

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, SITOS BAJO EL TRAZADO DE LA AUTOPISTA 25 DE MAYO UBICADO EN LA CALLE VIRREY CEBALLOS 1236T/1270T

ARTICULO 1°.- MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente pliego se encuentra enmarcado en la Ley N° 6.056, mediante la cual se autoriza a concesionar el uso de los inmuebles que se encuentran ubicados por debajo de la Autopista 25 de Mayo (AU1), por un plazo de hasta treinta (30) años.

A través de dichas concesiones, se busca favorecer las potencialidades de dichos predios, integrándolos 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 los Proyectos desarrollen actividades permitidas en la zonificación RUA, que impliquen mejoras en las condiciones de hábitat, mediante las cuales se perciba la existencia de una continuidad de los espacios, vinculando e integrando la trama urbana en sentido Norte –Sur.

No podrán ser admitidas ofertas que no cumplan con lo dispuesto por la mencionada Ley. En consecuencia, se adjunta al presente Pliego un Anexo gráfico del predio objeto de la presente Licitación, con los lineamientos que deberán cumplir (conforme Anexo II de la Ley N° 6.056) a fin de ser evaluadas por la Comisión de Evaluación de Ofertas (Anexo I – “Lineamientos Ley N° 6.056 - Predios BAU” que forma parte del presente).

Los adjudicatarios de los predios que se encuentran obligados por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares deberán destinar el equivalente al DIEZ POR CIENTO (10 %) de la superficie del inmueble concesionados a espacios de uso público, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 3° de la Ley N° 6.056 y al 27 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 2.- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

La documentación necesaria para analizar las ofertas deberá ser presentada acorde

a lo establecido en el “Anexo I – Lineamientos Ley N° 6.056- Predios BAU”. Se deberán especificar superficies en metros cuadrados (m²) y porcentaje ocupado sobre el total del predio (%). Será también necesaria la especificación de usos propuestos y su disposición.

A continuación, se detalla la documentación que dará soporte a la información anteriormente mencionada:

- Plantas generales o axonometrías escala 1:100.
- Plantas específicas Espacios Locativos escala 1:100.
- Plantas específicas Espacios de uso Público escala 1:100 (en caso de contar con espacio público).
- Cortes transversales y longitudinales escala 1:500 especificando alturas de los espacios y distancia de las construcciones al tablero de la autopista.
- Renders/croquis (uno exterior y uno interior mínimo) que den idea de la arquitectura propuesta (materiales, espacialidad, iluminación, etc).

A fin de dar cumplimiento con este artículo, el oferente deberá completar la grilla que se adjunta como “Anexo II – Desglose de la propuesta”.

ARTÍCULO 3.-UBICACIÓN Y SUPERFICIES

El presente Pliego refiere al sector de la traza correspondiente a los inmuebles ubicados debajo del trazado de la Autopista 25 de Mayo (AU1) identificado en el Anexo A del PBCP.

ARTÍCULO 4.- ZONIFICACIÓN

Los predios a concesionar se encuentran afectados al Artículo 7.2.11.2. “Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)” del Código Urbanístico.

ARTÍCULO 5.- USOS

Los mencionados predios se encuentran ubicados en un entorno con características específicas. La oferta deberá adecuarse a los usos y el diseño de los espacios debe integrarse a dichas características de manera armónica y sustentable.

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 cada categoría de uso.

Para la localización de actividades, además de dar cumplimiento al Código Urbanístico, se deberá observar la normativa en materia ambiental, de edificación y de habilitaciones.

Solamente estará permitido destinar áreas complementarias a estacionamientos o depósitos cuando éstas se ubiquen en el centro de los predios que se encuentran debajo de la autopista. Deberán estar contenidas por usos que garanticen actividad y circulación peatonal diurna/nocturna. 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, tal como se aclara en el “Anexo I - Lineamientos Ley N° 6.056- Predios BAU”.

ARTÍCULO 6.- LINEAMIENTOS GENERALES

Todas las construcciones en los inmuebles sujetos a concesión deberán respetar los lineamientos urbanos expresados en las Leyes Nros. 6.056, 6.099 y 6.100 y/o sus modificatorias, 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 los Organismos Competentes en la materia.

El Programa de Usos Propuestos y Concepto Urbanístico y Comercial elaborado por el oferente deberá considerar las condiciones de tejido y bordes, ofreciendo usos adecuados a las características del entorno barrial de la pieza urbana y 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 públicos 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 para la integración urbana y de tejido, los espacios de uso público y los espacios de uso privado.

Asimismo, el oferente deberá presentar:

- El Plan de Construcción y Ejecución de la obra (deberá desarrollar la determinación secuencial de plazos e inversiones).
- El Plan de Mantenimiento (deberá describir el plan durante la totalidad del plazo de la concesión).

ARTÍCULO 7.- CONDICIONES DE DISEÑO DE INTEGRACIÓN URBANA Y DE TEJIDO

Los proyectos deberán tener en cuenta estas condiciones de diseño para el sector:

7.1.- Integración urbana y de tejido

7.1.1.- Ocupación del suelo

La ocupación del suelo del bajo autopista y fuera de éste deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 7.2.11.2. "Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)" del Código Urbanístico (Ver "Anexo I – Lineamientos Ley N° 6.056- Predios BAU" y "Anexo II- Desglose de la propuesta") y lo establecido en el Artículo 5° del presente pliego.

7.1.2.- Logística

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.

7.2.- Arquitectura Y Diseño Del Espacio Privado 6.2.1.- Conexión sector

No se permitirán largas extensiones de frentes que nieguen la relación de la intervención en el bajo autopista con el espacio lindero, ni muros "ciegos" hacia el espacio público lateral.

Si se realizan cercos, deberán ser tratados de forma que resulten permeables visualmente.

7.2.2.- Acceso para mantenimiento

Se deberá contemplar la conexión entre los servicios de AUSA y la infraestructura del inmueble, de manera que se pueda acceder a dichas instalaciones para el uso y mantenimiento de las mismas.

A tal efecto, los proyectos deberán dejar con acceso visual las columnas tanto en las fundaciones (a nivel de piso) como en el encuentro superior con el tablero (donde la columna encuentra el tablero de la autopista)

Por una cuestión visual y de acceso físico para reparaciones, las construcciones de los proyectos de los oferentes no deberán estar a menos de 1.5 mts. del tablero, de manera de permitir la visibilidad de la infraestructura superior, como así también permitir el acceso a las instalaciones

Los accesos a las infraestructuras deberán ser por las calles que conforman al predio y no por las rampas de ingreso y egreso a la autopista.

Los desagües que descarga la Autopista, hasta un metro de altura, deben ser continuados por conductos construidos por los usuarios del predio, según la obra que ejecuten, siendo responsabilidad del adjudicatario la correcta construcción y mantenimiento de la instalación como continuidad del desagüe pluvial, el cual deberá descargar en la vía pública.

7.2.3.-Infraestructura de servicios

Los cargos por conexión y uso de los servicios, incluidos 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 éstos 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 8.- INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO

Los concesionarios tendrán a su cargo la reparación de la totalidad de las aceras, cordones y la iluminación que correspondan al inmueble concesionado, conforme al Anexo I.

Las obras a realizar deberán alcanzar las áreas identificadas en el “Anexo I – Lineamientos Ley N° 6.056 - Predios BAU”, como “Puesta en valor Vía Pública”.

A su vez, en los casos de los predios que contienen espacios en los que sólo se admite espacio verde (“Anexo I – Lineamientos Ley N° 6.056- Predios BAU”), el concesionario tendrá a su cargo la puesta en valor y el mantenimiento de dichos espacios.

Dichas obras deberán llevarse a cabo según las especificaciones técnicas detalladas en el “Anexo III - Lineamientos para la ejecución de espacio público”.

8.1.- Equipamiento urbano

Deberá contar con un adecuado equipamiento urbano para el buen funcionamiento de los espacios públicos, teniendo en cuenta iluminación, cestos de basura, mobiliario, bebederos, estacionamientos de bicicletas y demás mobiliario, para lo cual deberá cumplir con los estándares mínimos propuestos en el “Anexo III - Lineamientos para la ejecución de espacio público”, pudiendo proponer soluciones innovadoras, siempre que no se contradigan con éste.

Se tendrá especial consideración por 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.

8.2.- Seguridad

Deberá instalarse un circuito de cámara de video en todos los accesos y perímetro comprendidos. Estos sistemas deberán permanecer en funcionamiento y debidamente monitoreados durante las 24 horas del día, durante todo el año, tomando en consideración las características del predio establecidas en el Anexo I del presente.

8.3.- Baños Públicos

Deberán instalarse baños públicos en cada predio. Para el caso que esté compuesto por más de un predio, la obligación prevista en el apartado 10 del Anexo I de la Ley N° 6.056 quedará satisfecha con la instalación de un baño público en uno de ellos.

ARTÍCULO 9.- LINEAMIENTOS GENERALES DE OBRA

El adjudicatario será el responsable de la ejecución de las obras, mejoras y/o adecuaciones proyectadas en la oferta. El adjudicatario deberá desarrollar la documentación técnica ejecutiva que será aprobada conforme lo establecido en el Artículo 18 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

El plazo máximo que deberá cumplir el concesionario para la ejecución de obras y trabajos pertenecientes al Proyecto de Obras, Mejoras y/o Adecuación, y Equipamiento será determinado por la autoridad competente en la materia (Subsecretaría de Obras o el organismo que en el futuro lo reemplace), previa constatación del proyecto adjudicado para el espacio objeto de la presente Licitación Pública, contados a partir de la aprobación formal y escrita del Proyecto Final por parte de la DGCOYP y la SECDU mencionado en el párrafo que antecede.

9.1.- Presentación del Proyecto Final

El Concesionario deberá presentar el Proyecto Final dentro del plazo de NOVENTA (90) días hábiles desde el Acta de entrega de inmueble, para su aprobación por parte de la Dirección General Concesiones y Permisos de la Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles del Ministerio de Hacienda y Finanzas y de la Secretaría de Desarrollo Urbano incluyendo los siguientes documentos:

- Planos de planta, corte, vistas de arquitectura con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor.
- Planos y memoria de cálculo de las estructuras con identificación de profesionales proyectistas, director de obra y constructor.
- Planos y memorias de las distintas instalaciones complementarias de las construcciones con identificación de profesionales proyectistas directores de obra e instalador.
- Memoria general del proyecto indicando materiales, procedimientos de ejecución y programa de control de calidad a implementar.

Una vez aprobado el Proyecto Final por la Dirección General Concesiones y Permisos de la Subsecretaría de Administración de Bienes Inmuebles del Ministerio de Hacienda y Finanzas y por la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Concesionario deberá iniciar los trámites correspondientes a efectos de dar inicio al Plan de Obras, Mejoras y/o Adecuaciones.

9.2.- Ejecución del Plan de obra, adecuación y/o mejoras

La supervisión técnica de los trabajos estará a cargo de la Dirección General Concesiones y Permisos, o por la autoridad que a tal efecto ésta designe, quien realizará los controles pertinentes a los fines de evaluar el avance físico de las obras y verificar el cumplimiento del Plan de obra, adecuación y/o mejoras.

Toda solicitud de modificación del Plan de obra, adecuación y/o mejoras, deberá ser formulada, por escrito y con la debida anticipación a la Dirección General Concesiones y Permisos, para su evaluación. No se admitirán obras que se aparten del proyecto aprobado y que no cuenten con la aprobación de la Inspección.

9.2.1.- Desarrollo de las tareas

Durante la ejecución del Plan de obra, 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 objeto de la concesión materiales excedentes ni escombros; la zona deberá quedar perfectamente limpia, libre de restos de materiales y escombros y perfectamente señalizada, debiéndose proteger el solado reparado por medios convenientes, no permitiéndose cubrir éste 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 equipo de calidad apropiada a los trabajos por ejecutar y la Dirección General Concesiones y Permisos, o la autoridad que a tal efecto ésta designe, 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 Trabajos aprobado. Los equipos que utilizará el Concesionario no podrán ser inferiores en calidad, rendimiento o características a los que hayan presentado en su oferta o se indiquen en el contrato, salvo que la inspección 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.

