

DECRETO: N° 0059/2012
2 de Marzo de 2012

**PREFACTIBILIDAD DE ACTIVIDAD
PROCEDIMIENTO**

VISTO:

Que es notable el crecimiento de la actividad comercial y de servicios en nuestra Ciudad y:

CONSIDERANDO:

Que existe una gran cantidad de nuevos locales comerciales, oficinas y de espacios físicos donde es posible que se puedan desarrollar actividades comerciales o de servicios;

Que es intención de este Municipio orientar previamente al emprendedor acerca de la factibilidad de realizar una actividad empresarial deseada en un inmueble o lote y en una zona determinada y de los presupuestos mínimos que deberán tener dichas actividades;

Que es importante que los interesados se interioricen y cumplan las normativas vigentes en este Municipio previo a iniciar actividades, y necesario que el emprendedor sepa previamente si podrá o no realizar la actividad comercial que se propone en un local o lote dado, y de ser factibles las medidas de mitigación, hídrica, viales, de tránsito, de iluminación, y de gestión de RSU que deberán tener;

Que esto evitará que inversores no asesorados y/o no informados correctamente lleven a cabo proyectos comerciales que no se encuadren en la normativa Municipal Vigente;

Que una instancia previa a la solicitud de la habilitación municipal a fin de evitar que se incurra en error por argumentar desconocimiento de las normas municipales antes de haber alquilado o comprado un inmueble o lote para un fin comercial o de servicios específico, es la de establecer un mecanismo de Prefactibilidad de la Actividad;

Que es de interés general que la actividad económica y comercial se desarrolle en forma armónica y sustentable dentro del Municipio;

Por todo ello:

**LA INTENDENTE MUNICIPAL
DECRETA:**

ARTICULO 1º.- Establécese, el trámite "Prefactibilidad De Actividad" con el objeto de notificar al emprendedor si la actividad comercial que se propone es posible de ser realizada, según la normativa municipal vigente, en un inmueble, local comercial o lote propuesto dentro del ejido municipal.

ARTICULO 2º.- Fijese, dicho trámite de carácter obligatorio previo a la solicitud de habilitación comercial municipal para todas aquellas superficies superiores a 100m². Este trámite:

a) Podrá ser solicitado por el interesado aun si no es propietario o inquilino del inmueble o lote donde este planificando establecer su actividad comercial.

b) No será aplicable a habilitaciones ya concedidas, excepto que el emprendedor esté cambiando o ampliando el rubro en el que ya estuviese habilitado, o esté intentando una modificación del inmueble utilizado, o procurando un cambio del lugar físico donde desarrolla su actividad, o se pretenda el simple cambio de titularidad del mismo.-

ARTICULO 3º.- El trámite será iniciado por el requirente por Mesa General de Entradas de la Municipalidad en base al formulario que establecerá la solicitud de este trámite el D.E.M., siendo dicho formulario el único medio de presentación posible, debidamente completado por parte del emprendedor.-

ARTICULO 4º.- Al iniciarse cada trámite de "Prefactibilidad de Actividad" se dará lugar a un expediente cuyo número y fecha de inicio deberá ser entregado al requirente contra la presentación de su consulta.-

ARTÍCULO 5º.- Las solicitudes de "Prefactibilidad de Actividad" serán confeccionadas por el solicitante, en un formulario provisto al efecto, y en el cual constará y se ajustara a lo dispuesto en lo siguiente:

I-Requisitos Generales:

1. Nombre, Apellido y demás datos personales del titular o apoderado legal del establecimiento que exija el formulario en cuestión, junto con la fotocopia del DNI del presentante.
2. Descripción de la actividad a realizar.

II-Requisitos Técnicos Especiales:

1.- Referencia General:

Plano o croquis del local, en 3 (tres) copias, detallado técnicamente, mencionando la superficie total del mismo, la ubicación propuesta y la actividad comercial que se desarrollara en el mismo.

2.- Referencia de Impacto Vial y Transito: requisitos complementarios a los exigidos por la Decreto 436/09.

Plano vial con detalle de calles, sentidos de circulación, accesos, estacionamientos, acceso de proveedores, bicicleteros (Ordenanza Nº 741/11) y parada de motos, parada de autos de alquiler. Visto la solicitud de habilitación de complejos comerciales con actividades convocantes de alto movimiento vehicular y peatonal se debe realizar desde el punto de vista del Planeamiento de la Ciudad, un análisis integrado de los proyectos.

Dada la incidencia de los movimientos de ingreso y egreso de concurrentes vehiculares y peatonales se producen en superficies mayores a 100 m² y las incidencias que pueden tener sobre arterias principales, calles y rutas de ciudad de Funes resulta imprescindible que el interesado presente proyectos de mitigación de los impactos Vial (desde el punto de vista de la circulación del tránsito, de las cargas y del estacionamiento).

Con respecto al último punto nombrado será obligación del emprendimiento proveer de estacionamiento según se encuadren dentro de los siguientes puntos:

- Superficies comerciales de más de 200 m² deberán proporcionar un área de estacionamiento equivalente, a un (1) automóvil particular cada 50 m² y un (1) de alquiler cada 200 m² y un área específica destinada al estacionamiento de bicicletas y motos, equivalente al 5% de su superficie.
- Para supermercados, tendrán una superficie destinada a estacionamientos equivalente a un (1) automóvil particular cada 30 m² y un (1) de alquiler cada 200 m² y un área específica destinada al estacionamiento de bicicletas y motos, equivalente al 5% de su superficie.
- Centros Comerciales tendrán una superficie destinada a estacionamiento equivalente a un (1) automóvil particular cada 40 m² y un (1) alquiler cada 200 m².
- Hoteles o Apart Hoteles deberán tener como mínimo un estacionamiento vehicular por cada dos habitaciones.
- Dicha playa podrá localizarse en el mismo predio del emprendimiento o en un predio sirviente ubicado a una distancia no mayor a 100 mts. de recorrido peatonal desde el inmueble principal. El recorrido peatonal referido deberá efectuarse sin cruces de calles, por los que el predio sirviente debe estar emplazado en la misma manzana del establecimiento. A dichos efectos deberá presentarse convenio o título de propiedad del predio sirviente que acredite la permanencia del servicio. La servidumbre, debe establecerse antes de la concesión de permiso de edificación en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, mientras subsista el establecimiento ubicado en el predio dominante.
- Salones de Fiestas y Eventos deberán contemplar una superficie mínima de estacionamiento equivalente a un estacionamiento por cada cuatro comensales.
- Restoran y bares deberán proporcionar un estacionamiento para vehículos cada cinco comensales.

3.- Referencia de Impacto Hídrico:

Se deberá presentar proyecto de regulación de caudales, teniendo como objetivo demorar la afluencia de agua en los momentos picos de lluvia, de manera tal que permita la amortiguación o disminución de caudales máximos de descarga hacia la red pluvial existente.

El sistema de regulación estará constituido básicamente por un reservorio cuyo volumen útil no será inferior a los valores indicados en tabla. El reservorio podrá materializarse mediante tanques, cámaras, conductos, u otro tipo de elemento apto para el deposito transitorio de agua de lluvia. El reservorio recibirá parte del efluente pluvial recogido en cubiertas y pisos, y lo derivará, según el equipamiento infraestructural existente, a cordón de vereda, zanja o conducto de carácter pluvial existente, mediante salida regulada. En el caso de descarga a zanja existente se recomienda para el diseño del sistema, tener en cuenta el nivel del cordón futuro.

Tabla: Volúmenes mínimos de reservorios.

Tipo de Cubierta	Superficie Impermeable	Volumen del Reservorio	Diámetro Máximo orificio Salida del Reservorio
	m2	litros	m
Horizontal	100	650	0,040
	200	1200	0,045
	300	1600	0,050
	400	2000	0,055
	500	2500	0,060
	600	3000	0,065
	700	3500	0,070
	800	4000	0,075
	900	4200	0,080
	1000	4400	0,085
Inclinada hasta el 15%	100	660	0,040
	200	1300	0,045
	300	1700	0,050
	400	2100	0,055
	500	2600	0,060
	600	3200	0,065
	700	3800	0,070
	800	4300	0,075
	900	4600	0,080
	1000	4700	0,085

En los proyectos de edificios de cualquier tipo, de más de 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie impermeabilizante, el sistema de regulación estará constituido básicamente por un reservorio que podrá materializarse mediante tanques, cámaras, conductos, u otro tipo de elemento apto para el depósito transitorio de agua de lluvia. El reservorio recibirá parte del efluente pluvial recogido en cubiertas y pisos, y lo derivará, según el equipamiento infraestructural existente, a cordón de vereda, zanja o conducto de carácter pluvial o pluviocloacal existente, mediante salida regulada. En el caso de descarga a zanja existente se recomienda para el diseño del sistema, tener en cuenta el nivel del cordón futuro.

