



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA MÚLTIPLE, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DEL INMUEBLE DE DOMINIO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, INDIVIDUALIZADO EN EL ANEXO I DE LA LEY N° 6.056, SITOS BAJO EL TRAZADO DE LA AUTOPISTA 25 DE MAYO, POR EL TÉRMINO DE TREINTA (30) AÑOS Y EN EL MARCO DE LO PREVISTO EN LA LEY N° 2.095 (TEXTO CONSOLIDADO POR LEY N° 6.588) Y SU DECRETO REGLAMENTARIO N° 129/GCABA/23

ÍNDICE

ARTÍCULO 1 - MEMORIA DESCRIPTIVA

ARTÍCULO 2 - DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

ARTÍCULO 3 - UBICACIÓN Y SUPERFICIES

ARTÍCULO 4 - LINEAMIENTOS GENERALES

ARTÍCULO 5 - CONDICIONES DE DISEÑO DE INTEGRACIÓN URBANA Y DE TEJIDO

ARTÍCULO 6 - INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO DE ESPACIOS DE USO PRIVADO

6.1 - Acceso para mantenimiento

6.2 - Infraestructura de servicios

ARTÍCULO 7 - INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO

7.1 - Equipamiento urbano

7.2 - Seguridad

7.3 - Baños Públicos

ARTÍCULO 8 - LINEAMIENTOS GENERALES DE TRABAJOS

8.1.- Presentación del Proyecto Final.

8.2 - Supervisión técnica de las tareas

8.3 - Ejecución de las tareas de Trabajos, adecuación y/o mejoras

8.4 - Retiro de materiales y/o equipos de trabajo

8.5 - Fin de Trabajos

8.6 - Limpieza

8.7 - Mantenimiento

ARTÍCULO 9 - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

9.1 - Durante la fase de ejecución del Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento

9.2 - Durante la explotación del inmueble

9.3 - Equipamiento fijo y móvil

9.4 - Habilitación y regularización edilicia

ARTÍCULO 10 – INSTALACIONES

- 10.1 - Instalaciones Eléctricas
- 10.2 - Instalación de gas
- 10.3 - Instalación contra incendio
- 10.4 - Instalación sanitaria
- 10.5 - Núcleos sanitarios
- 10.6 - Desagües
- 10.7 - Iluminación, seguridad e instalación termo mecánica

ARTÍCULO 11 - SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

ARTÍCULO 12 – PRESENTACIONES

ANEXOS

ANEXO I – LINEAMIENTOS LEY 6056 – PREDIO BAJO AUTOPISTA 25 DE MAYO
SUJETOS A CONCESION DE USO Y EXPLOTACION DE CARÁCTER ONEROSO”

ANEXO II – PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA CONSTRUCTIVA

ANEXO III – LINEAMIENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE ESPACIO PUBLICO

ARTÍCULO 1 - MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente pliego se encuentra enmarcado en la Ley N° 6.056, que autoriza al Poder Ejecutivo a concesionar el uso del predio identificado en el Anexo I del correspondiente pliego, por un plazo de hasta treinta (30) años.

A través de dicha concesión, se busca favorecer las potencialidades de dicho predio, integrándolo con la trama urbana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de usos que permitan la continuidad del paisaje urbano y que generen flujo de usuarios.

En tal sentido, se evaluará que las ofertas, propongan actividades permitidas en la zonificación RUA, que impliquen mejoras en las condiciones de hábitat, potenciando la existencia de una continuidad de los espacios, vinculando e integrando la trama urbana en sentido Norte-Sur. El diseño propuesto para los espacios, deberá considerar una integración al entorno urbano de manera armónica y sustentable.

Los concesionarios de los predios, deberán destinar el equivalente al DIEZ POR CIENTO (10 %) de la superficie del inmueble concesionado a espacios de uso público, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 3° de la Ley N° 6.056 y al Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 2 - DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

No se aceptarán ofertas que no cumplan con los lineamientos generales de edificación, establecidos en el Anexo II de la mencionada Ley N° 6.056. Se adjunta al presente Pliego, como Anexo A, individualización de cada uno de los predios objeto de la presente Licitación.

