

Expediente: 1623-D-2022

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Turismo, de Obras y Planeamiento, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda, Presupuesto y Cuentas han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, con abstenciones, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Créase la Unidad Turística Fiscal Playa Beltrán Norte, ubicada en Av. Félix U. Camet entre las proyecciones de las calles José Antonio Álvarez Condarco y calle 143 del Partido de General Pueyrredon.

Artículo 2º.- Autorízase al Ente Municipal de Turismo a llamar a licitación pública para otorgar en concesión el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal Playa Beltrán Norte, de acuerdo con las normas establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones que forma parte de la presente como Anexo I.

Artículo 3º.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Turismo, 4-10-2022

Obras y Planeamiento, 19-12-2022

Legislación, Interpretación, Reglamento, 5-6-2023

Hacienda, Presupuesto y Cuentas, 8-8-2023

Reunión nº 11

Reunión nº 33

Reunión nº 10

Reunión nº 14

ANEXO I
U.T.F. PLAYA BELTRÁN NORTE
CLÁUSULAS GENERALES

CAPÍTULO I - CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

01. Licitación Pública.
02. Oferentes. Requisitos.
03. Inhabilidades para ser oferente.

CAPÍTULO II - OFERTA

04. Información que debe obtener el oferente.
05. Consultas y aclaraciones.
06. Lugar, fecha y hora de presentación de las ofertas.
07. Plazos.
08. Garantía de oferta.
09. Validez de las ofertas.
10. Forma de presentación de las ofertas.
11. Desarrollo del acto de apertura de las ofertas.
12. Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas.
13. Causas de rechazo de ofertas al momento del acto de apertura.
14. Información aclaratoria.
15. Vista de las Actuaciones.
16. Impugnaciones.

CAPÍTULO III - EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

17. Evaluación de las ofertas.
18. Metodología de evaluación de las ofertas.
19. Oferta más conveniente.
20. Adjudicación.
21. Oferta única.

CAPÍTULO IV - DE LA CONTRATACIÓN

22. Garantía de contrato.
23. Garantía de obra.
24. Proyecto de Obra definitivo.
25. Forma de constitución de garantías.
26. Devolución de las garantías.
27. Requisitos para la firma del contrato.

CAPÍTULO V - DE LA UNIDAD

28. Condición física y de uso de la unidad.
29. Situación patrimonial de la unidad.
30. Entrega y recepción de la unidad.

CAPÍTULO VI - DEL CONTRATO

31. Fiscalización del cumplimiento del contrato.
32. Transferencia de la concesión.
33. Cesión parcial de usos complementarios.
34. Habilitación comercial.
35. Modificaciones en el desarrollo de la actividad en la unidad.
36. Extinción de la concesión.
37. Consecuencias de la extinción del contrato.
38. Fallecimiento o incapacidad del concesionario.

CAPÍTULO VII - OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

39. Obligaciones del concesionario.
40. Responsabilidad civil durante el período de la concesión.
41. Erogaciones y deberes a cargo del concesionario.

42. Seguros.

CAPÍTULO VIII - NORMATIVA APLICABLE

43. Cláusula de Indemnidad.

44. Aplicación de Normas.

CAPÍTULO I CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 1: LICITACIÓN PÚBLICA

La presente licitación tiene por objeto otorgar en concesión, a través del Municipio de General Pueyrredon, la Unidad Turística Fiscal PLAYA BELTRÁN NORTE para la puesta en valor y el desarrollo de todos los usos y actividades comerciales previstos, provisión de servicios y demás actividades detalladas en las Cláusulas Particulares. Dicho objeto no podrá ser modificado total o parcialmente, salvo expresa autorización del concedente.

La puesta en valor consiste en la realización de todos aquellos trabajos que permitan la jerarquización y respeto de los valores naturales, arquitectónicos y comunitarios de la Unidad y el entorno donde se implanta por todo el período de concesión.

Será parte elemental de las prestaciones del concesionario, el abonar un canon anual como retribución por el derecho de uso y explotación cedido.

ARTÍCULO 2: OFERENTES. REQUISITOS

Podrán ser oferentes en esta licitación las personas humanas o jurídicas legalmente constituidas.

No serán aceptadas para esta licitación pública como oferentes:

- Uniones Transitorias de Empresas (UTE)
- Fideicomisos.

ARTÍCULO 3: INHABILIDADES PARA SER OFERENTE

No podrán participar de esta licitación, bajo ninguna forma:

3.1 Los deudores morosos impositiva o provisionalmente declarados por autoridad competente nacional y/o provincial. Los deudores que se encuentren a la fecha de apertura de sobres de Ofertas de esta licitación, comprendidos en planes de regularización de deudas deberán presentar las constancias pertinentes, pudiendo participar de la misma. No se considerará deudor moroso a los efectos de esta licitación, al oferente que a la fecha de apertura de sobres de oferta se encuentre con procesos de impugnación o interposición de recursos administrativos o excepciones planteadas judicialmente y que se encuentren en tramitación y/o sin resolución firme.

3.2 Los deudores morosos del Municipio de Gral. Pueyrredon, sus entes y/o sociedades por cualquier concepto (TSU, TISH, Tasa por Servicios Técnicos de la Construcción, habilitación, multas) y que no se encuentren a la fecha de apertura de sobres de oferta a la presente licitación comprendidos en planes de regularización de deudas, para lo cual deberán presentar las constancias pertinentes.

3.3 Los incapaces para contratar según la legislación vigente.

3.4 Los que hayan sido sancionados con caducidad de la concesión o permiso otorgado por el Municipio de Gral. Pueyrredon y/o sus Entes Descentralizados mientras no se encuentren rehabilitados. En caso de sociedades, la inhabilitación alcanzará individualmente a sus componentes, miembros de Dirección y/o Directores.

3.5 Los funcionarios y/o agentes que hayan participado en los últimos seis (6) años en la sociedad o entidad oferente, según el régimen de incompatibilidades de la legislación vigente, al servicio del Estado Nacional, Provincial o Municipal y las sociedades integradas total o parcialmente por aquellos o cuyos agentes lo fueren, salvo lo dispuesto por la ley 19.550 respecto de las sociedades anónimas.

3.6 Los separados de la Administración Pública por exoneración.

3.7 Los inhabilitados por situación legislada en normas de concurso civil y comercial.

3.8 Las personas humanas y/o jurídicas que posean inhabilitación general de bienes a la fecha de Apertura de Ofertas.

3.9 Las personas humanas que tengan pendientes condenas penales.

3.10 Las personas humanas que se encuentren incluidas dentro del Registro de Deudores Alimentarios creado por Ordenanza n° 14849 o que atraviesen instancia judicial por demanda de alimentos.

De comprobarse, posteriormente el falseamiento de lo manifestado, el Municipio podrá rechazar la propuesta de oficio o a petición de parte o decretar la caducidad de la concesión con pérdida del depósito de garantía de oferta, de contrato y/o de obra, con más los daños y perjuicios que pudieran corresponder, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial, e independientemente de las acciones que puedan resultar pertinentes ante la Justicia en lo Criminal y Correccional competente sin perjuicio de declarar la inhabilitación del proponente para presentarse a futuras licitaciones del Municipio, por el término de cinco años.

CAPÍTULO II OFERTA

ARTÍCULO 4: INFORMACIÓN QUE DEBE OBTENER EL OFERENTE

El Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a licitación está disponible para su consulta y/o descarga en el sitio web oficial de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon - www.mardelplata.gob.ar/proveedores en el Calendario de Licitaciones.

La presentación de la propuesta de Oferta indica que el oferente ha analizado los documentos de la licitación, que ha obtenido previamente todos los datos e informes necesarios para efectuar su Oferta, cumplir con la misma y con todas y cada una de las condiciones establecidas en el pliego y se ha trasladado a los sectores motivo de la licitación, a efectos de informarse sobre el estado y condiciones en que se encuentran los mismos, las condiciones de suelo y demás circunstancias que hagan a su derecho de información, por lo que no podrá alegarse por parte del oferente y/o adjudicatario causa alguna de ignorancia, en la documentación a presentar, o condiciones de realización y desarrollo de actividades en la Unidad.

ARTÍCULO 5: CONSULTAS Y ACLARACIONES

Los participantes de la presente licitación pública podrán efectuar -por escrito- las consultas y pedidos de aclaraciones que consideren necesarios, referentes a este pliego, en la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales - Belgrano 2740 de la ciudad de Mar del Plata o en la dirección de correo electrónico utf@turismomardelplata.gob.ar hasta cinco (5) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura de las ofertas. Las aclaraciones serán emitidas por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales y se incorporarán como circulares del Pliego de Bases y Condiciones en el sitio oficial donde se encuentre publicado el Pliego hasta tres (3) días corridos antes de la fecha indicada para la apertura, dándose por notificado a todo aquel interesado de participar en el llamado en curso.

Los títulos de los artículos del Pliego sirven de referencia y no afectan la interpretación del texto.

ARTÍCULO 6: LUGAR, FECHA Y HORA DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las Ofertas solo podrán ser recibidas en Mesa General de Entradas del Departamento de Administración y Personal del Ente Municipal de Turismo, en el día fijado para la apertura y hasta una hora antes del horario establecido en el acto administrativo que convoca el llamado. Del horario de ingreso se dejará constancia mediante rúbrica y sello de él o los funcionarios intervinientes.

ARTÍCULO 7: PLAZOS

A efectos de tipificar los conceptos incluidos en el presente Pliego, se deja expresa constancia que cuando se enuncien y/o fijen plazos para el cumplimiento de obligaciones emergentes, en todos los casos será de aplicación:

- a. Los plazos se contarán en días hábiles administrativos, salvo expresa indicación en contrario.
- b. Los plazos comenzarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación fehaciente.
- c. Si el vencimiento del plazo correspondiera a un día inhábil, el mismo operará al día siguiente administrativo.

ARTÍCULO 8: GARANTÍA DE OFERTA

Cada propuesta deberá acompañarse con un recibo expedido por Tesorería del EMTUR, donde conste que el oferente ha constituido la Garantía de Oferta, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 25, la que será igual al ciento por ciento (100%) del canon oficial correspondiente a la Unidad. Cualquiera sea la forma en que se constituya la Garantía de Oferta deberá presentar la respectiva documentación en Tesorería del EMTUR, quien previo dictamen de la Asesoría Letrada del Ente, expedirá el correspondiente recibo hasta el día hábil administrativo anterior al fijado para la apertura de ofertas. La Garantía de Oferta debe cubrir el período por el cual el oferente mantiene su oferta. Cuando la Garantía de Oferta se constituya a través de una póliza de caución -art. 25 inc. c-, la expedición del recibo referido hace presumir el cumplimiento de las condiciones establecidas para su emisión en el presente pliego, por lo que no se admitirán impugnaciones relacionadas con su constitución.

ARTÍCULO 9: VALIDEZ DE LAS OFERTAS

La Oferta mantendrá su vigencia por un lapso de ciento veinte (120) días desde la Apertura de

Ofertas, plazo que podrá ser prorrogado por igual término a exclusivo criterio del Ente Municipal de Turismo. El desistimiento dentro de los sesenta (60) días posteriores al acto de apertura, implicará la pérdida automática de la respectiva garantía, sin que este desistimiento genere derecho a reclamo alguno a su favor.

ARTÍCULO 10: FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán presentadas en un sobre que contendrá la totalidad de la documentación de la Oferta discriminada en Sobres N° 1 y Sobre N° 2, con indicación única y exclusivamente de la identificación de la Unidad Turística Fiscal a la que se presenta y número de expediente. Los sobres deben estar cerrados de manera de mantener su inviolabilidad hasta la apertura oficial.

Las ofertas en soporte papel se presentarán en hojas formato A4, en original, y una copia fiel en formato digital (pdf). Deberán tener sus hojas foliadas correlativamente y con un índice de contenido y Anexos. Las enmiendas, entrelíneas y raspaduras deberán ser debidamente salvadas, en caso contrario se tomarán por no escritas.

Todos los Anexos componentes de la Oferta y toda documentación no presentada en original en soporte papel, deberá encontrarse debidamente certificada por Escribano Público. En caso de intervenir Escribano de otras jurisdicciones, deberá contar con la legalización del Colegio respectivo.

10.1 Sobre N° 1

Contendrá la documentación que se requiere a continuación:

10.1.1 Anexo I - Oferente que deberá constituir domicilio físico y electrónico a través de una dirección de mail donde se considerarán válidas todas las notificaciones en forma indistinta, al solo efecto de la presente licitación en la ciudad de Mar del Plata y denunciar su domicilio real.

10.1.2 Anexo II - Conocimiento y Aceptación del Pliego.

10.1.3 Anexo III - Inhabilidades.

10.1.4 Anexo IV - Carácter de Bien del Dominio Público y Concurrencia a la Unidad - Donación Expresa.

10.1.5 Anexo VI - Verificación de Deudas por Tributos Municipales.

10.1.6 Ley 10.490 - Certificado que acredite el cumplimiento de la norma, en los dos (2) últimos semestres calendarios o copia de la solicitud presentada por el Oferente ante el Ministerio de Trabajo.

10.1.7 Constancias de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

10.1.8 Constancias de inscripción ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).

10.1.9 Recibo de Constitución de Garantía de Oferta de conformidad con lo prescripto en los arts. 8° y 25° de las Cláusulas Generales del pliego.

10.1.10 Informe dominial del Registro de Propiedad Inmueble, actualizado a la fecha de presentación respecto de los bienes que integran el patrimonio denunciado.

10.1.11 Certificado de Anotaciones Personales libre de inhabiliciones a la fecha de presentación de la oferta, expedido por autoridad registral competente, de acuerdo al último domicilio de las personas en cuestión. Esta exigencia en el caso de personas jurídicas, se extenderá a la misma y a los miembros del órgano de dirección.

10.1.12 Las Personas Jurídicas deberán aportar copia autenticada del contrato constitutivo, estatutos, reglamento y última acta de designación de autoridades debidamente inscriptos ante los organismos de contralor. De haberse formulado modificaciones a dichos documentos, los mismos deberán agregarse estén o no inscriptos. De la documentación presentada deberá surgir indefectiblemente que el o los signatarios de la propuesta tienen representación suficiente como para realizar la presentación y obligar a la entidad oferente. El término de duración del contrato social deberá superar el plazo de concesión previsto en la presente licitación.

10.1.13 Antecedentes empresariales afines a la actividad a licitar. Acompañar una breve reseña que confirme la idoneidad respecto de la ejecución del servicio a contratar. Para ello podrán aportar todos los antecedentes y documentación pertinentes, aceptándose en caso de personas jurídicas antecedentes personales del rubro correspondiente de los miembros del órgano de dirección de la sociedad. Para el cumplimiento de este recaudo no podrá excederse de las 35 fojas.

10.1.14 Referencias suscriptas por representantes de entidades bancarias, financieras y comerciales, en caso de poseerse.

10.1.15 Constancias de no poseer deuda vigente en los siguientes organismos:

a) Registro Provincial de Deudores Alimentarios en caso de Persona Humana.

b) Obras Sanitarias Mar del Plata S.E., respecto de los inmuebles denunciados en la Oferta.

c) Agencia de Recaudación de la Pcia. de Buenos Aires (ARBA) respecto de aquellos tributos en los cuales el oferente sea sujeto imponible.

10.2 Sobre N° 2

Contendrá la documentación que se requiere a continuación:

10.2.1 Anexo V-A Formulario de Oferta.

10.2.2 Anexo V-B Presupuesto de Obra.

10.2.3 Propuesta Económico-Financiera de la Oferta.

El oferente deberá demostrar y fundamentar la ecuación económico-financiera que sustente la factibilidad de su oferta.

a. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA A APORTAR

- Información de carácter general, consignando las hipótesis o supuestos sobre los cuales se ha elaborado el procedimiento de cálculo, método/métodos utilizados para la evaluación económica financiera, financiamiento del proyecto y toda explicación que se considere de interés para fundamentar la propuesta.

- Cálculo proyectado de ingresos y egresos.

- Flujo de fondos netos.

- Metodología de Evaluación:
$$\frac{\text{Valor Actual Neto (VAN)}}{\text{Tasa Interna de Retorno (TIR)}}$$

Lo detallado anteriormente deberá contar con informe de un profesional de Ciencias Económicas con autenticación de firma por parte del Consejo Profesional.

b. BALANCES Y/O MANIFESTACIÓN DE BIENES Y DEUDAS

Agregar copia de los estados contables correspondientes al último ejercicio o manifestación patrimonial, lo que fuera pertinente, suscripto por Contador Público y certificado por el Consejo Profesional. Asimismo, deberá presentarse copia de las actas de asambleas que aprobaron los estados contables.

En caso de ser sociedades recién constituidas y que aún no han cerrado su primer ejercicio económico, deberán presentar copia del balance de inicio de igual modo deberá proceder la sociedad si han transcurrido más de seis meses del cierre de ejercicio económico respecto de la fecha de apertura de propuestas.

c. PATRIMONIO NETO MÍNIMO

El Oferente deberá demostrar un Patrimonio Neto Mínimo equivalente a Pesos Cuatro millones (\$ 4.000.000). El mismo deberá surgir de los estados contables correspondientes al último ejercicio o manifestación patrimonial, lo que fuera pertinente, suscripto por Contador Público y certificada por el Consejo Profesional.

d. CAPACIDAD FINANCIERA

El oferente deberá demostrar la suficiente capacidad financiera que le permita llevar a cabo como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del monto de obras comprometidas de acuerdo al Anexo V-a de la Oferta.

Entiéndase como capacidad financiera a las posibilidades que tiene la empresa para afrontar los pagos e inversiones conforme a los montos y plazos de obra comprometida, además de tener liquidez y margen de utilidad de operaciones. En caso de presentación de más de un llamado a licitación o revistiendo el oferente carácter de concesionario con anterioridad a este proceso y hallándose pendiente la finalización de la obra oportunamente comprometida, la capacidad financiera y patrimonial exigida será igual al ciento por ciento (100%) de los valores correspondientes a la obra no realizada. A tal fin, el Municipio deberá expedir certificación a través de las áreas competentes respecto de la obra ya efectivizada por el concesionario.

10.2.4 Propuesta de Actividades y Servicios. Deberá contener una descripción completa y detallada acerca de la propuesta turística integral a desarrollar en la unidad, en concordancia con los contenidos del Capítulo III de las Cláusulas Particulares. Respecto a actividades y servicios, se podrán incorporar complementado la actividad principal, priorizando que su desarrollo resulte beneficioso para el sector turístico y la comunidad residente. Deberán presentarse todos los documentos que permitan evaluar el modo en que las actividades propuestas incidirán en la rehabilitación y puesta en valor del sector y su entorno paisajístico.

La descripción y fundamentación de la propuesta turística y de la prestación de servicios contendrá el detalle del personal a afectar, equipamiento, instalaciones, etc. suscripto por el oferente y por un Licenciado en Turismo.

10.2.5 Propuesta de Sustentabilidad. Elaborada de acuerdo a los contenidos del Capítulo IV de las Cláusulas Particulares y firmada por profesional competente en el área.

10.2.6 Propuesta de Accesibilidad. Considerando la interacción de los usuarios con movilidad y

comunicación reducida (UMR) para con el entorno, la propuesta de Accesibilidad deberá incluir la documentación gráfica y escrita que indique la Cadena de Accesibilidad proyectada, entendiendo a la misma como la secuencia de condiciones urbanas y edilicias que les permiten llegar, estacionar, acceder, circular, usar y salir de todo espacio o recinto con autonomía, facilidad y sin interrupciones.

La propuesta incluirá un programa de Usos Accesibles. Todos los usos, actividades y servicios ofrecidos, así como el equipamiento específico que se requiera, deberán contener las variables de accesibilidad universal de conformidad con lo expresado en el Capítulo V de las Cláusulas Particulares.

Será parte de la propuesta de accesibilidad la presentación de

- * planta/plantas y corte/ cortes escala 1:100 donde se incluya el trazado completo de la cadena de accesibilidad,

- * una memoria descriptiva de materiales, tecnologías e infraestructura edilicia que responda a los contenidos del Capítulo V de las Cláusulas Particulares. Deberán incluirse cotas de nivel, porcentajes de pendientes de rampas y dimensiones parciales, considerándose los mismos como elementos no escindibles del proyecto general.

Dicha propuesta estará suscripta por Profesional competente con Visado del Colegio Profesional pertinente.

10.2.7 Propuesta de Obras, Infraestructura y Servicios. La propuesta a realizar deberá estar en total concordancia con la Propuesta de Prestación de Servicios que compone la Oferta (artículo 10.2.4).

Para tal fin, la presentación deberá considerar:

a. PROPUESTA DE OBRAS

La propuesta deberá dar cumplimiento al encuadre conceptual de la intervención establecidos en el Anexo VIII.

La presentación de la propuesta deberá determinar en forma clara el esquema de las diferentes áreas destinadas a cada actividad, las que serán volcadas en los planos correspondientes y en toda la documentación técnica necesaria para lograr un correcto análisis y evaluación de la propuesta, a efectos de su posterior materialización.

b. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación de la propuesta de obra tendrá nivel de anteproyecto arquitectónico, conteniendo:

- * Plano de conjunto - escala 1:200 / 1:250 / 1:500 -según corresponda.

- * Planos de la intervención en la Unidad Turística Fiscal - plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100.

- * Presupuesto de Obra discriminado por rubros y locales. Todos los montos deberán expresarse en su Valor Neto, sin IVA.

- * Plan de Tareas y Curva de Inversiones discriminado por rubros y locales.

- * Memoria Técnica Descriptiva, donde consten los criterios adoptados para las obras, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales, terminaciones, y todo otro dato que se considere válido y/o necesario agregar.

- * Perspectivas peatonales analógicas y/o digitales y/o imágenes demostrativas de la obra terminada.

- * La documentación componente de la Propuesta de Obra Propia deberá prever una carátula con los siguientes datos:

U.T.F. / OFERENTE / PROFESIONAL INTERVINIENTE / VISADO COLEGIO

Se deberán presentar dos (2) juegos completos de la documentación de la Propuesta de Obras Propias en formato Oficio, con ajuste a lo dispuesto por la Norma IRAM 4504 para el Plegado de Planos, y copia digital en formato pdf.

De agregar documentación gráfica para exposición de distinto formato y/o terminación, la misma deberá ser incluida como Sobre N° 2, debidamente cerrado. La misma no se contabilizará como parte de la obligación de las copias enunciadas en el párrafo anterior.

c. CONTRATOS PROFESIONALES

Como parte de la presentación de arquitectura será de exigencia la inclusión de los Contratos Profesionales y Aportes.

Los contratos se confeccionarán con carácter de Anteproyecto, tomando para tal fin los Montos de Obra determinados en el Presupuesto de Obra de la Oferta.

ARTÍCULO 11: DESARROLLO DEL ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS

Las ofertas serán abiertas en el día, lugar y hora indicados en el acto administrativo por el cual se establece el llamado a licitación, en presencia de la Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas

y de los interesados que concurran, labrándose el Acta de Recepción y Apertura de Ofertas pertinente, donde se realizará la enumeración de las ofertas presentadas. Si el acto fuere suspendido por razones de fuerza mayor, tendrá lugar el primer día hábil administrativo siguiente a la misma hora.

Sólo se tomarán en consideración las Ofertas que hayan sido recepcionadas hasta la hora fijada para la recepción de ofertas.

Concluido el acto, se procederá a la lectura del acta respectiva y su firma.

ARTÍCULO 12: COMISIÓN DE APERTURA Y EVALUACIÓN DE OFERTAS

La Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas será designada por acto administrativo y estará integrada por profesionales de distintas incumbencias integrantes del Municipio y tendrá a su cargo el contralor de la Apertura y la Evaluación de las mismas.

Son atribuciones exclusivas de la Comisión:

12.1 Realizar estos dos únicos actos administrativos:

a. Acta de Apertura de Sobres que contengan las Ofertas participantes de la licitación.
b. de resolución de todas las cuestiones inherentes al Acto de Apertura de Ofertas, con potestad para resolver el rechazo de aquellas Ofertas con incumplimientos vinculados a las causales establecidas en el artículo 13° de las Cláusulas Generales del presente Pliego. Podrá disponer la inadmisibilidad de Ofertas, si así correspondiere, mediante el Acta de Comisión pertinente.

12.2 Realizar actividad de dictamen que reviste el carácter de Actos de Administración que no pueden ser recurribles mediante recurso alguno, para lo cual la Comisión:

a. Analiza toda la documentación que integran las Ofertas, efectuando todas las averiguaciones pertinentes y formulando todos los requerimientos a los oferentes que considere necesarios a su exclusivo criterio para una correcta evaluación de las Ofertas.

b. Evalúa las Ofertas que resultaren admisibles y aconseja el orden de mérito que alcance cada una de ellas o, en su caso, su desestimación por no alcanzar los puntajes mínimos dispuestos para cada criterio conceptual de acuerdo con las pautas de evaluación establecidas en las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones, realizando la pertinente Acta de Comisión, con las conclusiones emergentes del proceso de evaluación allí volcadas.

La Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas está facultada para aconsejar el rechazo de aquellas Ofertas que no reúnan los requisitos exigidos en el artículo 13° de las presentes Cláusulas Generales con posterioridad al Acto de Apertura de Ofertas, si se comprobara algún incumplimiento que no haya sido advertido en el momento de la apertura de sobres, con el alcance determinado en el artículo 12.2.

ARTÍCULO 13: CAUSAS DE RECHAZO DE OFERTAS AL MOMENTO DEL ACTO DE APERTURA

Serán causales de rechazo de Oferta la omisión de la siguiente documental:

Sobre N° 1 - Anexo I / Anexo II / Anexo III / Anexo IV / Anexo VI.

Sobre N° 2 - Anexo V-a / Anexo V-b

ARTÍCULO 14: INFORMACIÓN ACLARATORIA

La Comisión podrá solicitar a los oferentes todo tipo de información aclaratoria que considere necesaria.

El plazo para la evacuación de la información requerida será de tres (3) a cinco (5) días hábiles administrativos, de acuerdo a lo que establezca la Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas teniendo en cuenta la complejidad de la documentación requerida. Si la misma no fuera evacuada en término o no cumplimentare a juicio del Municipio los fines requeridos, se merituará la Oferta con las constancias obrantes en las actuaciones.

Cualquier modificación y/o alteración de la Oferta después de presentado el sobre, carecerá de efectos jurídicos oponibles al Municipio de Gral. Pueyrredon, y no se tomará en consideración por la Comisión de Evaluación de Ofertas a los efectos del análisis de la Oferta presentada.

ARTÍCULO 15: VISTA DE LAS ACTUACIONES

Concluidas las tramitaciones administrativas correspondientes a la formación de los expedientes respectivos, la Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas notificará por cédula *ad hoc* a los Oferentes el cronograma de toma de vista de las actuaciones, con detalle de días y horas asignados.

El Ente Municipal de Turismo determinará las modalidades y/o mecanismos de obtención de los datos y documentación puesta a la vista que los Oferentes consideren necesarios para la formulación de las respectivas impugnaciones, la que será oportunamente notificada. La consulta de los actuados se extenderá por tres (3) días consecutivos.

ARTÍCULO 16: IMPUGNACIONES

Vencido el plazo establecido como último día para la toma de vistas, podrán ser interpuestas impugnaciones a las Ofertas presentadas en un plazo de tres (3) días hábiles, las que deberán ser presentadas en soporte papel y soporte digital (extensión pdf) ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, en horario administrativo municipal.

Las impugnaciones deberán realizarse en forma individual para cada Oferta, a fin de mantener la privacidad de los dichos, sin unificar todas las impugnaciones en una sola presentación. Aquellas presentaciones que no cumplan con los recaudos dispuestos se tendrán por no presentadas.

Como parte de la presentación papel de cada impugnación, deberá acompañarse un escrito original y una copia por cada Oferta impugnada. De las impugnaciones se dará traslado por cédula de notificación a los impugnados quienes podrán responderlas en un plazo de tres (3) días hábiles administrativos.

CAPÍTULO III EVALUACIÓN DE OFERTAS

ARTÍCULO 17: EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Los Criterios Conceptuales que se detallan a continuación serán elementos componentes de la Evaluación de Ofertas que determinará la pre-adjudicación de la presente Licitación.

- a. Propuesta de Usos y Actividades.
- b. Propuesta de Obras a Ejecutar.
- c. Accesibilidad.
- d. Sustentabilidad.
- e. Capacidad Económica Financiera / Antecedentes/ Fuentes Laborales.

17.a PROPUESTA DE USOS Y ACTIVIDADES.

El puntaje mínimo otorgado a este ítem se alcanza con la presentación de una Oferta cuyo desarrollo sea destinado a Locales Gastronómicos, alquiler de sombra móvil (sombrrillas) e infraestructura de servicios sanitarios. A partir de ello, toda opción agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos:

. Idea: Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que planteen: la diversidad de servicios y rubros, la complementariedad, la actualización funcional de los servicios ofrecidos en el sector.

La diversificación de usos y actividades que pongan especial énfasis en los usos abiertos a la comunidad, sean éstos recreativos, culturales, deportivos o turísticos, tendrán en este ítem valoración positiva por encima del mínimo.

. Calidad: Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que contengan en su desarrollo políticas y lineamientos en relación al concepto de calidad turística, implementación de las herramientas del Sistema Argentino de Calidad Turística del Ministerio de Turismo de la Nación: buenas prácticas, directrices y programas, como así también aquellas susceptibles de ser categorizadas de acuerdo a parámetros y estándares preestablecidos por las normas IRAM 42100, IRAM 42800.

. Anualidad: Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que superen para su desarrollo y funcionamiento atendiendo al aprovechamiento de las instalaciones fijas en los distintos momentos del año.

17.b PROPUESTA DE OBRAS A EJECUTAR

Se tomará como puntaje mínimo la ejecución del proyecto arquitectónico y urbanístico que - de acuerdo a lo especificado en el Anexo VIII- recupere para el uso público el sector, con una intervención sustentable y accesible verificable, evaluando:

Un mayor compromiso en lo referido a las obras y equipamiento para uso público gratuito en la Unidad que garantice una respuesta verificable de calidad en beneficio de la comunidad.

. La máxima adecuación de las instalaciones edilicias e infraestructura a las normas que sobre Calidad se encuentran formuladas y adoptadas por la Administración Pública (Norma IRAM 42100 / Norma IRAM 42800).

. El respeto de las cualidades del entorno de pertenencia, evaluándose el grado de integración

entre la obra propuesta y el recorte urbano de pertenencia, atendiendo a valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, etc., ponderados para el mismo.

