



**DECRETO NRO. 42/2025.-**

**VISTO:**

El Expediente Interno de este Concejo Deliberante N° 356/25, caratulado: Correspondencia recibida: Adrián IGLESIAS Solicita excepción al Código Urbano vigente para realizar una ampliación edilicia en los depósitos pertenecientes a la empresa Juan Sgarbi e Hijos, y;

**CONSIDERANDO:**

Que desde la Comisión Interna N° 3 de Obras y Servicios Públicos, cabecera en el tratamiento de este expediente interno, se solicitó al Departamento Ejecutivo Municipal que a través del área correspondiente brinde opinión técnica al respecto;

Que se recibe respuesta del Departamento Ejecutivo Municipal la cual expresa: “...Ambas parcelas se encuentran en el Polígono PC4 (Núcleo Urbano General). La Parcela 10 está asignada al indicador RM2 (FOS 0,7), con una superficie construida en planta baja que alcanza el 70% del terreno. La Parcela 28, asignada al indicador CA24 (FOS 0,8), presenta una ocupación actual en planta baja del 95,5% del lote.

El Artículo 59 del Código Urbano establece que cuando el uso de “servicios básicos al automotor” supere los 750 m² de superficie cubierta, el establecimiento deberá cumplir con los requisitos exigidos para las Actividades Comerciales y de Servicios Especiales (ACSE). Para los establecimientos ACSE, los indicadores urbanísticos aplicables incluyen, según el Artículo 77, los siguientes retiros obligatorios:

- Retiro de Frente: 6,00 m
- Retiros Laterales: 4,00 m

El proyecto presentado supera el Factor de Ocupación del Suelo admitido; incumple con los retiros obligatorios de frente y laterales; y supera la altura máxima permitida para la Parcela 10, cuyo frente a calle 101 solo admite planta baja y dos niveles.

Es crucial señalar que el incumplimiento de estos indicadores, especialmente en un área productiva, comercial y de servicios especiales, resulta perjudicial ya que el espacio libre entre parcelas linderas es esencial para funcionar como cortafuegos y garantizar el acceso de bomberos y servicios de emergencia.

Además, la ocupación total o excesiva de los lotes implica la pérdida de superficies permeables, incrementando el escurrimiento superficial, aumentando la temperatura urbana, y limitando la ventilación e iluminación natural, lo que resulta en un mayor consumo energético y una menor calidad ambiental para los usuarios.

Con base en la información técnica expuesta y los múltiples incumplimientos a la normativa urbanística, esta Dirección **no considera factible la ampliación planteada**. La aprobación de la excepción podría representar un riesgo directo para la seguridad, la sustentabilidad urbana y la calidad de vida de los usuarios y vecinos del entorno...”;

Que los concejales han decidido en forma unánime tomar conocimiento y rechazar el mismo;



**POR ELLO:**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE GENERAL PICO**  
**DECRETA:**

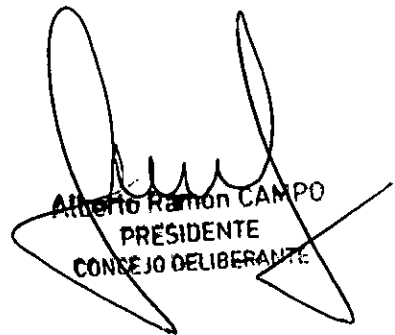
**Artículo 1ro.:** Rechazar el Expediente Interno del Concejo Deliberante N°356/25, caratulado: Correspondencia recibida: Adrián IGLESIAS Solicita excepción al Código Urbano vigente para realizar una ampliación edilicia en los depósitos pertenecientes a la empresa Juan Sgarbi e Hijos.

**Artículo 2do.:** Comuníquese, regístrese en la Carpeta de Decretos del Concejo Deliberante y pase al Departamento Ejecutivo Municipal para sus demás efectos.

DADO en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la ciudad de General Pico a los 04 días del mes de diciembre de 2025.

  
Lic. Maria Daniela CABRINO  
SECRETARIA  
CONCEJO DELIBERANTE



  
Alberto Ramon CAMPO  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE