



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

RESOLUCIÓN N° 035/2026

VISTO:

La nota ingresada por el Sr. Espeche Ocaranza Miguel Maximiliano.
La Ordenanza Municipal N° 2863/11, anexos y sus modificatorias.
Las facultades conferidas por la Carta Orgánica Municipal y las previsiones de los artículo 50 y 98 del mismo plexo normativo.

CONSIDERANDO:

Que el Sr. Espeche Ocaranza Miguel Maximiliano, DNI 30.835.162, dueño de la firma comercial "LUBRISTORE MALVINAS", ingresó una nota con fecha 19 de noviembre de 2025, solicitando la excepción para la habilitación de ciertos rubros comerciales de su local ubicado en Avda. General Don José de San Martín N° 3348 de nuestra ciudad.

Que en la presentación aludida se requiere la posibilidad de una excepción a la Ordenanza Municipal N° 2863/11 con sus respectivos Anexos, puesto que es la normativa vigente en relación a la factibilidad del uso del suelo, ello a fin de poder obtener el certificado de habilitación comercial para las siguientes actividades: venta al por menor de productos lubricantes y refrigerantes; mantenimiento y reparación del motor n.c.p., mecánica integral; y venta al por menor de baterías.

Que el inmueble se encuentra catastralmente registrado como Sección G, Macizo 172, Parcela 22, Partida N° 64134, con domicilio en Avda. General Don José de San Martín N° 3348, contando el proyecto del local comercial.

Que conforme el Plano 6 de Zonificación del Plan de Desarrollo Territorial, el inmueble se emplaza en la Zona Residencial Extraurbana 2, cuyas condiciones particulares se determinan en el artículo VII.20 del Título 2 de las Normativas Reglamentarias de la Ordenanza Municipal N° 2863/11.

Que el punto 4 del citado artículo VII.20 establece que el régimen de usos de la zona se regirá por las disposiciones generales del Capítulo V del mismo Título y, en forma particular, por lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Que el Anexo 4 – Localización de Usos por Zona, en su tabla correspondiente a las Áreas Suburbana y Rural, califica como Uso Prohibido (UPR) para la Zona Residencial Extraurbana tanto a los talleres de automotores —de pequeña complejidad y de mediana y alta complejidad— como al pequeño o mediano comercio incómodo o peligroso, categorías bajo las cuales se encuadran las actividades cuya habilitación se pretende.

Que dicha circunstancia fue expresamente informada en la consulta de Prefactibilidad de Habilitación de fecha 7 de agosto de 2026, adjunta como Anexo II a la presente, que consigna la zonificación del inmueble y califica como "Prohibido" el uso del suelo para los rubros venta al por menor de productos lubricantes y refrigerantes (473000-2), mantenimiento y reparación del motor n.c.p. – mecánica integral (452990-0) y venta al por menor de baterías (453220-0).

Que el mismo informe califica como "Condicional" al rubro venta al por menor de partes, piezas y accesorios nuevos de automotores n.c.p. (453291-0), razón por la cual dicha actividad no requiere excepción alguna, debiendo tramitarse conforme el procedimiento previsto para los usos condicionales en el Anexo 4 de la citada Ordenanza.

Que este es un emprendimiento de carácter familiar que brinda servicio de lubricentro y venta de lubricantes, el cual se inició en pandemia hace aproximadamente cinco (5) años, siendo la primera locación en la calle Islas Malvinas N° 2181 y encontrándose actualmente ubicado en la calle Echelaine N° 853, siendo el objetivo abrir una sucursal en el local propio.

Que este acto posibilita el crecimiento del comerciante y la consecuente generación de puestos de trabajo a través de su emprendimiento, que actualmente cuenta con dos empleados efectivos desde hace dos (2) años y con posibilidad de ampliar el plantel una vez habilitado el nuevo local.

Que al mismo tiempo el objeto es brindar un servicio de calidad en una zona de nuestra ciudad que no cuenta con este tipo de comercios.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

Que la ubicación del comercio mencionado no compromete la libre y normal circulación tanto vehicular como de personas por la zona, y tampoco su actividad causa contaminación sonora.

Que el sector en el que se emplaza el inmueble se encuentra consolidado como tejido urbano: el macizo 172 se halla subdividido en veinticuatro (24) parcelas de dimensiones notoriamente inferiores a la superficie mínima prevista para la zona, y la parcela de que se trata posee frente sobre la Avenida General Don José de San Martín, principal vía de acceso y circulación de la ciudad.