. Las técnicas constructivas y los materiales sustentables, las características espaciales emergentes de la propuesta y el uso de tecnologías que aseguren racionalidad y compromiso medio ambiental.

. El Plan de Trabajo, priorizando las propuestas cuya ejecución total de obras se realice en plazos menores al previsto en este pliego.

17.c ACCESIBILIDAD

Serán prioritarios para la evaluación de la accesibilidad de la Unidad licitada, tanto en la reconversión de los espacios como en las nuevas construcciones, los siguientes conceptos:

-Accesibilidad universal. Se entiende como tal la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

-Cadena de Accesibilidad. Será la secuencia de condiciones urbanas y edilicias que permitan a usuarios con movilidad y comunicación reducida (UMR), en forma autónoma, el acceso, la circulación, la utilización y la salida de los espacios y recintos.

La puntuación emergente resultará del análisis integral y la mayor o menor adscripción a los contenidos del Capítulo V - Accesibilidad que el oferente formule.

La ponderación de la oferta en relación a la accesibilidad integral de la Unidad se hará a partir de la presentación cierta y comprobable de la propuesta, donde sean verificables los preceptos del presente Pliego.

17.d SUSTENTABILIDAD

Se tomará como puntaje mínimo la respuesta a los parámetros de mínima exigidos en el Capítulo IV - Sustentabilidad. A partir de ello, toda mejora agregada se evaluará siguiendo los siguientes tópicos:

- Será evaluado positivamente el mayor compromiso en el desarrollo de todos los conceptos que han sido puestos de manifiesto en este Pliego, a través del Capítulo antedicho y concordantes.

- Será evaluada positivamente la aplicación y transferencia de buenas prácticas en cada uno de los rubros componentes de la Oferta de servicios.

- La incorporación de tecnologías constructivas y operativas que representen una real reducción en el consumo de energías y fluidos.

17.e CAPACIDAD ECONÓMICA FINANCIERA / ANTECEDENTES / FUENTES LABORALES

1. Propuesta Económica y Financiera: se considerará en la evaluación de la oferta los siguientes parámetros:

- Los montos de inversión en obras y servicios en relación a las propuestas efectuadas.

- Tipo y estructura de financiamiento: propio o de terceros.

- La factibilidad de la ecuación económico-financiera en relación a la propuesta, la que deberá estar debidamente justificada y acreditada.

- El canon ofrecido en relación a las inversiones, calidad de los servicios y tipo de explotación.

Dicha enumeración no es taxativa, pudiendo aportar el proponente cualquier otra documentación que considere necesaria.

2. Antecedentes, serán evaluados favorablemente:

- los antecedentes que el oferente demuestre en el desarrollo de actividades vinculadas a las actividades propuestas, emprendimientos turísticos de distinta naturaleza que al momento de la apertura de ofertas posean explotación en actividad, a nivel local, provincial, nacional y/o internacional, y que deberán ser acreditados con la documentación pertinente.

- la experiencia previa en el desarrollo de actividades que componen la Propuesta de Servicios ofertada, incorporando documental que avale lo precedentemente señalado.

- los antecedentes económicos y financieros que acrediten y avalen su correcto desempeño en el ejercicio de la actividad comercial (entidades financieras, bancarias, proveedores, etc.).

3. Fuentes laborales: se priorizarán aquellas Ofertas que propongan en su desarrollo la implementación de convenios, acuerdos y/o alianzas estratégicas que garanticen la contratación de mano de obra local en las distintas facetas propias de la concesión (empresas de construcción, prestadores de servicios, capacitadores de personal, etc.).

ARTÍCULO 18: METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

La Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas evaluará las propuestas en función de los criterios desarrollados a través de la Tabla de Evaluación de Ofertas.

Dicho órgano producirá el Acta de Comisión pertinente, la que no generará derecho alguno para los postulantes ni será susceptible de impugnación, constituyendo solo un acto preparatorio de la decisión final que sobre el particular hace a la competencia exclusiva de la Administración.

La valorización de la documentación presentada por cada oferente se efectuará en forma particular y con independencia de las restantes propuestas. Los oferentes deberán superar el requerimiento previsto por la aplicación de la presente metodología, que se establece en un puntaje mínimo a alcanzar. Quienes no alcancen el puntaje mínimo en alguno de los criterios conceptuales de Evaluación quedarán fuera del orden de mérito o eliminados en el caso de oferta única.

18.1 SOBRE N° 1 y N° 2

La Evaluación de los Proponentes se llevará a cabo sobre la base de la documentación contenida en los Sobres N° 1 y N° 2 completos de cada Oferta.

Se evaluarán todos los Criterios Conceptuales previamente especificados.

Los Criterios Conceptuales en evaluación serán los siguientes:

<u>Tabla de Evaluación de la Oferta</u>	<u>Puntaje</u>
a. Propuesta de Usos y Actividades	máx. 25 / mín. 10
b. Propuesta de Obras a Ejecutar	máx. 10 / mín. 05
c. Accesibilidad	máx. 20 / mín. 10
d. Sustentabilidad	máx. 25 / mín. 10
e. Capacidad Económica Financiera y Antecedentes	máx. 20 / mín. 15

Estos conceptos se sumarán en forma individual con un máximo de 100 puntos. Donde:

$$P = a + b + c + d + e = 100$$

La Comisión seleccionará las ofertas calificadas que sumen cincuenta (50) puntos o más. En el caso de que una Oferta no alcance el mínimo exigido en cualquiera de los criterios conceptuales será desestimada.

ARTÍCULO 19: OFERTA MÁS CONVENIENTE

Una vez realizada la determinación de las ofertas preclasificadas, las mismas serán ordenadas de mayor a menor comenzando por la que haya obtenido el mayor puntaje.

La Comisión de Evaluación elevará el Acta Definitiva de Comisión, cuyos contenidos serán absolutamente privativos, no encontrándose sujeta a impugnación ni recurso de naturaleza alguna (Ley Orgánica de las Municipalidades - Artículo 154°).

ARTÍCULO 20: ADJUDICACIÓN

La adjudicación se otorgará al oferente que haya presentado la Oferta más conveniente a exclusivo criterio del Municipio de Gral. Pueyrredon, cuya decisión respecto a las calificaciones que le merezcan los oferentes y sus propuestas serán absolutamente privativas.

Si por cualquier causa no se perfeccionara la adjudicación o existieran motivos que autoricen la caducidad de la misma, el Municipio de Gral. Pueyrredon podrá otorgar la concesión al mejor calificado entre el resto de los oferentes, siempre que la misma ocurra dentro del primer año calendario contado desde la fecha de sanción del Decreto de adjudicación.

ARTÍCULO 21: OFERTA ÚNICA

En caso de que se registrara la presentación de una sola Oferta y ésta fuera válida, ello no representará obstáculo alguno para que la adjudicación definitiva se lleve a cabo en relación a ella, siempre y cuando dicha oferta reúna, a juicio exclusivo del Municipio de Gral. Pueyrredon, la condición de evidente conveniencia requerida en el art.155° de la ley Orgánica de las Municipalidades. La existencia de una única oferta, de modo alguno obligará al Municipio a aceptar la misma de pleno derecho.

CAPÍTULO IV DE LA CONTRATACIÓN

ARTÍCULO 22: GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación el oferente deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad, una Garantía de Contrato que será igual al doscientos por ciento (200%) del canon ofrecido, la que deberá integrarse dentro de los diez (10) días hábiles administrativos. Esta mantendrá su vigencia hasta la extinción total de las obligaciones contraídas, y deberá ser actualizada anualmente conforme a la variación del canon. A tal efecto, en el Acto Administrativo de determinación del canon anual, se incluirán los montos de garantías de contrato para su actualización.