Se deberá especificar la correcta determinación de usos propuestos, su disposición y dimensiones, las superficies a utilizar en metros cuadrados (m²) y el porcentaje ocupado sobre el total del predio (%).

A continuación, se detalla la documentación mínima que deberá integrar la documentación adjunta a la oferta:

- Memoria descriptiva de la propuesta, expresando las particularidades edilicias, estéticas y funcionales que la caracterizan.
- Plantas de ubicación del predio, en la manzana y el entorno (Escala 1:100)
- Plantas de la totalidad de los niveles, acotadas, con determinación de superficies: cubierta, semicubierta y descubiertas, y referencias de uso y construcción. (Escala 1:100)
- Vistas de la totalidad de los frentes, hacia calles, rampas y lindes con visuales, describiendo sus características de relación con el entorno.
- Plantas de detalle de los espacios públicos propuestos.
- Cortes transversales y longitudinales, especificando alturas de los espacios y distancia de las construcciones al tablero de la autopista.
- Imágenes tridimensionales (una exterior y una interior mínimo) que den idea de la arquitectura propuesta (materiales, espacialidad, iluminación, etc).
- Plan de construcción y ejecución de la Trabajos (determinación detallada de plazos e inversión de los ítems que la componen).
- El Plan de Mantenimiento de instalaciones, equipos, construcciones, etc. durante la totalidad del plazo de la concesión.

- Propuesta de cumplimiento de las condiciones de sustentabilidad que permitan evaluar el punto 1.4 del Anexo F

A fin de dar cumplimiento con este artículo, el oferente deberá completar los ítems establecidos en el Anexo II – Presentación de la propuesta constructiva.

ARTÍCULO 3 - UBICACIÓN Y SUPERFICIES

El presente Pliego refiere al sector de la traza correspondiente al inmueble ubicado debajo del trazado de la Autopista 25 de Mayo (AU1) conforme se identifican Anexo A del PBCP.

ARTÍCULO 4 - LINEAMIENTOS GENERALES

Todas las construcciones existentes y propuestas, deberán respetar los lineamientos urbanos expresados en las Leyes Nro. 6.056, 6.099 y 6.100 (textos consolidados por Ley N° 6.588), debiendo adecuarse a la normativa aplicable relativa a los requerimientos de seguridad, de protección ambiental, y de prevención y mitigación de impactos negativos, determinados por todos los Organismos con competencia en la materia.

La propuesta edilicia y funcional presentada por el oferente, deberá considerar las condiciones de tejido, ofreciendo usos adecuados a las características del entorno barrial y su relación con las nuevas situaciones que propone generar.

La propuesta deberá indicar de manera explícita para el sector:

- La incorporación de actividades y usos inexistentes en el entorno, adecuando el diseño a situaciones de permanencia y uso activo del inmueble.
- La incorporación de nueva infraestructura que permita potenciar las actividades y usos existentes en el entorno, adecuando el diseño a situaciones de mejora en la circulación y aprovechamiento de las superficies.

Se valorará que las propuestas:

- Manifiesten estrecha relación con la trama urbana, el tejido y usos existentes en el entorno.
- Privilegien el desarrollo de usos y actividades que promuevan el movimiento y captación de transeúntes al sector: usos comerciales, gastronómicos y barriales, espacios sociales, culturales, oficinas y públicos.
- Incluyan un criterio de unificación y continuidad de luminarias (con excepción de postes), veredas y pavimentos, con el objetivo de incrementar las relaciones entre los sectores urbanos a ambos lados del paso bajo autopista.
- Diseñen el espacio de uso público de manera que se generen espacios de calidad y habitabilidad, a lo largo del día y las diversas estaciones del año, incorporando criterios de sustentabilidad, mantenimiento y prácticas eficientes en materia del uso de recursos materiales.