Que resulta necesario regular el marco de convivencia en torno al servicio que brindan los emprendedores de la ciudad, siendo en el caso planteado necesario adaptar, modificar y/o establecer las normas a la situación planteada por el Sr. Espeche Ocaranza Miguel Maximiliano.

Que por ello resulta importante que este Cuerpo Deliberativo acompañe las iniciativas de emprendedores locales que deciden mejorar para así generar nuevos puestos de trabajo.

Que el caso traído a consideración debe acotarse exclusivamente a la excepción que se estipula en el artículo 1º.

Que el Concejo Deliberante se encuentra facultado para el dictado de la presente.

Por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE

RESUELVE:

Artículo 1º.- EXCEPTAR de los alcances de la Ordenanza Municipal Nº 2863/11, Título 2 de las Normativas Reglamentarias, artículo VII.20, punto 4, y Anexo 4 – Localización de Usos por Zona, tabla correspondiente a las Áreas Suburbana y Rural; Sección 4 - Subsección 1- V.13, punto 3, como así también de la Subsección 6 - V.49, punto 2, al inmueble denominado catastralmente como Sección G, Macizo 172, Parcela 22, Partida Nº 64134, con domicilio en Avda. General Don José de San Martín Nº 3348 de la ciudad de Río Grande, en lo que respecta al régimen de usos del suelo de la Zona Residencial Extraurbana 2, y exclusivamente para las actividades de venta al por menor de productos lubricantes y refrigerantes (473000-2); mantenimiento y reparación del motor n.c.p., mecánica integral (452990-0); y venta al por menor de baterías (453220-0), que se desarrollarán en el comercio denominado "LUBRISTORE MALVINAS", de titularidad del Sr. Espeche Ocaranza Miguel Maximiliano, DNI 30.835.162.

Artículo 2º.- HACER saber al titular, que la actividad de venta al por menor de partes, piezas y accesorios nuevos de automotores n.c.p. (453291-0) se encuentra calificada como uso condicional para la zona, debiendo tramitarse a requerimiento de los organismos competentes, conforme el procedimiento previsto en la Ordenanza Municipal Nº 2863/11.

Artículo 3º.- ESTABLECER que se deberá cumplir con todos los parámetros urbanísticos y demás disposiciones no exceptuadas en el artículo precedente, determinados en la Ordenanza Municipal Nº 2863/11 y sus modificatorias, y con toda norma vigente de aplicación general o específica de la nominación catastral tratada en la presente resolución.

Artículo 4º.- DETERMINAR que la presente resolución no considera la extensión y/o anexo de cualquier otra actividad que a futuro sea o no complementaria a la exceptuada, debiendo el titular del fondo de comercio y/o titular de la propiedad realizar los trámites correspondientes para la habilitación de nuevas actividades en el predio.

Artículo 5º.- REGISTRAR. COMUNICAR AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL. PUBLICAR EN EL BOLETIN OFICIAL MUNICIPAL. CUMPLIDO ARCHIVAR.

APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 01 DE OCTUBRE DE 2026.