La Garantía de Contrato deberá constituirse a favor del Ente Municipal de Turismo o el organismo que en el futuro tenga a su cargo la administración de las Unidades Turísticas Fiscales.

ARTÍCULO 23: GARANTÍA DE OBRA

El concesionario deberá constituir una Garantía de Obra equivalente al ciento por ciento (100%) del monto de inversión en obra propia, la que deberá integrarse dentro de los diez (10) días hábiles administrativos de notificada la adjudicación de la Unidad, en cualquiera de los modos previstos en estas Cláusulas Generales.

En el caso de haberse aprobado una propuesta a ejecutarse en etapas, el concesionario podrá optar por constituir dicha garantía por cada etapa de obra, equivalente al ciento por ciento (100 %) del valor de cada una de ellas, de acuerdo al Plan de Tareas propuesto en la Oferta aprobada. Contra la presentación de la certificación de etapa terminada, se procederá a la devolución de dicha garantía, previa presentación de la correspondiente a la etapa siguiente. No se admitirá en ningún caso, la modificación de las condiciones originales de la garantía presentada por cumplimientos parciales del Plan de Tareas.

Sólo se considerará certificación a los fines del presente artículo, la expedida por el organismo municipal competente.

ARTÍCULO 24: PROYECTO DE OBRA DEFINITIVO

El concesionario deberá formalizar la presentación del legajo técnico de obra definitivo ante el Ente Municipal de Turismo (Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o dependencia que en el futuro la reemplace) para su correspondiente aprobación en forma conjunta con la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, previo al inicio de las obras y dentro del plazo de los veinte (20) días hábiles posteriores a la notificación de la adjudicación.

ARTÍCULO 25: FORMA DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

Las garantías previstas en el presente Pliego podrán constituirse en algunas de las formas enumeradas en el presente artículo, deberán responder a lo especificado en la Ordenanza n° 14.228 art.1° incisos a, b, y c y normas concordantes, y serán depositadas en la Tesorería del EMTur.

25.a Cheque certificado, transferencia bancaria o giro contra una institución bancaria con sucursal en la ciudad de Mar del Plata.

25.b Fianza bancaria a otorgarse sin reservas ni limitaciones, constituyéndose la entidad bancaria como principal pagador y hasta la extinción total de las obligaciones Las instituciones bancarias deberán constituir domicilio especial en el Partido de Gral. Pueyrredon y aceptar la jurisdicción de los Tribunales Competentes de la Provincia de Bs. As., con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, incluso el Federal.

25.c Póliza de caución, la que deberá cumplir con las condiciones establecidas por el Decreto Nac. N° 411/69, Decreto Mpal 218/82 y normas concordantes.

25.c.1 Instituir al EMTUR o el organismo que en el futuro tenga a su cargo la administración de las Unidades Turísticas Fiscales como asegurado, sin reservas ni limitaciones y con expresa renuncia al beneficio de excusión.

Se acompañará conjuntamente con la póliza recibo oficial donde conste haber abonado la prima total por el período de contratación.

25.c.2 Establecer que para cualquier cuestión emergente del contrato las partes se someten a la Jurisdicción y Competencia de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de Buenos Aires con asiento en la ciudad de Mar del Plata, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

25.c.3 La entidad aseguradora debe constituir en la póliza, domicilio legal en la ciudad de Mar del Plata.

25.c.4 Las pólizas no podrán ser anuladas y/o modificadas sin previo conocimiento del Municipio, debiendo mantener su vigencia por un plazo mínimo de treinta (30) días hábiles a partir de la fehaciente notificación que el asegurado curse al Municipio en tal sentido. Esta condición deberá constar en la propia póliza y en la certificación que expida la aseguradora.

ARTÍCULO 26: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTÍAS

26.a DE OFERTA

26.a.1 Resuelta su no adjudicación.

26.a.2 Notificada la adjudicación y cumplido el Depósito de Garantía de Contrato en Tesorería Municipal por la totalidad del canon ofrecido.

26.b DE CONTRATO

Será reintegrada a pedido de parte interesada, vencido el plazo de concesión y una vez recibida de conformidad la unidad, siempre que el concesionario no adeude cánones, servicios y cualquier otro gravamen municipal relativo a la concesión.

26.c DE OBRA

Será reintegrada a pedido de parte interesada previa certificación de la autoridad competente.

ARTÍCULO 27: REQUISITOS PARA LA FIRMA DEL CONTRATO

El oferente deberá tener cumplimentado, previo a la firma del contrato, la siguiente documental:

27.a Constancia de pago de canon.

27.b Constancia de constitución de Garantía de Contrato y Garantía de Obra mediante recibo expedido por Tesorería EMTUR.

27.c Haber presentado la documental que en cada caso se hubiere solicitado conforme acta definitiva de evaluación de la Comisión de Apertura y Evaluación de Ofertas.

27.d Certificación de la Declaración de Impacto Ambiental expedida por la Dirección de Gestión Ambiental de la Municipalidad de General Pueyrredon.

En caso de incumplimiento de lo solicitado en el presente artículo, la Municipalidad podrá dejar sin efecto la adjudicación con pérdida del Depósito de Garantía de Oferta.

Cumplidos los requisitos detallados en el artículo 27º por parte del adjudicatario, se confeccionará el contrato respectivo el que deberá ser suscripto por el adjudicatario dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos contados a partir de notificado al efecto, quedando obligado al sellado del contrato.

CAPÍTULO V

DE LA UNIDAD

ARTÍCULO 28: CONDICIÓN FÍSICA Y DE USO DE LA UNIDAD

La Unidad objeto de esta licitación se entregará en las condiciones en que se encuentra, que el oferente declara conocer y aceptar por la sola proposición de oferta y que quedará expresado en el Anexo IV del presente Pliego.

Serán condiciones a respetar en la concesión de la Unidad los siguientes preceptos:

28.1 La Unidad es un bien del dominio público, la concesión de la misma no modifica dicho estado, por lo que el concesionario mantendrá su carácter público.

28.2 La Unidad es de uso público, y cuenta con áreas destinadas a la prestación de servicios (módulos). El concesionario estará obligado a mantener en óptimas condiciones de uso la totalidad de la unidad; caminos, circulaciones, áreas para personas con discapacidad, lote de arena y baños públicos de acceso libre y gratuito.

28.3 El concesionario deberá presentar como parte de la propuesta la asignación de espacios para las actividades a desarrollar con determinación expresa y gráfica de los mismos, los que serán evaluados y de corresponder autorizados y/o modificados por la autoridad competente de conformidad con los preceptos contenidos en este pliego.

ARTÍCULO 29: SITUACIÓN PATRIMONIAL DE LA UNIDAD

La totalidad de las obras que el concesionario efectúe en los sectores adjudicados, las instalaciones que en ellos fije y todas las mejoras a introducir durante el período de concesión, pasarán a la finalización del contrato a ser parte integrante de la Unidad, sin derecho a compensación o

retribución alguna.

Podrán ser retirados de la Unidad los elementos muebles por los que el concesionario acredite fehacientemente titularidad, para lo cual deberá presentar las constancias pertinentes.

ARTÍCULO 30: ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LA UNIDAD

En los casos en que correspondiera la recepción de la Unidad por el Concesionario o la restitución al Municipio de la misma, éstas se realizarán mediante Acta Inventario en la que constará expresamente el estado en que se halla dicho inmueble.

CAPÍTULO VI DEL CONTRATO

ARTÍCULO 31: FISCALIZACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El cumplimiento del contrato, en cuanto a las obligaciones a cargo del concesionario, será controlado por la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales o la dependencia que en el futuro la reemplace, como autoridad de aplicación, con auxilio de los organismos competentes del Municipio de Gral. Pueyrredon mediante la realización de inspecciones de las obras, instalaciones y prestaciones de servicios, auditorías, solicitud de informes y todo otro procedimiento que aquella juzgue adecuado.

