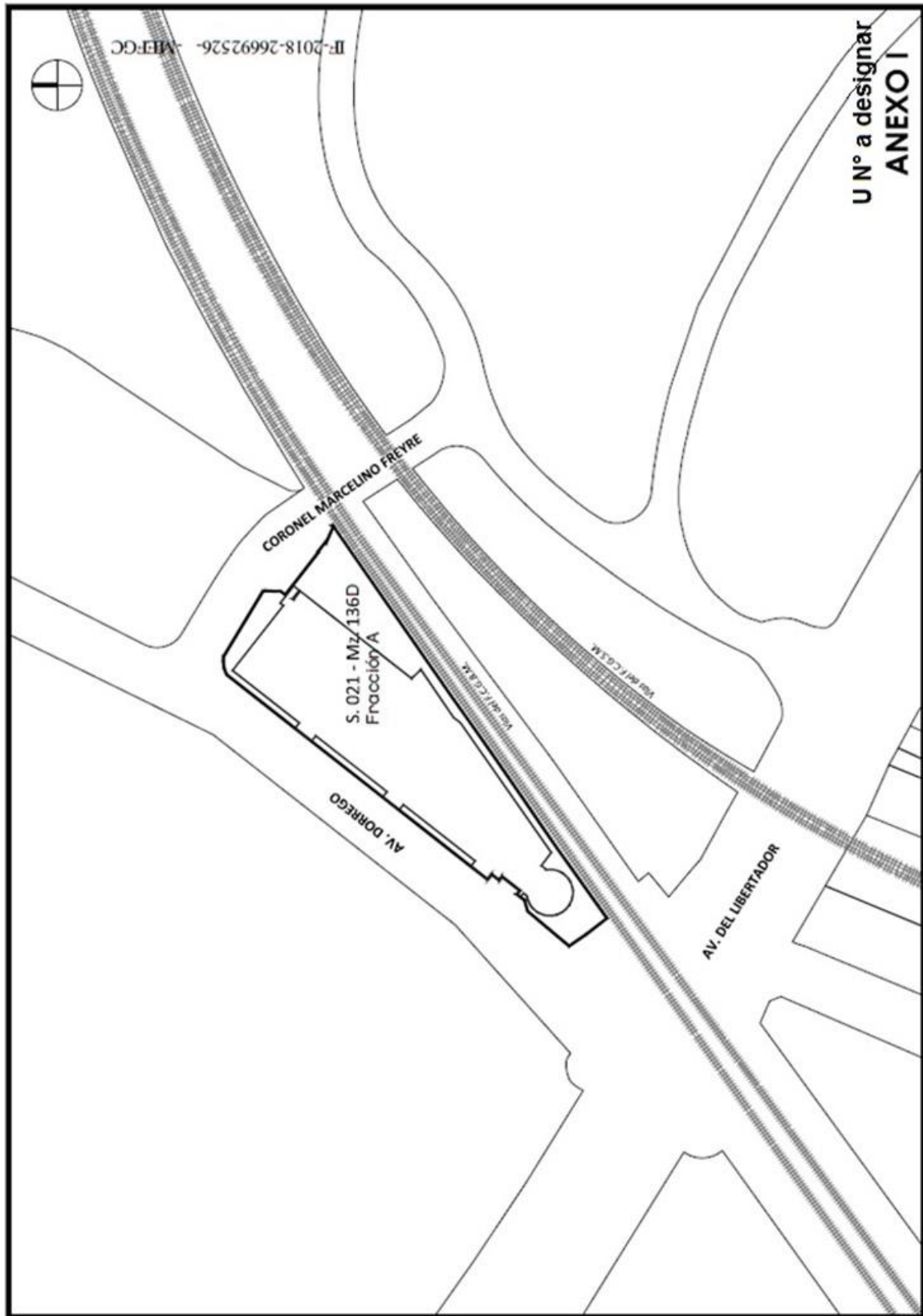


ANEXO - EXP.Nº 2893/J/18

ANEXO I



ANEXO II

U N° (a designar) ÁMBITO GIGENA

1. Delimitación: Fracción A, Manzana 136D, Sección 21, Circunscripción 18.
2. Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Se podrá sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso.
3. Perfil Edificable: Se mantendrá la altura actual. En el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la terraza del edificio existente, se admite un incremento de hasta cuatro (4) metros por sobre la altura actual, en uno o más volúmenes retirados se admite la separación de tres (3) metros mínimos de la línea de fachada.
4. Retiros de Frente: Se mantendrán los retiros existentes sobre las Avenidas del Libertador, Dorrego y la calle Cnel. Marcelino Freyre, los cuales deberán estar parqueados.
5. Techos Verdes: La terraza del edificio existente deberá materializarse como techo verde según las especificaciones establecidas en la normativa de edificación.
6. Usos Permitidos
 - Comercial Minorista, excepto Materiales de Construcción Clases II y III, Pinturerías, Sustancias químicas, Viveros.
 - Alimentación en General, Restaurant, Cantina, Pizzería, Grill.
 - Bar, Café, Heladería, Lácteos.
 - Playa de Estacionamiento. Garage.
 - Locales deportivos: Gimnasio. Excepto: Club deportivo, Club Social, cultural y deportivo, Cancha de tenis, Frontón con raqueta, Paddle, Squash y Práctica de Golf, Natatorio, Tiro, polígono, club deportivo con instalaciones al aire libre, canchas de golf, fútbol 5 y minifútbol.
 - Locales de lectura.
 - Servicios Públicos
 - Locales de representación o exhibición. Cines, Teatros, Auditorio, Galerías de Arte, Museos, etc.
 - Banco, Oficinas crediticias, financieras y cooperativas, Oficina comercial. Oficina consultora.

No se admitirá la afectación de la totalidad de la parcela a los usos "Playa de Estacionamiento/Garage" ni "Comercial Minorista".

El Consejo del Plan Urbano Ambiental asimilará, a requerimiento del Organismo Competente, las restricciones que condicionan los usos permitidos y los requerimientos de estacionamiento y lugar para carga y descarga en el edificio existente, según la categorización de impacto ambiental, Ley N° 123 (texto consolidado por la Ley N° 5.666) y modificatorias.