Para superficies superiores a 1.000 m² (mil metros cuadrados) de superficie impermeable o cubiertas con pendientes superiores a 15%, se deberá presentar el cálculo del volumen a almacenar, en base a los parámetros que suministre la Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones. La mencionada Dirección brindará al recurrente la información relativa a exigencias a cumplir por el proyecto de regulación y formas posibles de implementación de los sistemas a construir. Será condición para tramitar el Permiso de Edificación, contar con la Visación Previa del Proyecto de regulación parte de la Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones. Asimismo, para el trámite de Final de Obra, se requerirá la aprobación de los trabajos de Regulación por parte de la mencionada Dirección.

Además se deberá prestar especial atención a lo dispuesto en el Código Civil en los artículos que a continuación se transcriben:

Art. 2.634. El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fondo vecino las aguas pluviales que caían en su heredad.

Art. 2.653. Es prohibido al dueño del terreno superior, agravar la sujeción del terreno inferior, dirigiendo las aguas a un solo punto, o haciendo de cualquier modo más impetuosa la corriente que pueda perjudicar el terreno inferior.

4.- Referencia de Iluminación:

1. El propietario, deberá comunicar por escrito a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos el nombre del profesional a quien encomendará la realización de las instalaciones de alumbrado público frentista a emprendimiento de más de 100 m², el mismo estará habilitado por el Colegio de Ingenieros Especialistas y será el único que podrá realizar los trámites correspondientes en esta Repartición.
2. Una vez confeccionado el proyecto de la instalación de alumbrado público, que se ajustará a las condiciones de la presente reglamentación, el profesional habilitado deberá presentar al Municipio, un legajo conteniendo:
 - a. Plano general especificando medidas de calles, pasajes, veredas, ubicación de luminarias, ubicación de postes y/o columnas, distribución de líneas con cargas equilibradas, acotando secciones de conductores y ubicación de los tableros de comando.
 - b. Memoria descriptiva con planos de detalle de la forma de ejecución y de los materiales a utilizar en la obra. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá requerir los ensayos correspondientes de los materiales a utilizar, según las normas vigentes.
 - c. Cálculo luminotécnico según lo establecido en las Normas IRAM-AADL J 2022, indicando la clasificación de la calzada y los valores de iluminancia media y uniformidades.
 - d. Cálculo de la caída de tensión en las distintas fases de los tableros de comando.

3. En caso que el ente constructor proceda a iluminar pasillos peatonales y/o áreas de circulación y esparcimiento propias de la superficie del emprendimiento, la instalación deberá ser totalmente independiente de la del alumbrado público, y la Municipalidad de Funes no se hará cargo de la misma, al efectuar la recepción definitiva de la obra.
4. Una vez aprobado el proyecto correspondiente, el emprendedor o el profesional habilitado, deberá comunicar por escrito a la Secretaría de Obras y Servicios Publicas, la iniciación de la obra de alumbrado público, la que tomará los recaudos necesarios e impartirá las instrucciones pertinentes de la forma en que se realizará la inspección de los trabajos.
5. En caso que la Empresa Instaladora del alumbrado público, proceda a ejecutar la obra sin autorización y aprobación previa del Municipio, esta última podrá ordenar el descubrimiento de las partes ocultas, si las hubiere, y el reemplazo o reparación de la totalidad de la instalación o partes de la misma que no se ajusten a las condiciones técnicas; estos trabajos se ejecutarán por cuenta y cargo del emprendedor o el ente constructor.
6. Finalizada la obra, las instalaciones pasarán sin cargo a ser propiedad de la Municipalidad de Funes, debiendo cumplirse previamente los siguientes requisitos:
 - a. Deberá presentarse plano conforme a obra con tres copias y certificado expedido por la Empresa Provincial de la Energía aprobando el tendido eléctrico domiciliario y/o estación transformadora.
 - b. Deberá presentarse plano de la instalación de alumbrado público en donde consten los tableros de comando y la ubicación de las luminarias, con tres copias.
 - c. Deberá presentarse los cálculos lumínicos y eléctricos de caída de tensión de las instalaciones de alumbrado público.
 - d. La instalación deberá funcionar correctamente en todas sus partes, a los efectos de su comprobación, se realizará una inspección final conjunta con la presencia del propietario, el profesional habilitado para ejecutar la obra y el personal técnico de la Secretaría de Obras Publicas, labrándose el acta correspondiente.
 - e. En el acto de recepción definitiva, el o los propietarios del Complejo Comercial, presentarán constancia escrita de donación de las instalaciones de alumbrado público a favor de la Municipalidad de Funes.