El concesionario está obligado a facilitar el acceso a las instalaciones en cualquier oportunidad sin formular objeciones o plantear impedimentos de ninguna naturaleza. Igual obligación rige respecto a la documentación comercial de la actividad desarrollada.

ARTÍCULO 32: TRANSFERENCIA DE LA CONCESIÓN

El concesionario no podrá transferir la concesión sin autorización previa, expresa y por escrito del Municipio, quien podrá autorizar o rechazar la misma a su exclusivo criterio. Para acceder a dicha autorización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

32.1 el cedente deberá encontrarse al día con el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y deberá acreditar la ejecución total y completa de las obras comprometidas al momento de la adjudicación, para lo cual deberá presentar la Constancia de Obra pertinente, emitida por la dependencia con incumbencias.

32.2 el cesionario propuesto deberá reunir los requisitos y antecedentes exigidos por el Pliego y demás documentación integrante de la contratación, aceptando en forma expresa la totalidad de las obligaciones asumidas por el cedente. Para ello, el cesionario propuesto deberá aportar la documental requerida por el artículo 10º de las presentes Cláusulas Generales, la que será evaluada previamente por el Municipio, determinando la validez de la misma, la ampliación de requerimientos o el desistimiento, según corresponda y de acuerdo a la potestad que detenta con relación al bien concedido.

32.3 haber transcurrido como mínimo un (1) año desde el inicio de la concesión.

32.4 el Municipio podrá autorizar a su exclusivo criterio nuevas transferencias, siempre que el concesionario haya cumplido un plazo mínimo de dos (2) años en su calidad de tal, debiendo acreditar los requisitos establecidos en el presente artículo.

32.5 previo a la firma del contrato, el que deberá contener la Cláusula de Indemnidad (artículo 43º), cuya vigencia no podrá exceder el plazo restante de concesión, el cedente depositará en Tesorería del EMTUR un monto en concepto de derecho de transferencia equivalente al diez por ciento (10%) del canon vigente al momento de la transferencia.

32.6 el cedente deberá, una vez cumplimentada la totalidad de los requisitos enumeradas en los incisos precedentes y como parte de las obligaciones de la transferencia y previo al acto administrativo que autorice, dar a publicidad mediante edicto en medios gráficos de tirada local por tres (3) días consecutivos los actos de transferencia en curso.

32.7 cedente y cesionario propuesto tendrán un plazo no mayor a sesenta (60) días de iniciado el trámite de transferencia para completar la documentación solicitada a tal efecto. Vencido el plazo y de no haber dado cumplimiento íntegro a la misma, se archivarán las actuaciones en forma definitiva, previa notificación por cédula a las partes.

32.8 queda establecido que el perfeccionamiento de la transferencia de contrato de concesión solo se autorizará en el período abril a octubre inclusive.

ARTÍCULO 33: CESIÓN PARCIAL DE USOS COMPLEMENTARIOS

33.1 CESIÓN PARCIAL

La única modalidad por la que se admitirá la delegación de la explotación de las actividades complementarias definidas para la Unidad concesionada, será a través de la figura de cesión parcial de derechos de explotación de usos.

Será obligación del concesionario la presentación ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales de los contratos de cesión parcial, en el plazo de diez (10) días a partir de la fecha de celebración de los mismos, los cuales deberán acreditar el pago del impuesto de sellos correspondiente.

La cesión parcial implica la solidaridad de los derechos y obligaciones que surgen del contrato de concesión aplicado exclusivamente para la explotación de los usos cesionados a un tercero, quienes, por el solo hecho de suscribir el contrato, serán responsables solidarios ante el Municipio de las obligaciones derivadas del mismo y emergentes de la parte cedida del contrato de concesión en curso.

Sin perjuicio de la solidaridad dispuesta, queda explícitamente aclarado que el concesionario será el principal responsable del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que emergen del contrato de concesión y no podrá oponerle al Municipio ninguna cláusula del contrato de cesión que limite su ámbito de aplicación independiente de las estipulaciones contractuales que lo vinculen con su cesionario.

Todas las obligaciones emergentes del contrato de concesión se encuentran a cargo del concesionario, y las cláusulas contractuales que éste estipule con el tercero o cesionario solo serán operativas entre las partes e inoponibles al Municipio.

En ningún caso el cesionario podrá ceder a un tercero los derechos emergentes de su contrato de cesión, prohibición que deberá encontrarse expresamente prevista en el contrato. La verificación del incumplimiento de esta condición dará lugar a la revocación de la cesión.

No se autorizará la cesión de usos que no integren la habilitación integral de la Unidad, ni podrán incluirse en los contratos de cesión parcial la obligatoriedad de ejecución de obras comprometidas por el concesionario, ni la transferencia de responsabilidades hacia el cesionario por incumplimiento de obra.

A tal fin, la oferta deberá especificar en forma explícita y detallada cual es la actividad principal, de manera de dejar constituidas sus obligaciones en el desarrollo de la concesión y cuáles estarán en condiciones de ceder para su uso por parte de terceros.

ARTÍCULO 34: HABILITACIÓN COMERCIAL

La adjudicación de la Unidad Turística Fiscal implica la obligatoriedad de tramitar una Habilitación Comercial la que será otorgada por el Municipio a través de sus áreas competentes.

Igual obligación rige para el caso de cesiones parciales de actividades complementarias, debiendo formalizar su propia habilitación comercial.

ARTÍCULO 35: MODIFICACIONES EN EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD EN LA UNIDAD

35.1 ALTERACIÓN DE LA ECUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

-por modificaciones topográficas, pérdida de la cosa concesionada o hechos extraordinarios-

En caso de producirse modificaciones en la topografía del terreno o alteraciones de cualquier tipo en el predio concesionado por hechos de la naturaleza o por hechos adjudicados a terceros que ocasionen un perjuicio comprobable para el concesionario, el mismo sólo tendrá derecho a solicitar la rescisión del contrato sin culpa de las partes, ello en los términos del artículo 36.1.2, o continuar con la actividad de la Unidad en las condiciones económicas o fácticas en que se encuentre, no pudiendo en ningún caso, solicitar reducción de canon, ampliación del término de concesión o de períodos de gracia, reconocimiento de mayores costos, reajustes de cualquier tipo, liberación de obligaciones, indemnización, ni ningún otro tipo de modificación a las cláusulas pactadas a través de la aceptación como oferente del presente Pliego.

Para el caso específico de la destrucción total o parcial de los edificios por causas naturales o por hechos imputables a terceros será exigible para la continuidad de la concesión la reconstrucción total de las estructuras edilicias afectadas. Caso contrario, el concesionario podrá optar por la rescisión del contrato de concesión.

35.2 ALTERACIÓN EN LA ACTIVIDAD COMERCIAL REGULAR

– por tareas de construcción o de reparación de escollero -

Las alteraciones en la actividad regular de la concesión generadas en virtud de tareas de construcción y/o reparación de escolleras, situadas dentro o fuera del perímetro del predio asignado, en ningún caso darán derecho al concesionario a reclamo alguno.

35.3 ACTIVIDADES ORGANIZADAS Y/O AUTORIZADAS POR EL MUNICIPIO

El Municipio se reserva el derecho de organizar, autorizar o realizar actividades en forma temporal y a través de la modalidad que éste instrumento en áreas públicas de la concesión, o aún en la vía pública, sin que ello implique derecho a reclamo o compensación alguna por parte del concesionario.

ARTÍCULO 36: EXTINCIÓN DE LA CONCESION

La concesión se extinguirá por las siguientes causales:

36.1 Sin pérdida de la Garantía Contractual:

36.1.1 Vencimiento del plazo de concesión.

36.1.2 Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre que el concesionario haya observado el cumplimiento de sus obligaciones.