El oferente realizará su propuesta arquitectónica (funcional, estética y técnica), de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el presente pliego, lo expresado en el Anexo III “Lineamiento para la ejecución del Espacio Público” y lo expresado en el “Manual de Diseño Urbano”: <https://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/manualdedisenourbano>.

ARTÍCULO 5 - CONDICIONES DE DISEÑO DE INTEGRACIÓN URBANA Y DE TEJIDO

Los predios a concesionar, deben cumplir lo requerido en el Artículo 7.2.11.2. “Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)” del Código Urbanístico (CUR) (Ley 6099/18) y sus modificatorias.

Los usos permitidos son establecidos en el Cuadro de Usos de Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico para el área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4), de conformidad con el Artículo 7.2.11.2.3. “Usos de Suelo”, debiendo observar las restricciones y observaciones previstas en el mencionado cuadro sobre las superficies a destinar para a cada categoría de uso. Se deberá cumplir lo establecido por la normativa vigente en material, ambiental, edilicia y requerimientos propios de habilitación.

Solamente estará permitido destinar áreas complementarias a estacionamientos o depósitos, cuando éstas se ubiquen en el centro de los predios debajo de la autopista; deberán estar contenidas por usos que garanticen actividad y circulación peatonal diurna/nocturna.

Por lo expuesto queda prohibido que los estacionamientos o depósitos tengan frente hacia la vía pública, salvo el ingreso y egreso de vehículos, el cual estará prohibido en la línea de edificación de las calles que conecten directamente con rampas de acceso y egreso a la autopista, en cumplimiento de lo expresado en el Anexo I - “Lineamientos Ley N° 6.056- Predios BAU”.

Se deberá contemplar y diseñar el buen funcionamiento de aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías que deberá cumplir con la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, evitando toda interferencia con los accesos de público o el movimiento de cualquier tipo de bienes muebles.

ARTÍCULO 6 - INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO DEL ESPACIO DE USO PRIVADO

No se permitirán frentes ciegos o inaccesibles, que nieguen la relación de la intervención en el bajo autopista con la vía pública, o espacio público lateral, según lo indicado en el Anexo II de la Ley 6056.

Si se realizan cercos, deberán ser tratados de forma que resulten transparentes visualmente, los cuales no podrán considerarse como frente activo.

6.1 - Acceso para mantenimiento

La empresa Autopista Urbanas S. A. (AUSA) por, NO-2019-31131962-GCABA-AUSA, establece las características que condicionan la relación entre las construcciones y usos desarrollados por el concesionario y las necesidades propias del mantenimiento de la Autopista.

“La Autopista se configura como un viaducto elevado en la zona a concesionar, por lo que además de los elementos viales se deben atender los distintos componentes de la infraestructura (Estructura de Hormigón, Juntas, columnas, tablero, defensas, etc.), tanto desde arriba como desde debajo de la misma.

En consecuencia, el personal de AUSA deberá poder acceder al predio para tanto a realizar reparaciones como inspecciones a efectos de detectar cualquier anomalía de los elementos estructurales, deberá poder acceder a todas las

áreas que resulte necesario para la realización de dichas tareas y deberán poder tener acceso visual y físico a las mismas

En consecuencia, la distancia de las construcciones de los proyectos de los oferentes no deberá estar a menos de 1.5 m del tablero de hormigón que conforma la calzada de la autopista, tanto para permitir visualizar la infraestructura superior, como para que se pueda caminar y acceder a las instalaciones

La Instalación de Desagüe Pluvial que corre por entre las dos manos de la Autopista (llamado canalón central), descarga mediante cajas repartidoras en conductos pluviales que bajan hacia el nivel de piso.

En muchos casos estos caños que corren adosados a las columnas de hormigón, terminan a una altura de un metro del nivel del piso. ... Los usuarios del predio deberán continuar estos desagües conectándolos a cámaras para dar continuidad al sistema pluvial, dichas cámaras se conectarán mediante tramos horizontales a fin de que descarguen en el sistema de desagüe público.

Los usuarios del predio deberán mantener limpios dichos tramos de desagües y cámaras, evitando que se taponen y se produzcan desbordes que afecten tanto a usuarios de la Autopista (bocas tapadas) como también a los propios concesionarios del predio.

Se pueden demoler pisos, nivelar y excavar con poca profundidad, mientras no afecten las fundaciones ni otro elemento estructural de la autopista

6.2 - Infraestructura de servicios

Los cargos por conexión y uso de los servicios, incluido los públicos suministrados por las empresas prestatarias (agua, cloacas, electricidad, gas, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, estarán a cargo del Concesionario, quien deberá realizar las gestiones tendientes a independizar estos, si se encontraren compartidos con otras parcelas o sectores de uso, abonando los correspondientes derechos de conexión y medidores.

Los costos que demanden las tareas a realizar y/o las gestiones requeridas, no se considerarán en ningún caso como compensatorias del pago del canon establecido.

ARTÍCULO 7 - INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO

7.1 - Equipamiento urbano

En aquellos predios en los que se requieren superficies no edificables, destinadas a espacios verdes y/o públicos, estos deberán contar con un adecuado equipamiento urbano para su buen funcionamiento, teniendo en cuenta: iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas y demás provisiones, para lo cual deberá cumplir con los estándares mínimos propuestos en el "Manual de Diseño Urbano" de la Ciudad de Buenos Aires (<https://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/manualdedisenourbano>), o proponer un diseño innovador, de alta calidad y durabilidad, que deberá con la fehaciente aprobación y consenso del GCABA.

Se tendrá especial consideración para el sistema de iluminación exterior que tendrá que cumplir las condiciones mínimas indicadas en el manual que garantice en todas las veredas y espacios exteriores un nivel lumínico que permita una perfecta visibilidad. Los Trabajos a realizar deberán satisfacer los requerimientos expresados en el Anexo I del presente Pliego.

7.2 - Seguridad

Deberá instalarse un circuito de cámara de video en todos los accesos y perímetro del espacio. Estos sistemas deberán permanecer en funcionamiento y debidamente monitoreados durante las 24 horas del día, durante todo el año.

7.3 - Baños Públicos

Deberán instalarse baños públicos en el predio, que sea directamente al espacio público. En el caso que el renglón este compuesto por más de un predio, la obligación prevista en el punto 10 del Anexo II de la Ley N° 6.056 quedará satisfecha con la instalación de un baño público en uno de ellos.

ARTÍCULO 8 - LINEAMIENTOS GENERALES DE TRABAJOS

El concesionario, tendrá a su cuenta y cargo, la ejecución de las Trabajos, mejoras y/o adecuaciones propuestas en la oferta; el proyecto de Trabajos, mejoras y/o adecuación y confección de la documentación técnica ejecutiva que será aprobada conforme lo establecido en el artículo 13 del PBCP.

El plazo máximo para la ejecución de la totalidad de Trabajos, provisión y puesta en marcha de instalaciones, será determinado por la Subsecretaría de Obras, dependiente de la Secretaría de Transporte y Obras Publicas o el organismo que en el futuro lo reemplace, tomando en consideración la magnitud de las tareas y el plazo expresado en la propuesta ofertada.

8.1.- Presentación del Proyecto Final.

El Concesionario deberá presentar el Proyecto Definitivo, dentro del plazo de NOVENTA (90) días hábiles desde el Acta de entrega de inmueble, para su aprobación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano incluyendo los siguientes documentos:

- Determinación del/los profesionales que tendrán a su cargo el proyecto, dirección de Trabajos, construcción de Trabajos civil, estructura, instalaciones, seguridad e higiene, etc. Expresando su nombre, matrícula habilitante y número de inscripción en los registros habilitados.
- Planos de plantas, cortes, vistas de arquitectura.
- Planos y memoria de cálculo de las estructuras.
- Planos y memorias de todas las distintas instalaciones complementarias.
- Memoria general del proyecto indicando materiales, procedimientos de ejecución y programa de control de calidad a implementar.
- Plan de Trabajos con detalle y tiempos de las tareas a realizar.
- Toda documentación complementaria que solicite el organismo aprobatorio en virtud de las características propias del Proyecto.