9.2.2.- 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 del Plan de obra, 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 Obra.

9.3.- Fin de Obra

La finalización de la obra se documentará a través de la emisión de un Acta de Finalización del Plan de obra, adecuación y/o mejoras, suscripta por la Supervisión de Obra, previa comprobación del buen estado de la misma a cuyo efecto se realizarán las pruebas que la Supervisión de Obra 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 obra deba realizar ante la Dirección General Registro 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 obra 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.

9.3.1.- Limpieza

La desocupación y limpieza de los inmuebles 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 obra 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.

9.3.2.- Mantenimiento

Con la oferta se deberá presentar un Plan de Mantenimiento edilicio y de las instalaciones complementarias, el cual deberá ser consensuado con la Dirección General Concesiones y Permisos, detallando las tareas de mantenimiento a llevar a cabo una vez finalizada la obra 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 el régimen de penalidades establecido el Pliego de Bases y Condiciones Particulares.

ARTÍCULO 10.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Las obligaciones del Concesionario incluyen todo lo necesario para que el Plan de obra,

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, materiales, provisión de equipos, instalación y mantenimiento, de acuerdo con lo establecido en la documentación licitatoria.

10.1.- Durante la fase de ejecución del Plan de obra, mejora y/o adecuación

- Presentar al organismo a cargo de la Supervisión de Obra la documentación que ésta solicite.
- Ejecutar el Plan de obra, mejora y/o adecuación con estricto cumplimiento de las leyes y normativa vigente, cumpliendo en su totalidad con el Plan de Trabajo y la Curva de Inversiones.
- Ejecutar el Plan de obra, mejora y/o adecuación en un todo de acuerdo con el proyecto aprobado sin apartamientos no autorizados del mismo.
- Presentar, a la terminación del el Plan de obra, mejora y/o adecuación, la documentación solicitada en el Artículo 9º- "Lineamientos Generales de obra".

10.2.- Durante la explotación del inmueble

- Efectuar el mantenimiento, conforme lo detallado en el plan presentado, 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 periódica de las áreas exteriores y espacios de acceso al público.
- Retiro de residuos de cestos y otros que se encuentren dentro del área concesionada 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.

10.3.- Restitución del inmueble

Extinguida la concesión por vencimiento del plazo contractual o declarada la caducidad de la concesión, o si se verificaran cualquiera de las causales tipificadas

por los regímenes de penalidades previstos en los Pliegos, el Concesionario deberá hacer inmediata entrega de los inmuebles dentro de los quince (15) días corridos, ello, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de proceder a su desocupación administrativa.

Todas las instalaciones fijas, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas, mejoras edilicias y tecnológicas, quedarán en plena propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin generar derecho de compensación alguna. Dentro de dichas instalaciones se incluye todo elemento 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 organizadas durante la concesión.

10.3.1.- 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 obras 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.

10.3.2.- Habilitación y regularización edilicia

El Concesionario, de conformidad con 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 11.- INSTALACIONES

11.1.- Instalaciones Eléctricas

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los inmuebles 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 IRAM, 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 ANS (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.

11.2.- 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 y de éstas especificaciones.

En caso de existir este servicio o ser necesaria su incorporación, el concesionario tendrá a su cargo los trámites y el pago de 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, cumplirán con las reglamentaciones específicas y contarán 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.

11.3.- 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.

11.4.- Instalación sanitaria

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 y de estas 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.

11.5.- Núcleos sanitarios

Los núcleos sanitarios deberán cumplir en número y distribución los requerimientos establecidos por el Código de Edificación, Artículo 3.5.1.3 "Servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales" y las exigencias correspondientes a las condiciones de trabajo.

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.

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.

11.6- 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.

11.7.- 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.

En los espacios en que el uso no cuente con reglamentación específica se tomarán 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. Al respecto, se deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Anexo I del presente.

ARTÍCULO 12.- 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 13.- PRESENTACIONES

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos técnicos que refieran al Plan de obra, mejoras y/o adecuación 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
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Buenos Aires,

Referencia: PET - Virrey Ceballos 1236t/1270t - 10002-1003-LPU24

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.