Mv/FR

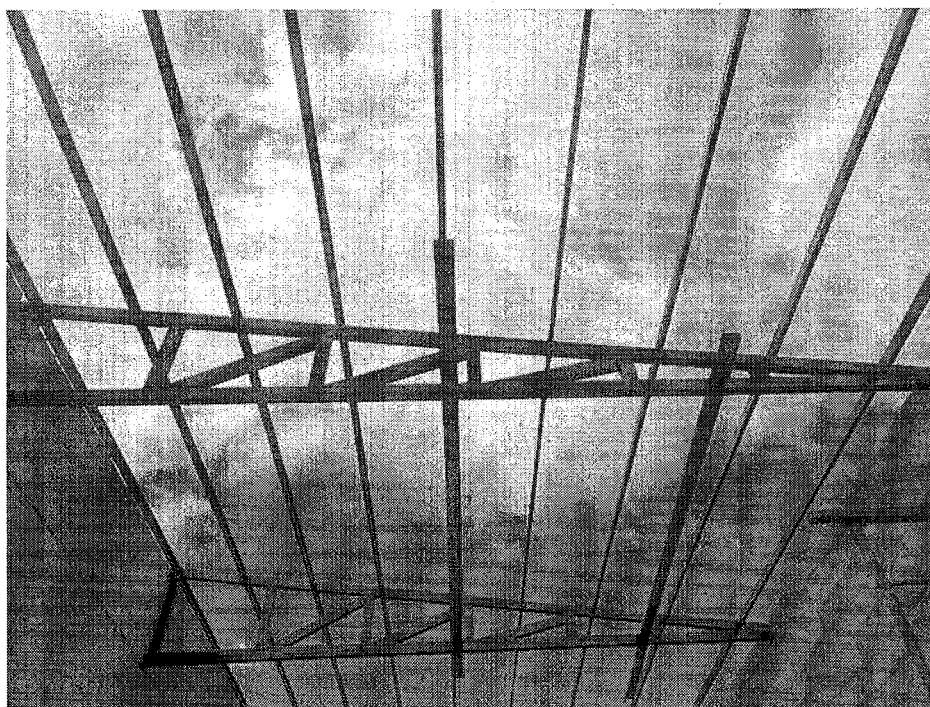
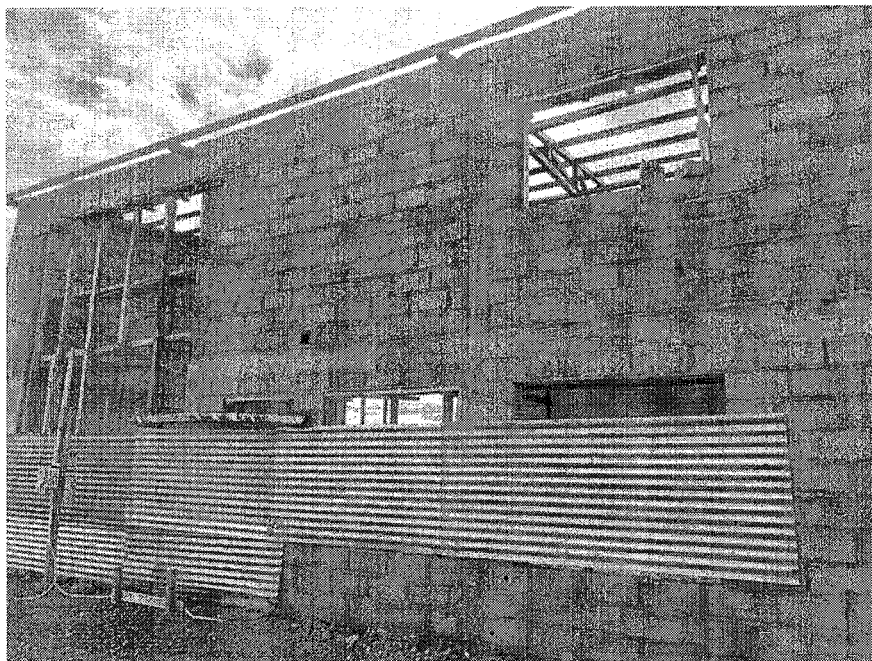
ORA. JOHANA CHAVEZ
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.

PR. JUAN CARLOS SANCHEZ
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.F.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande
"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