Una vez aprobado el Proyecto Final por GCABA, en cumplimiento de la normativa vigente, y en forma previa al inicio de los Trabajos, mejoras y/o adecuaciones, el concesionario deberá tramitar a su cuenta y cargo, ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y/o todo organismo con competencia en la materia, todos los permisos, registros y presentaciones obligatorios.

8.2 – Supervisión técnica de las tareas

La Supervisión técnica de los trabajos estará a cargo de la Dirección General de Ingeniería y Arquitectura, o por la autoridad que a tal efecto ésta designe, quien suscribirá el Acta de inicio de los trabajos, realizará los controles pertinentes a los fines de evaluar el avance físico de las Trabajos, y verificar el cumplimiento del Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento.

Toda solicitud de modificación del Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento, deberá ser formulada, por escrito y con la debida anticipación a la Dirección General Concesiones y Permisos, para su evaluación. No se admitirán Trabajos que se aparten del proyecto aprobado y que no cuenten con la fehaciente aprobación por parte de la Supervisión de Trabajos.

8.3 - Ejecución de las tareas que conforman el Plan de adecuación, Trabajos, mejoras y equipamiento.

Durante la ejecución de las tareas y trabajos de Trabajos, adecuación y/o mejoras, no se permitirá el acopio de materiales de ningún tipo en la vía pública, todos los materiales deben estar perfectamente envasados, en bolsas apropiadas o en sus envases originales.

La elaboración de morteros de cualquier tipo no podrá realizarse sobre la vía pública (aceras o calzadas), las mezclas deben ser ejecutadas dentro de los recipientes (bateas) de chapa. En el caso de utilizarse mezcladoras del tipo mecánicas, el mortero deberá volcarse sobre una chapa o algún otro recipiente que impida el contacto de la mezcla con la calzada o acera.

Finalizada la jornada de trabajo no deberán quedar en el exterior del inmueble, materiales excedentes ni escombros; la zona deberá quedar perfectamente limpia, libre de restos de materiales y escombros y perfectamente señalizada, debiéndose proteger los solados por medios convenientes, no permitiéndose cubrir este con tierra y/o escombros. Se asegurará la libre circulación peatonal y vehicular en los espacios aledaños. No se permitirá lavar las maquinarias e implementos de trabajo en la vía pública.

La señalización y colocación de luces de peligro cubrirá tanto el espacio como a las instalaciones complementarias, cualquiera sea su ubicación, como así también a los elementos, equipos y/o maquinarias transitoriamente depositados en las inmediaciones.

El concesionario usará equipos de calidad apropiada a los trabajos a ejecutar y la Supervisión Técnica de Trabajos, podrá exigir cambios o refuerzo de equipo cuando el provisto, ya sea por su estado o características, no permita la ejecución de un trabajo correcto y en los plazos previstos.

El concesionario deberá mantener en el lugar, los equipos suficientes para ejecutar las tareas de acuerdo con el Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento aprobado. Los equipos que utilizará el Concesionario no podrán ser inferiores en calidad, rendimiento o características a los que haya presentado en su oferta o se indique en el contrato, salvo que la Supervisión lo autorice expresamente por escrito.

Todos los equipos deberán ser mantenidos constantemente en condiciones eficientes de trabajo y disponer de características técnicas y capacidad adecuadas para ejecutar las mejoras obligatorias de acuerdo con el Plan de Trabajo aprobados.

8.4 - Retiro de materiales y/o equipos de trabajo

Todos los materiales, máquinas e implementos de trabajo que hubieran ingresado al Inmueble concesionado para la ejecución de las tareas y trabajos de Trabajos, adecuación y/o mejoras o hubieran sido elaborados en los mismos, se considerarán como destinados exclusivamente a su construcción y terminación y afectados a ellas.

El concesionario no podrá retirar dichos bienes o parte de ellos, cualquier fuera su destino, sin el previo consentimiento por escrito de la Supervisión de Trabajos.

8.5 - Fin de Trabajos

La finalización de la Trabajos se documentará a través de la emisión de un Acta de Finalización del Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento, suscripta por la Supervisión de Trabajos, previa comprobación del buen estado de la misma a cuyo efecto se realizarán las pruebas que la Supervisión de Trabajos estime necesarios.

Este acto no libera al Concesionario de las responsabilidades a las que se refiere el artículo 1.273 y ss. Del Código Civil y Comercial de la Nación y de las presentaciones de planos que conforme a Trabajos deba realizar ante la Dirección General de Obras y Catastro. Para la formalización de este Acta el Concesionario deberá presentar a la Dirección General la siguiente documentación:

- Solicitud formal de celebrar este Acta con la firma del Concesionario.
- Planos conforme a Trabajos de arquitectura, estructura e instalaciones con la firma del profesional designado por el Concesionario y el profesional ejecutor; en 2 (dos) copias soporte papel y en versión electrónica en un Pen Drive.
- Constancias de las empresas de servicios de la presentación de documentación para obtener el suministro de los distintos servicios y los permisos correspondientes.
- Registros de calidad de procesos.
- Manuales y procedimientos de operación y mantenimiento.
- Garantías de equipos.

8.6 - Limpieza

La desocupación y limpieza del inmueble estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se crea oportuna.

Se realizará con eficacia la limpieza final de Trabajos retirando todas las máquinas, herramientas, vallados, cercos, carteles, etc. Las zonas aledañas donde se realizaron los trabajos deben quedar libres de escombros, ramas o residuos.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición.

8.7 - Mantenimiento

Con la oferta se deberá presentar un Plan de Mantenimiento edilicio y de las instalaciones complementarias, detallando las tareas de mantenimiento a llevar a cabo una vez finalizada la Trabajos y durante el plazo de la concesión, el alcance de las mismas y la frecuencia de su ejecución.

La Dirección General Concesiones y Permisos se reserva el derecho de relevar, los espacios a efectos de verificar, in situ, el cumplimiento del plan de mantenimiento, para lo cual el Concesionario deberá permitir el libre acceso a sus registros de mantenimiento al personal autorizado de la Dirección.

El incumplimiento del Plan de Mantenimiento (en lo referente a tareas o a frecuencia de las mismas) será penalizado según lo establecido Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 9 - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Las obligaciones del Concesionario incluyen todo lo necesario para que el Plan de Trabajos, mejora y/o adecuación responda a su fin durante el plazo que dure la concesión, considerándose incluidos, sin que ello sea limitativo, la ingeniería de detalle, la mano de obra de Trabajos, materiales, provisión de equipos, instalación y mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en la documentación requerida.

9.1.- Durante la fase de ejecución del Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento

- Presentar al organismo a cargo de la Supervisión de Trabajos la documentación que ésta solicite.
- Ejecutar el Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento con estricto cumplimiento de las leyes y normativa vigente, cumpliendo en su totalidad con el Plan de Trabajo y la Curva de Inversiones.
- Ejecutar las tareas y trabajos incluidos en el Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento en un todo de acuerdo con el proyecto aprobado sin apartamientos no autorizados del mismo.
- Presentar, a la terminación del Plan de Adecuación, Trabajos, Mejoras y Equipamiento, la documentación solicitada en el artículo 8°- "Lineamientos Generales de Trabajos".

9.2. - Durante la explotación del inmueble

- Efectuar el mantenimiento de los locales, espacios de acceso al uso público y áreas exteriores, incluso espacios parquizados, en un todo de acuerdo a lo indicado en el Plan de mantenimiento presentado.
- Limpieza diaria de las áreas exteriores y espacios de acceso al público.

- Retiro de residuos, y traslado hasta el punto de recolección habilitado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Reemplazo del equipamiento urbano dañado por el uso o por vandalismo.
- Reemplazo y/o reparación de los solados interiores, aceras y espacio público que por su uso normal resulten dañados en el transcurso del periodo de concesión, en un todo de acuerdo con el Plan de Mantenimiento.
- Ejecutar todas las tareas en tiempo y forma según lo previsto en el Plan de Mantenimiento.

