que incluyan actividades de distinto grado, se considerará en todos los casos como determinante la de mayor grado.

ARTICULO 4.- Previo a presentar la documentación requerida en el artículo siguiente, el interesado deberá ingresar por Mesa de Entradas la Nota de solicitud del certificado de uso de suelo donde deberá constar con carácter de declaración jurada: tipo de actividad que se pretende habilitar, cantidad de empleados, superficie del local, horarios de funcionamiento, declaración de existencia o ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y/o vibraciones) y, en caso de corresponder procesos y escala de producción, superficie destinada al almacenaje de materias primas y productos terminados, superficie, potencia instalada, declaración de tipo y cantidad de residuos que se generen, etc.; debiendo determinar la Oficina técnica municipal correspondiente, a que grado de actividad corresponde y si el uso está contemplado en el Código de Ordenamiento Territorial vigente.

CAPITULO II – REQUISITOS A CUMPLIMENTAR

ARTÍCULO 5.- Sin perjuicio de cumplimentar con toda aquella disposición de carácter nacional, provincial o municipal en que se encuadre la actividad a desarrollar, para tramitar la habilitación correspondiente a las actividades de grado 1, se requerirá:

- a) Declarar nombre y apellido o razón social, domicilio constituido dentro del Partido de Lobería, correo electrónico, Documento Nacional de Identidad, y en caso de sociedades, copia autenticada del Contrato Social.
- b) Declarar si la habilitación que se pretende tendrá carácter permanente o temporario en cuyo caso deberá indicar el plazo de funcionamiento.



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

- c) Acreditar el pago de la Tasa por Habilitación.
- d) Domicilio comercial del local a habilitar con sus datos catastrales.
- e) Croquis del local, indicando el ambiente o los ambientes cuya habilitación se solicita y sus medidas.
- f) Copia de título del inmueble del que surja que el solicitante es titular del local o en locales alquilados o prestados, adjuntar copia del contrato de alquiler o instrumento que acredite el permiso de uso y nota-conformidad del propietario, autorizando la instalación y desarrollo de la actividad y las inspecciones que la repartición municipal crea correspondiente efectuar.
- g) Informe emitido por un responsable en Seguridad e Higiene matriculado del que surja que el local cumple con las condiciones de seguridad e higiene adecuadas para el desarrollo de la actividad que se pretende habilitar.
- h) Declaración Jurada de veracidad de la totalidad de la documentación presentada.
- i) Libreta sanitaria y constancia de realización del curso de manipulador de alimentos por cada trabajador, en caso de tratarse de una actividad que corresponda al rubro alimenticio y que así lo determine la Municipalidad.
- j) Declaración jurada de tratamiento de residuos sujeta a aprobación del Municipio.
- k) Certificado de uso de suelo

ARTÍCULO 6.-ARTÍCULO 6.- Sin perjuicio de cumplimentar con toda aquella disposición de carácter nacional, provincial o municipal en que se encuadre la actividad a desarrollar, para tramitar la habilitación correspondiente a las actividades comerciales y/o industriales de grado 2, se requerirá la documentación que infra se detalla, además de la exigida en los incisos a, b, c, d, f, g, h, i, j y k del artículo anterior:

- a) Plano de obra aprobado;
- b) Certificado de prevención contra incendios otorgado por el Destacamento de Bomberos con competencia territorial
- c) Certificado de aptitud eléctrica emitido por un profesional matriculado, y;
- d) Constancia de autorización y/o habilitación para el desarrollo de la actividad emitida por autoridad provincial o nacional, en caso de corresponder.
- e) Certificado de aptitud ambiental para el caso de establecimientos industriales expedido por municipio o Autoridad de Aplicación Provincial según se trate de industrias de segunda o tercera categoría de acuerdo a clasificación de la Ley 11459.