5.- Referencia de Recolección de Residuos:

El emprendimiento deberá cumplimentar los presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión de los residuos domiciliarios y/o restos verdes, o cualquier tipo de residuo especial establecidos en las Ordenanzas 0065 /1994 de Recolección de Residuos Domiciliarios y normativa complementaria. Contando según Art. 11 de la Ordenanza 065/1994 con un servicio diferenciado para la recolección de RSU, sea este tercerizado a un privado o bien convenido con el municipio. En el primero de los casos deberá presentar el contrato de servicio a la municipalidad y en el segundo caso acordara el convenio con el municipio.

ARTICULO 6º.- El trámite interno se iniciará por ante la Oficina de Industria y Comercio quien luego de recabar la información necesario correrá traslado para su conocimiento a la Secretaria de Planeamiento y/o Secretaria de Obras y Servicios Públicos quien según corresponda lo girará con hoja de ruta interna y en consulta a las áreas de incumbencia.-

ARTICULO 7º.- El D.E.M. deberá llevar a cabo el trámite correspondiente en un plazo no mayor a los quince días hábiles desde su fecha de inicio. Si durante la consideración de la solicitud algún área interviniente del DEM en el tema, entiende necesario solicitar al requirente información aclaratoria o complementaria, deberá efectuar dicho pedido de manera fehaciente quedando, por esta sola cuestión, interrumpido el plazo consignado en este artículo.

Vencido el plazo anteriormente establecido, el D.E.M. dispondrá de cinco (5) días más para emitir resolución, pero en éste caso deberá reintegrar al solicitante la suma percibida según el Artículo 12 de la presente norma.-

ARTICULO 8º: La determinación del DEM será comunicada por resolución al interesado la que será suscripta en acuerdo por la Secretaria de Gobierno y Reforma del Estado, la Secretaria de Hacienda, Economía y Finanzas, la Secretaria de Obras y Servicios Públicos y la Secretaria de Planeamiento Urbano, pudiendo de acuerdo con la normativa vigente aceptar o rechazar el tipo de actividad comercial o de servicios propuesta para el inmueble o lote presentado. No se contempla instancia de apelación en caso de rechazo, salvo cambios al proyecto que viabilice el emprendimiento o actividad.-

ARTICULO 9º: La validez de "Prefactibilidad De Actividad" para iniciar el trámite de habilitación será de 90 (noventa) días hábiles a partir de la fecha de emisión, siempre y cuando no se hayan modificado las condiciones del inmueble o lote así como el rubro de solicitud en ese lapso. Vencido dicho plazo y en caso de que el interesado solicite nuevamente Habilitación Municipal, deberá volver a tramitar la Prefactibilidad De Actividad.-

ARTICULO 10º: La aceptación de Prefactibilidad De Actividad por parte de este Municipio No Implica habilitación municipal alguna, por cuanto el otorgamiento o no, de la Prefactibilidad, no es un acto constitutivo de derechos, ni reconocimiento de derechos adquiridos algunos.

ARTICULO 11º: Cada solicitud de Prefactibilidad será por un trámite sobre 1 (un) inmueble o lote/s y por cada actividad a desarrollarse.

ARTICULO 12º: Establézcase la obligatoriedad de exhibición en lugar indubitavelmente visible en los locales de las inmobiliarias que prestan servicios de intermediación y asesoramiento en la compra, venta y alquiler de inmuebles, Escribanías, Estudios Profesionales de Arquitectura, Ingenieros, Maestros Mayor de Obras y Empresas Constructoras, en las dependencias municipales que el DEM determine, y en la vía pública, especialmente en los accesos a la Ciudad, de un cartel que será provisto por esta Municipalidad y que contendrá la siguiente leyenda:

“Señor Inversor / Emprendedor: Antes de Alquilar, Comprar, Refaccionar, Construir Un Inmueble o Dar Uso a Un Lote o Terreno, o Local, Cuyo Destino será el Ejercicio de Actividad Comercial, Industrial o de Servicios dentro del Ejido Municipal debe Solicitar (Aun Sin Ser Propietario o Inquilino) En la Municipalidad La “Prefactibilidad de Actividad”. Este Trámite es Obligatorio para Solicitar Posteriormente La Habilitación Municipal.

Municipio de Funes. Jardín de Santa Fe.”

El D.E.M. establecerá los criterios unificados para la información de este cartel con otro u otros que fueran de uso obligatorio.

ARTICULO 13º: Comuníquese, Notifíquese, Regístrese, Publíquese y oportunamente, Archívese.-