



Honorable Concejo Deliberante

VISTO

Las nuevas instalaciones y habilitaciones de actividades comerciales, centros de compras, minimercados y autoservicios minoristas; supermercados, hipermercados y/o grandes cadenas de distribución minoristas y/o mayorista, **Y;**

CONSIDERANDO

Que es importante actuar en consecuencia a la demanda de regular estas actividades comerciales, impulsando una Ordenanza regulando las nuevas instalaciones y habilitaciones de estas actividades comerciales sobre este tema.

Que se han dado en estos últimos años, cambios significativos en los esquemas económicos locales, y la relación de estos con las grandes cadenas y/o cadenas de distribución.

Que debe existir una clara definición, entre los considerados centros a gran escala o “grandes superficies comerciales”, y centros a menor escala, entendiendo por tal los regulados por la legislación provincial, más precisamente la Ley N° 12.573, la que define a los primeros desde los 500 m2. destinados a la exposición y venta;

Que para la regulación de los distintos tipos de rubros, del ramo alimentos perecederos y no perecederos, artículos de limpieza, higiene, bazar y menaje, y productos afines, dentro del Partido de Roque Pérez, se requiere una normativa clara y concisa, que reúna todos los tipos económicos, como minimercado, autoservicio, supermercado e hipermercados, comprendiendo las particularidades de cada uno, en cuanto a su factibilidad según zona para su localización, modo de venta al consumidor, tratamiento de la seguridad, estacionamiento, descarga de mercadería.

Por ello

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE acuerda y sanciona con fuerza de

ORDENANZA

ARTICULO 1°: Se encuentran comprendidos dentro de la presente Ordenanza, la instalación y habilitación de actividades destinadas a centros de compras, minimercados y autoservicios minoristas; supermercados, hipermercados y/o grandes cadenas de distribución minoristas y/o mayoristas, y/o cualquier comercio que responda a idénticas características de comercialización de productos alimenticios perecederos y no perecederos, artículos de limpieza, higiene, bazar y menaje; y productos afines, dentro del Partido de Roque Pérez.-
Deben ajustarse a las disposiciones de la presente Ordenanza y la reglamentación que a tal efecto dicte el Departamento Ejecutivo. -

ARTICULO 2°: A los fines de su clasificación se consideran los comercios del rubro de acuerdo a la siguiente escala de superficie:



Honorable Concejo Deliberante

a) Se consideran centros de compras en gran escala, del rubro hipermercados y/o grandes cadenas de distribución, al establecimiento minorista y/o mayorista polirubro, cuya política de compra, venta y administración sea dirigida por una persona física o jurídica, que expendan sus artículos por el sistema de autoservicio, cuyas instalaciones tengan una superficie de exposición, venta, de todas las áreas de administración, depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones, construidos y/o a construir, en un mismo predio, superior a quinientos (500) metros cuadrados.-

b) Se consideran centros de compras de menor escala:

I) Del rubro tipo supermercado, al establecimiento minorista y/o mayorista polirubro, cuya política de compra, venta y administración sea dirigida por una persona física o jurídica, que expendan sus artículos por el sistema de autoservicio, cuyas instalaciones tengan una superficie de exposición, venta, de todas las áreas de administración, depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones, construidos y/o a construir, en un mismo predio, superior a doscientos (200) metros cuadrados, hasta quinientos (500) metros cuadrados.-

II) Del rubro tipo autoservicio, al establecimiento minorista polirubro, cuya política de compra, venta y administración sea dirigida por una persona física o jurídica, que expendan sus artículos por el sistema de autoservicio, cuyas instalaciones tengan una superficie de exposición, venta, de todas las áreas de administración, depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones, construidos y/o a construir, en un mismo predio, superior a ochenta (80) metros cuadrados, hasta doscientos (200) metros cuadrados.-

III) Del rubro tipo minimercado, al establecimiento minorista polirubro, cuya política de compra, venta y administración sea dirigida por una persona física o jurídica, que expendan sus artículos por el sistema de autoservicio, cuyas instalaciones tengan una superficie de exposición, venta, de todas las áreas de administración, depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones, construidos y/o a construir, en un mismo predio, superior a cincuenta (50) metros cuadrados, hasta ochenta (80) metros cuadrados.-

ARTICULO 3º: A los fines especificados en el artículo precedente se define como autoservicio a la forma de venta por la cual los artículos se encuentran a la vista, con el precio indicado al alcance del cliente para que éste tome de las distintas secciones los productos que desea adquirir y se dirija a la caja, procediéndose al cobro al cliente, registrando la operación por medios computarizados y entregando al comprador el comprobante, conforme a las normas de facturación vigentes. -

ARTICULO 4º: Los establecimientos comprendidos en el artículo 2º inciso a) deben contar con servicios sanitarios y vestuarios para ambos sexos, conforme lo dispone el Código de Edificación y además con accesos, medios de circulación e instalaciones sanitarias adecuadas para personas discapacitadas conforme lo dispuesto por la Ley Provincial N° 10.592, del Régimen Jurídico Básico e Integral para las Personas Discapacitadas. -



Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 5º.- Para los casos contemplados en el artículo 2º inciso a), deben contar con un área de estacionamiento exclusivo para clientes dentro del predio, ya sea cubierta o no, equivalente al doble de superficie destinada al expendio y exposición de productos. Así mismo deben contar dentro del predio donde funciona el establecimiento, con una playa de maniobras para carga y descarga de mercaderías, según los indicadores de la normativa vigente en materia de usos del suelo. -

ARTICULO 6º: Para los rubros contemplados en el artículo 2º inciso b) apartado I) deben contar dentro del predio donde funciona el establecimiento, con una playa de maniobras para carga y descarga de mercaderías, según los indicadores de la normativa vigente en materia de usos del suelo. -

ARTICULO 7º: Queda terminantemente prohibido en este tipo de locales:

- I) Su utilización como dormitorio, o vivienda o la comunicación directa con lugar destinado a habitación.
- II) La instalación de altillos o divisiones de madera.
- III) La tenencia de animales domésticos.
- IV) La instalación de cocinas, plantas de elaboración, fraccionamiento y/o despacho, en sótanos y subsuelos.
- V) El depósito de mercadería en pasillos de circulación o en lugares no destinados a tal fin.

ARTICULO 8º: Es obligatorio para los establecimientos comprendidos en el artículo 2º inciso a), e inciso b) apartado I), contar con un servicio de emergencias médicas, bajo el sistema de área protegida. -

ARTICULO 9º: Establécese un metro y medio (1,5 mts.) la distancia mínima entre góndolas y/o heladeras o instalaciones de frío, los que deben considerarse como pasillos de circulación y evacuación. -

ARTICULO 10º: Puede concesionarse dentro del predio, la explotación y venta al público de los siguientes rubros: carnes, pescados, frutas, hortalizas, pan y artículos de panadería, rotisería, fiambrería, café, pastas frescas, artículos del hogar, cosméticos y perfumería, plantas, flores y la prestación de servicios.

La superficie total que se destine al despacho o venta mediante concesiones no puede exceder del doce (12) por ciento, de cada rubro, de la superficie del local de ventas y la habilitación debe estar a nombre del concesionario.

Asimismo, el espacio para cada una de las concesiones no puede ser inferior a seis (6) metros cuadrados.

Son solidariamente responsables concedente y concesionario, ante cualquier incumplimiento a la presente Ordenanza, en lo dispuesto en los párrafos precedentes.

El concedente deberá informar anualmente las condiciones en que dicha sesión se realiza, presentando copia de los contratos que los unan, así como de los cuidados bromatológicos que se realizan en el espacio cedido-



Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 11°: Los establecimientos comprendidos en el artículo 2º inciso a), deben radicarse en inmuebles ubicados a una distancia no menor a los 2 km., a contarse desde los límites urbanos de la ciudad de Roque Pérez y/o en la zona exclusiva para este tipo de establecimientos; estableciendo una distancia mínima de 1000 mts. entre estos centros de compras en gran escala. -

Se excluye de esta consideración a los mercados concentradores de frutas y verduras y las Cooperativas de compras minoristas integradas por vecinos de esta localidad. -

Para los casos de la actividad comercial comprendidos en el artículo 2º inciso b), se consideran zonas aptas, dentro del ejido urbano y fuera de él, las contempladas para tal fin, según los indicadores de la normativa vigente en materia de usos del suelo. -

No podrán emplazarse a una distancia inferior a 200 metros de establecimientos educativos de gestión pública o privada, centros de salud, hospitales, clínicas, salas de atención primaria u otros equipamientos comunitarios de similar naturaleza.

La distancia establecida en el inciso anterior se medirá tomando la línea más corta entre los accesos principales de los inmuebles involucrados.

La presente restricción se fundamenta en razones de orden público vinculadas a la protección de niños, niñas y adolescentes, la seguridad vial en zonas de alta circulación peatonal y escolar, la salubridad, la adecuada organización del tránsito urbano y la necesidad de garantizar el acceso rápido de la emergencia.

ARTICULO 12°: Para las habilitaciones, ampliaciones, y modificaciones de todos los tipos contemplados en los incisos a) y b) del artículo 2º de la presente norma, debe iniciarse un trámite de factibilidad. -

ARTICULO 13°: **A_** El Departamento Ejecutivo, previo al trámite de localización y/o zonificación, y/o habilitación, y a los efectos de evaluar la factibilidad, en el caso del artículo 2º, inciso a) y b) puntos I y II debe solicitar un análisis de impacto ambiental, que será realizado por un profesional habilitado, o mediante profesionales de una Universidad Nacional radicada dentro del territorio de la Provincia de Buenos Aires, contemplando los preceptos de la Ley Provincial N° 11.723- Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales-, cuyo costo será soportado por el peticionante.

Dicho análisis deberá ser evaluado objetivamente por la Autoridad de Aplicación según Ordenanza de Habilitaciones Comerciales, y deberá ser tenido en cuenta a la hora de otorgar la habilitación de funcionamiento definitiva. -

B_ El Ejecutivo Municipal podrá, según lo normado en la Ley Provincial N° 11.723 sobre Protección Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, requerir de profesionales de una Universidad Nacional radicada dentro del territorio de la Provincia de Buenos Aires un estudio para la determinación del impacto que producen los comercios detallados en el artículo 2º, inciso a) y b) puntos I y II en el Partido de Roque Pérez, y en el entramado comercial local. Según los resultados de dicho estudio, y con fundamento objetivo en el mismo, podrá considerar la cantidad de habilitaciones a otorgar o requerir nuevos requisitos en un todo de acuerdo a dicha normativa. Estos requisitos deberán aprobarse por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante de Roque Pérez.



Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 14°: Los interesados en habilitar deben cumplir con los siguientes requisitos-condiciones, además de los que se exigen para otras habilitaciones comunes, y sin perjuicio de otros que surjan oportunamente por cada caso:

a) Documentación que acredite la condición de propietario, locatario o cualquier otro título, cumpliendo con los requerimientos de la Ordenanza de Habilitaciones Comerciales. -

b) Declaración de Informe de inversiones a realizar en el emprendimiento. -

c) Es obligatorio para los rubros comprendidos en el artículo 2º inciso a), e inciso b) apartado I), deben contar con una proporcionalidad de dos empleados, como mínimo, que desempeñarán distintas tareas, por cada caja registradora habilitada por los organismos de control; quienes deberán contar con más de dos años de residencia probada en el Partido de Roque Pérez. -

La acreditación de los empleados en relación de dependencia, debe realizarse en el trámite inicial, llevado en el expediente de habilitación, con copia autenticada de Documento Nacional de Identidad de cada trabajador, y declaración de cantidad de cajas registradoras habilitadas por los organismos de control. - Debiendo actualizar esta información anualmente. -

d) Para los establecimientos comprendidos el artículo 2º inciso b) apartado I), la ubicación física para su instalación y funcionamiento, no puede ser menor a un radio de 400 metros, a medirse desde el acceso principal al comercio, con cualquier otro comercio de idéntico rubro. -

e) Para los establecimientos comprendidos el artículo 2º inciso b) apartado I), es obligatoria la instalación del sistema de terminal POS ó Posnet, para aceptar como medio de pago transferencias bancarias instrumentadas mediante tarjetas de débito, tarjetas prepagas no bancarias, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional 27.253.-

ARTICULO 15°: En el caso de tratarse de dos o más locales comerciales pertenecientes a una misma persona física o jurídica, las superficies destinadas a exposición, venta y depósitos de cada una de las sucursales deben sumarse y en caso de alcanzar los parámetros fijados en el artículo 2º inciso a), quedan sujetos a las restricciones establecidas por la normativa provincial que regula dichos establecimientos. -

ARTICULO 16°: Los proyectos que se presenten, deben sujetarse a las reglamentaciones vigentes, tanto nacionales, como provinciales y/o municipales en materia de radicación, habilitación, seguridad, construcción, salubridad, higiene, bromatología y medio ambiente. -

ARTICULO 17°: Los establecimientos comprendidos en el artículo 2º inciso a) inciso b) apartado I), deberán contar con un espacio físico para ubicar changos transportadores de mercadería, debiendo contar, por caja registradora habilitada con una cantidad mínima de diez (10) changos. -

ARTICULO 18°: Los establecimientos que pretendan habilitar o transferir habilitaciones, comprendidos en el artículo 2º, inciso a), e inciso b) apartado I), deben colocar en frente de su comercio una (1) videocámara de monitoreo de la vía pública, compatible en sus requerimientos técnicos con la tecnología del Centro de



Honorable Concejo Deliberante

Monitoreo Municipal, asumiendo dichos titulares de la habilitación, el costo de instalación, enlace y mantenimiento. -

La videocámara se conecta al Sistema de Seguridad de la Municipalidad de Roque Pérez, dando el usufructo de las imágenes, para el monitoreo preventivo, y para la edición de material aportado como medio probatorio en causas judiciales. -

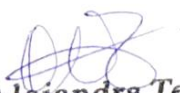
Las condiciones técnicas están fijadas por el equipo técnico del Centro de Monitoreo Municipal, quién establecerá la calidad del material instalado, la compatibilidad y la orientación de la videocámara, que deberá ser en todos los casos panorámica y de enfoque a las vías de circulación vehicular y peatonal. -

ARTICULO 19º: Derogase cualquier otra normativa que se oponga a la presente. -

ARTICULO 20º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ROQUE PÉREZ A LOS DOS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS. -

Registrada bajo el n° 2.548 con fecha 21/07/2026.-


Alejandra Tessi
Secretaria
H.C.D. Roque Pérez




Gerardo Belardinelli
Presidente
H.C.D. Roque Pérez