ARTÍCULO 7.- Se establecen las siguientes condiciones generales que deberán cumplir las actividades comerciales o industriales:

- a) Los anuncios de tipo comercial dentro del local (letreros, toldos, carteles y otros) sólo podrán mencionar artículos, rubros o actividades, que sean las expresamente indicadas en su habilitación. Toda actividad comercial deberá anunciarse en forma permanente y visible desde el exterior. Asimismo, no podrán instalarse artefactos lumínicos y/o extractivo-mecánicos, cuyo funcionamiento ocasionare molestias a la tranquilidad pública, por la intensidad del ruido o de la luz que propaguen.
- b) La actividad deberá ser desarrollada con instalaciones o elementos adecuados al rubro que se explota, conforme lo establezca la presente, su reglamentación y/o las normas específicas del rubro. Cuando se trate de comercios de productos alimenticios, la mercadería, será acondicionada de manera de asegurar su higiene y conservación, como así también su fácil inspección.
- c) Los locales se mantendrán en buenas condiciones de pintura y libres de filtraciones de humedad. En ellos queda prohibido:



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

- c.1.) Colocar vitrinas o aparatos en las aceras o en los espacios libres existentes entre el edificio o local y la línea de edificación o sobre los muros, para exhibir mercaderías;
- c.2.) Depositar envases, objetos o alimentos en la vereda, entrada del negocio o pasillos;
- c.3.) Atender al público en el exterior, excepto las actividades expresamente autorizadas para ello.
- c.4.) La tenencia o permanencia de animales, en aquellos establecimientos donde se manipulen o venda alimentos.
- c.5.) Propalar música que trascienda al exterior, producir, causar, estimular o provocar ruidos molestos.
- d) El titular deber evitar la presencia de plagas.
- e) Los locales deberán mantenerse en las condiciones mínimas en que fueron habilitados. En caso de que la Inspección Municipal constatare lo contrario, exigirá su inmediata normalización, sin perjuicio de la sanción que pudiere corresponder.

CAPITULO III: MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANEAMIENTO

ARTÍCULO 8.- Protección contra incendios: Todo local debe contar con los medios de extinción de incendios adecuado de acuerdo a la recomendación efectuada por el Cuartel de Bomberos o lo que surja del dictamen emitido por el responsable de seguridad e higiene dependiendo de la clasificación de la actividad comercial o industrial. La Municipalidad verificará que se hayan cumplido las medidas aconsejadas y se constate la existencia de los medios de extinción en los lugares indicados.

ARTÍCULO 9.- Toda habilitación lleva implícita la facultad de la Municipalidad de retirarla, cuando no se cumpla con las disposiciones de la presente Ordenanza y su reglamentación. -

CAPITULO IV: INSPECCION MUNICIPAL

ARTÍCULO 10.-Facultase el Departamento Ejecutivo Municipal a efectuar las inspecciones que considere necesarias a fin de garantizar los requisitos exigidos “ut supra” y los que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 11.-Las faltas detectadas por inspección a realizarse por personal municipal idóneo, serán juzgadas por el Juzgado de Faltas Municipal conforme procedimiento previsto en el Código Contravencional Municipal estatuido mediante Ordenanza N° 068/93 o el que en el futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 12.- Deberá encontrarse a disposición de la Inspección la documentación municipal exigible mientras que el comercio desarrolle actividades, se encuentre o no el propietario, responsable o encargado de dicha documentación.

CAPITULO V: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 13.- Si por la índole de la actividad que se propone desarrollar, es necesaria la intervención y/o habilitación previa por parte de organismo provincial o nacional competente, deberá adjuntarse copia de la documentación que acredite haber cumplimentado ese requisito. En caso de que a los efectos de obtener la habilitación y/o autorización provincial o nacional, se requiera previamente la habilitación municipal; se emitirá una constancia de habilitación en trámite y certificado de uso de suelo donde conste que la actividad puede ser desarrollada en la ubicación propuesta.

ARTÍCULO 14.- Queda expresamente prohibido iniciar cualquier actividad económica sin que previamente se haya obtenido la habilitación respectiva, haciéndose pasibles de las sanciones previstas en la legislación vigente.