9.3 - Equipamiento fijo y móvil

La totalidad del equipamiento fijo y móvil, y todo elemento que haga al funcionamiento del uso del espacio, deberá encontrarse en perfecto estado de mantenimiento y uso durante la totalidad del plazo de la concesión.

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las Trabajos realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna.

Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.

El concesionario no podrá ceder, transferir o gravar de cualquier forma, todo el mobiliario o parte del mismo sin el expreso y previo consentimiento por escrito del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

9.4 - Habilitación y regularización edilicia

El Concesionario, de conformidad a la normativa vigente, deberá realizar a su costo, todas las tramitaciones necesarias para la correspondiente habilitación y la regularización y/o aprobación edilicia del inmueble, ante aquellos organismos con competencia en la materia.

ARTÍCULO 10 - INSTALACIONES

Los responsables del proyecto, ejecución y puesta en marcha de las instalaciones deberán ser personas idóneas para las tareas requeridas, estar inscripto y/o matriculados en el/los Registro/s que regulen la actividad y presentar y firmar la documentación requerida para la correspondiente tramitación.

10.1.- Instalaciones Eléctricas

El concesionario reparará las instalaciones existentes en el inmueble a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Artículo 3.9.2 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta instalación deberá constar de un tablero de entrada principal y tableros seccionales con llaves termo-magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean

necesarios. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado de primera calidad.

Los tendidos eléctricos serán canalizados o por bandejas, separando debidamente las corrientes débiles y los circuitos de tomas de otras instalaciones y circuitos. En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, también la puesta a tierra de toda la instalación.

Todos los circuitos de tomas, iluminación, motores deberán estar perfectamente señalizados en el tablero seccional correspondiente. Los circuitos eléctricos de alimentación de equipos de aire acondicionado terminarán en un tablero independiente que deberá cumplimentar las normas mencionadas.

Todos los materiales serán nuevos y conforme a las normas IRAM, las normas IEC (Comité Electrotécnico Internacional), las VDE (Verband Deutschen Electrotechniken) y las ANSI (American National Standard), en este orden de prelación. Las instalaciones cumplirán con lo establecido por la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Reglamentación de la AAE (Última edición).

Todos los tableros y cajas interiores responderán a un índice de protección IP53, los exteriores bajo cobertizo serán IP55 y los ubicados a la intemperie IP66.

Tableros Generales: Serán de construcción tipo carpintería metálica formada por perfiles de chapa BWG 12 o perfiles de hierro trefilados, sólidamente soldados, sobre los cuales se montarán los interruptores, barras y demás accesorios eléctricos.

Tableros seccionales: construirán en gabinetes de chapa de hierro no menor de 1,6 mm de espesor doblada y soldada, de dimensiones y construcción adecuadas dejándose como reserva el espacio, barras, etc., preparada para un 20% de elementos de reserva.

10.2.- Instalación de gas

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.9.7 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, Enargas y de éstas especificaciones.

En caso de existir este servicio o ser necesaria su incorporación, el concesionario tendrá a su cargo los trámites y pago derechos correspondientes de conexión y aprobación ante la compañía prestataria y los entes de regulación correspondientes.

Todos los elementos que conformen la instalación, medidores, cañerías, accesorios, artefactos y otros, serán nuevos, de primera calidad, cumplir con las reglamentaciones específicas y contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan el servicio.

Se emplearán caños de hierro negro con revestimiento epoxi reglamentario. Todos los desvíos de cañerías deberán efectuarse por medio de accesorios, no permitiéndose curvaturas. Las uniones de los caños con accesorios se realizarán con roscas de 10 filetes como mínimo.

10.3.- Instalación contra incendio

Previo al inicio de la actividad, se deberá instalar o reacondicionar la instalación existente que corresponda a la detección y ataque de incendio, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3.9.9 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires y a toda otra normativa vigente pertinente al caso específico.