ANEXO - EXP.N° 2893/J/18 (continuación)**7. Disposiciones Particulares**

La Autoridad de Aplicación y los organismos competentes evaluarán las propuestas de localización, usos, señalización y publicidad de modo que las mismas no alteren, vulneren o modifiquen la calidad paisajístico-ambiental y el espacio público, y responderán a las siguientes disposiciones particulares:

- a. Los cerramientos de los locales para el desarrollo de los usos admitidos, deberán situarse como mínimo a cincuenta (50) centímetros de la Línea de Edificación.
- b. Los proyectos de iluminación se basarán en la unidad de composición cromática y deberán ser evaluados por la Autoridad de Aplicación.
- c. Publicidad: En la fachada de los locales solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el diez por ciento (10%) de la superficie total de la misma. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento, en los retiros existentes, por fuera de la línea de edificación.
- d. Toldos: Su diseño acompañará el ritmo y la modulación de los vanos del frente de los locales.
Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo, sin faldones laterales, ni anuncios publicitarios de ningún tipo.

8. Requerimientos Constructivos

Para la reformulación del edificio existente, son de aplicación los establecidos en el Código de Edificación, respecto de Locales, Iluminación y Ventilación, Medios de Salida, Protección contra Incendios, Servicios de Salubridad, e Instalaciones Complementarias, vigentes al momento de la solicitud del permiso de obra.

A nivel de la acera, la fachada deberá tratarse de forma tal que resulte permeable y se integre con el paisaje urbano, no admitiéndose envolventes que se conformen como volúmenes opacos.

9. Observaciones

Se admite la demolición parcial, para el incremento de los espacios libres en la parcela con el objeto de aportar a la valorización paisajística del Parque 3 de Febrero en tanto que no afecte la conformación integral del edificio existente. La propuesta deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación.

Podrán mantenerse los espacios de estacionamiento localizados en la terraza del edificio existente, hasta tanto se la materialice como techo verde.