ANEXO I

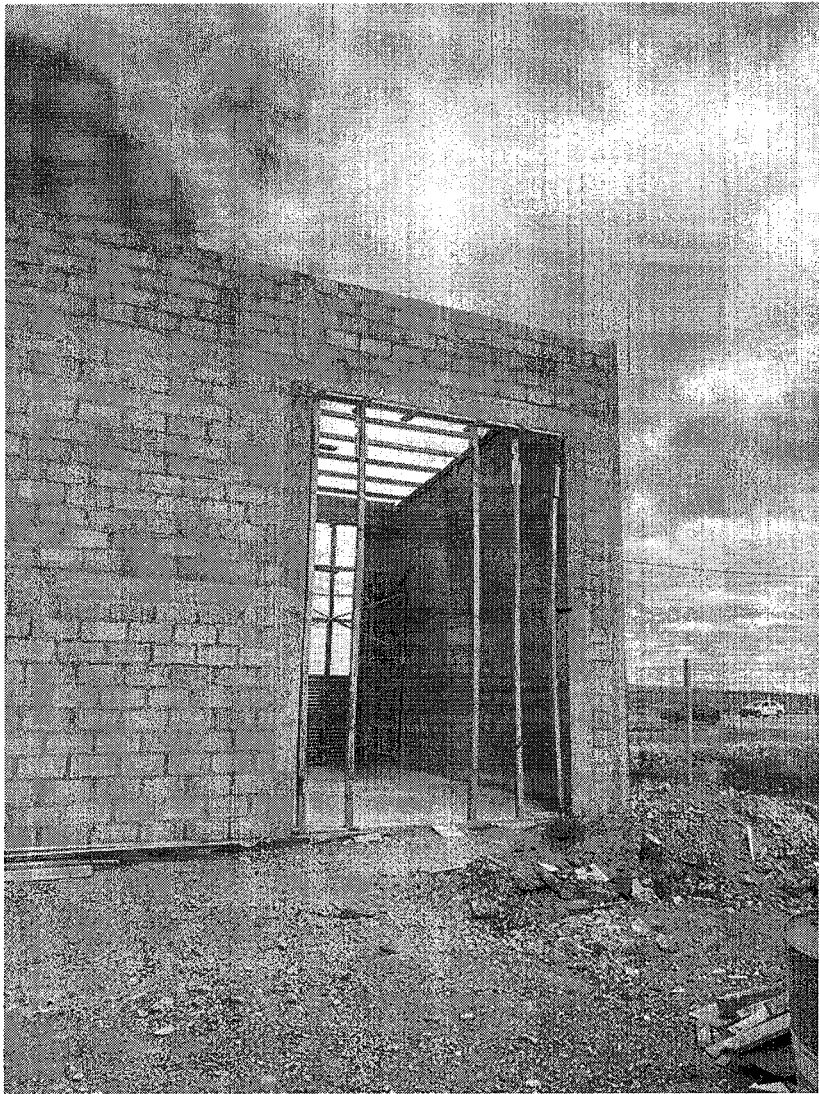


URA. JOHANA CHAVEZ
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
RIO GRANDE T.D.F.

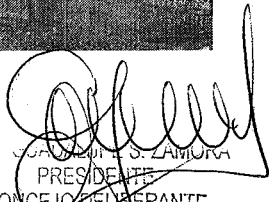
URA. GUADALUPE S. ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RIO GRANDE T.D.F.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande
"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



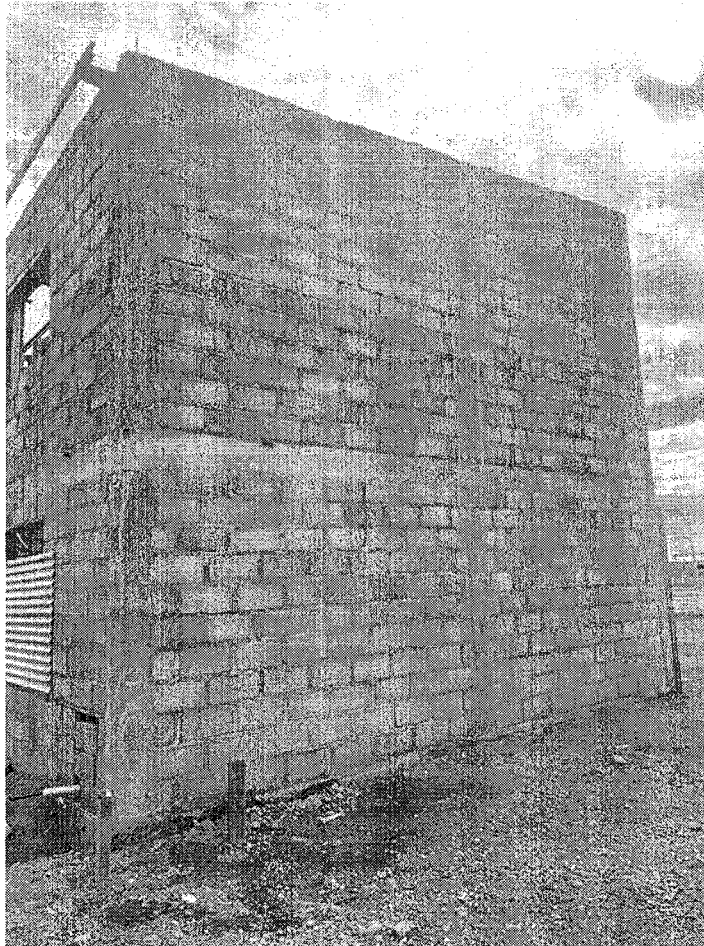

DRA. JOHANA CHAVEZ
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
RIO GRANDE D.F.


JUAN CARLOS ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RIO GRANDE D.F.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



DRA. JOHANA CHAVEZ
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.D.F.

DRA. GUADALUPE S. ZAMORA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
RÍO GRANDE T.D.F.