Toda gestión, tramitación y/o pago de derechos estarán a cargo del concesionario, y deberá adecuarse a la reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

10.4.- Instalación sanitaria

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.9.8 y subsiguientes del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

Toda la instalación de provisión de agua fría y caliente será realizada con cañerías de polipropileno sanitario reforzado tipo "Acqua System" o hidrobraz pesado forrado; o superior calidad, especiales para este uso.

Los equipos de aire acondicionado a instalarse contarán con desagües de condensado, ejecutados con cañerías de Polipropileno, con diámetro de 0.038 m. se conectarán a desagüe cloacal.

10.5.- Núcleos sanitarios

Los núcleos sanitarios deberán cumplir en número y distribución los requerimientos establecidos por el Código de Edificación, art. 3.5.1.1 "Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales" y las exigencias correspondientes a las condiciones de trabajo, de acuerdo a las pautas que determine la Supervisión de Trabajos.

En todos los sanitarios deberán repararse a nuevo instalaciones, artefactos, accesorios y revestimientos. Estos deberán ser lisos, impermeables y con juntas reforzadas; en los vértices y aristas se colocarán cantoneras de PVC o aluminio del color del revestimiento, todos los materiales deberán ser nuevos, de primera calidad en el mercado.

Los núcleos sanitarios deberán poseer las ventilaciones reglamentarias, todas las cañerías deberán emplazarse dentro de los muros, no pudiendo existir cañerías a la vista.

Deberán encontrarse permanentemente en buenas condiciones de mantenimiento sin desperfectos ni roturas resultando absoluta responsabilidad del concesionario la reparación o reposición a su costo de todo elemento que se encuentre dañado o faltante, no resultando excusa para ello la incorrecta utilización del lugar ni el daño causado por parte del público usuario.

10.6- Desagües

El concesionario tendrá a su cargo las instalaciones de desagüe cloacal correspondientes a la totalidad de los usos desarrollados en el interior del predio, y la instalación pluvial de su espacio, del drenaje de terreno natural, y el escurrimiento normal y extraordinario de la Autopista.

Se realizarán las bajadas correspondientes según cálculo de caudales de desagües, en ningún caso se podrán utilizar cañerías con diámetros menores de diez (10) cm. Las cámaras y bocas de acceso necesarias, estarán ubicadas a distancias que no superen los quince (15) metros.

El Concesionario tendrá también por responsabilidad la permanente desobstrucción de los ramales de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

Las construcciones que se realizan bajo la autopista deberán contar con un tratamiento de cubiertas independientes al tablero de ésta, y proponer un diseño pluvial como si estuviese a cielo abierto.

10.7.- Iluminación, seguridad e instalación termo mecánica

Estará a cargo del concesionario la iluminación de la totalidad de los espacios: superficies cubiertas, descubiertas, áreas de acceso, fachadas y veredas exteriores. Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires. Se utilizará tecnología LED.

En los espacios en que el uso no cuente con reglamentación específica se tomaran como base los valores correspondientes para usos similares. Todos los artefactos estarán probados, certificados y aptos para uso de luminarias de bajo consumo y/o que garanticen la mejor prestación consumo/nivel lumínico.

Se deberá implantar un sistema de vigilancia con cámaras de seguridad que alcance los espacios de las veredas exteriores bajo la traza de la autopista, y la totalidad del perímetro exterior.

ARTÍCULO 11 - SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

La provisión de cartelería de indicación de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo otro cartel necesario para cumplir las reglamentaciones vigentes será provista por el Concesionario a su cuenta y cargo.

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 y sus modificatorias, y deberá contar con la previa autorización de la Dirección General Concesiones y Permisos, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por incorporar publicidad, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

Se deberán colocar carteles de tamaño adecuado en lugares bien visibles, informando la existencia de un libro de quejas a disposición del público concurrente.

ARTÍCULO 12 - PRESENTACIONES

Todas las presentaciones deberán realizarse ante la Dirección General Concesiones y Permisos, o el organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso el Concesionario deberá informar a la Dirección General, la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Buenos Aires,

Referencia: PET - 10002-1612-LPU23

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.