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

ARTÍCULO 15.- Cuando la actividad se hubiera iniciado sin la correspondiente habilitación, sin perjuicio de las sanciones correspondientes, la Municipalidad procederá a constatar las condiciones de seguridad e higiene y en caso de estar éstas cumplimentadas se dará al infractor un plazo de treinta (30) días a correr desde la fecha de inspección para cumplimentar la documentación y requisitos requeridos en la presente y los que establezca la reglamentación. Transcurrido ese lapso, si no se completó el trámite se labrará acta de infracción por intermedio de personal municipal idóneo, solicitando intervención al Juzgado de Faltas Municipal conforme procedimiento previsto en el Código Contravencional Municipal estatuido mediante Ordenanza N° 068/93 o el que en el futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 16.- La habilitación se concederá por un plazo determinado cuando la índole de la actividad lo requiera y en cuyo caso caducará vencido el plazo fijado.

ARTÍCULO 17.- Una vez cumplimentada la documentación requerida la Municipalidad procederá “in-situ” a la inspección y elevará el dictamen correspondiente.

ARTÍCULO 18.- El Departamento Ejecutivo deberá expedirse, a través del acto administrativo correspondiente sobre la autorización de habilitación, en un plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la fecha de presentación de la totalidad de la documentación requerida.

ARTÍCULO 19.- Estarán exceptuados de la obligación de habilitación:

- a.- Los sectores no comerciales de las empresas públicas.
- b.- Los locales destinados únicamente a ejercer profesiones de manera independiente y en forma unipersonal, que requieran título universitario o terciario, tales como escribanos, abogados, contadores, arquitectos, médicos, kinesiólogos, agrimensores, ingenieros, licenciados en administración, psicólogos, dentistas, martilleros, corredores y todas aquellas que el Departamento Ejecutivo determine oportunamente en la reglamentación. No estarán exceptuados de la obligación de habilitar las profesiones mencionadas en el presente inciso, que se encuentren organizadas como sociedades previstas en la Ley 19.550, constituidas en forma regular o no; o en forma de empresa realizando una actividad económica organizada, o aquellas profesiones cuya habilitación sea exigida por otras normas de mayor jerarquía, o en aquellos casos que por cuestiones de seguridad e higiene sea necesario el ejercicio del derecho de inspección por parte de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 20.- Serán causales de negativa de habilitación:

- a) Falseamiento de la documentación presentada.
- b) Incompatibilidad de la actividad con zonificación por uso del suelo.
- c) Condiciones de higiene, salubridad y seguridad no compatibles con la actividad.
- d) Falta de cumplimiento de alguno de los requisitos exigidos por la presente o por la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

ARTÍCULO 21.- Para el supuesto de incorporación de nuevos rubros o cambio de rubros, el peticionante deberá presentar la correspondiente solicitud, que tendrá para su resolución los mismos plazos determinados en el artículo 18.

CAPITULO VI – HABILITACION DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES Y ESTABLECIMIENTOS DE UNA CADENA COMERCIAL DE DISTRIBUCION



Honorable Concejo Deliberante de Lobería

2023 – 40 AÑOS DE DEMOCRACIA

ARTÍCULO 22.- Los Establecimientos considerados Grandes Superficies Comerciales y/o pertenecientes a una Cadena Comercial de Distribución por la Ley Provincial 12573, además de obtener la Factibilidad Provincial, deberán cumplir con los requisitos de la presente Ordenanza y contar dentro del mismo predio con:

Playa de estacionamiento vehicular para clientes. La dimensión de la playa de estacionamiento deberá superar en un 50 % la demanda potencial que surja para el día de mayor afluencia de clientes por hora pico según lo que establezca el informe final del estudio sobre medición de impacto socio económico y ambiental exigido por la ley 12.573

El Departamento Ejecutivo por medio de la Oficina Técnica competente verificará en cada caso que el lugar destinado para este fin cuente con espacio suficiente para albergar la cantidad de vehículos que correspondan, para su estacionamiento, circulación y maniobrabilidad. -

ARTICULO 23. Disposición transitoria. A partir de la promulgación de la presente, concédase un plazo de noventa (90) días para la regularización de las situaciones de aquellos comercios que no cuenten con la correspondiente habilitación, vencido el mismo se procederá conforme lo establece el Art 15 de la presente. -

ARTICULO 24.- Derogase las ordenanzas 126/94 y sus modificatorias, 198/95, 1407/08 y toda norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 25.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al registro de Ordenanzas cumplido, ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBERIA, A LOS CINCO DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, SANCIONADA POR MAYORIA.-

ORDENANZA N° 2739-23