36.1.3 Por revocación de la concesión, fundada en razones de interés público.

36.1.4 Por muerte o ausencia con presunción de fallecimiento declarada judicialmente o incapacidad del concesionario, si fuere persona humana; salvo que el Municipio a su exclusivo criterio dispusiera la continuación de la concesión en la persona de sus herederos legítimos o su curador.

36.1.5 Destrucción total o parcial de las obras, cuando proviniere de caso fortuito si el concesionario optare por no reconstruirlas.

36.2. Con pérdida de la Garantía Contractual:

36.2.1 Por incumplimiento a las obligaciones emergentes del contrato de concesión.

36.2.2 En los casos de sanciones aplicadas al concesionario conforme lo preceptuado por el Capítulo de Infracciones y Sanciones del presente Pliego.

36.2.3 Cuando por dolo, culpa o negligencia, produzca daño grave al inmueble.

36.2.4 Si no se ajustare estrictamente al uso propuesto, sin que fuera autorizado por el Municipio.

36.2.5 Por declaración judicial de quiebra o extensión de quiebra.

36.2.6 Por disolución de la persona jurídica.

ARTÍCULO 37: CONSECUENCIAS DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO

En caso de extinción del contrato, el Municipio está expresamente facultado para tomar posesión del bien, de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna naturaleza y sin que el concesionario pueda alegar ni oponer derecho de retención.

Existiendo en los sectores concesionados bienes e instalaciones no inventariadas, el concesionario será intimado por medio fehaciente para que en el plazo de cinco (5) días hábiles administrativos retire los muebles, útiles, enseres y maquinarias que sean de su propiedad. De no efectuarse el retiro de tales bienes, se considerará e interpretará que ha desistido de dichos derechos y que cede gratuitamente en propiedad los citados bienes sin condición ni cargo alguno al Municipio de Gral. Pueyrredon de conformidad con el Formulario de Donación Expresa incorporado como Anexo del Presente Pliego.

ARTÍCULO 38: FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD DEL CONCESIONARIO

En el caso de haberse otorgado la concesión a una persona humana, ocurrido el fallecimiento o incapacidad, quienes se consideren con derecho deberán, dentro de los diez (10) días de acaecidos los hechos, acreditar sumariamente su condición de herederos, legatarios o curadores, acompañando la documentación respectiva, manifestando su voluntad de continuar el ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la concesión. Si así no lo hicieran o manifestaran su decisión de no continuar con la concesión, podrá declararse la extinción de la misma (artículo 36.1.4), con devolución de la Garantía Contractual.

Dentro de los noventa (90) días hábiles judiciales de acaecidos los hechos, deberán acompañar testimonios de declaratoria de herederos o de incapacidad declarada y designación de representante legal, bajo apercibimiento de extinción, salvo que mediaran causas justificadas que autoricen la ampliación de este plazo. Si hubiere varios herederos, deberán unificar personería. Si hubiera menores, se exigirá autorización judicial expresa para la continuación de la actividad y la designación de representante.

En todos los casos los continuadores deberán acreditar la concurrencia de los requisitos exigidos al concesionario fallecido o declarado incapaz. El Municipio de Gral. Pueyrredon, previa evaluación

de todos los antecedentes podrá decidir la continuación de la concesión en los mismos términos y condiciones en que fuera adjudicada o resolver la revocación de la misma, devolviendo la Garantía de Contrato, sin derecho a reclamo alguno, por parte de los afectados.

CAPÍTULO VII

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

ARTÍCULO 39: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Como parte de las obligaciones asumidas al momento de la contratación, el concesionario deberá dar cumplimiento a los siguientes ítems:

39.1 CON RESPECTO AL PERSONAL QUE TRABAJA EN LA UNIDAD

El concesionario será directo, exclusiva y plenamente responsable de la conducta y desempeño de todo el personal que trabaje en la Unidad. Será también el único responsable de las remuneraciones, cargas sociales, indemnizaciones, accidentes de trabajo y cualquier otra erogación que se produzca como consecuencia de la relación que surja con el personal que trabaja en la Unidad, debiendo responder ante las demandas que pudieran suscitarse.

En ningún caso podrá interpretarse que el personal contratado y/o a contratarse para el desarrollo de las actividades licitadas goza de relación laboral directa o indirecta con el Municipio de Gral. Pueyrredon.

Queda exceptuado de esta obligación el personal de seguridad en playas que estará a cargo del Municipio de General Pueyrredon.

39.2 CON RESPECTO A FUTUROS USOS A INCORPORAR

El concesionario deberá respetar en forma ineludible las formalidades previstas por las dependencias municipales intervinientes para la realización de cualquier actividad, uso y/o actividad comercial.

Para tal fin y previo a realizar cualquier modificación a la propuesta autorizada, deberá presentar ante el Municipio el Plan de Tareas y Estudio de Impacto Ambiental, correspondientes conforme a las normas que para cada caso se estipule.

Será parte de la documentación a presentar los siguientes elementos: memoria descriptiva de la propuesta pertinente que contendrá detalle y cuantía de las mismas, ubicación relativa y espacios afectados en la Unidad, personal asignado a la actividad comercial, equipamiento e infraestructura pertinente y estudio económico-financiero con redeterminación de canon, de corresponder.

ARTÍCULO 40: RESPONSABILIDAD CIVIL DURANTE EL PERÍODO DE LA CONCESIÓN

Durante el desarrollo de actividades en la Unidad el concesionario asumirá en forma exclusiva la responsabilidad civil que se genere por perjuicios o daños que se ocasionen a personas o cosas, sean por hechos de sus dependientes, o por las cosas de que se sirve, o que tiene a su cuidado. En el supuesto del artículo 33º, los cesionarios parciales serán solidariamente responsables por daños y perjuicios que ocasionen a personas o cosas, sean por hechos de sus dependientes o por las cosas de que se sirve o que tiene a su cuidado, sin perjuicio de las acciones de reintegro que pudieren corresponder.

ARTÍCULO 41: EROGACIONES Y DEBERES A CARGO DEL CONCESIONARIO

Son a cargo del concesionario, las erogaciones por:

41.1 Impuestos, tasas y/o contribuciones de carácter nacional, provincial y municipal correspondientes a la actividad comercial y usos concedidos.

41.2 Todos los servicios y gastos emergentes del ejercicio de las actividades comerciales o usos (gas, energía eléctrica y todo otro no especificado en el presente).

El concesionario deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales una certificación expedida por Contador Público y legalizada por el respectivo Consejo Profesional donde se acredite que no registra deuda exigible del tipo laboral, previsional y fiscal al 30 de junio de cada año. La antedicha certificación se deberá presentar dentro de los quince (15) días posteriores.

ARTÍCULO 42: SEGUROS

El concesionario deberá contratar Seguros de Responsabilidad Civil e Incendio durante todo el período de la concesión, por hechos cumplidos por su persona, por sus dependientes y cesionarios parciales sobre pertenencias de terceros o que se produzcan sobre la persona de los mismos, construcciones, muebles, máquinas y demás bienes que integran la unidad adjudicada.

El concesionario deberá acreditar la constitución de los seguros en legal tiempo y forma, aportando las constancias pertinentes. En cualquier caso, deberá presentar ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales la documentación que avale la existencia de las correspondientes pólizas con vigencia para el año calendario siguiente.

CAPÍTULO VIII NORMATIVA APLICABLE

ARTÍCULO 43: CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El concesionario se compromete y acuerda en forma irrevocable, a mantener indemne al Municipio concedente por cualquier reclamo, acción judicial, demanda, daño o responsabilidad de cualquier tipo y naturaleza que sea entablada por cualquier persona pública o privada, humana o jurídica o dependientes del concesionario o sus subcontratistas o los dependientes de éstos, cualquiera fuera la causa del reclamo, responsabilidad que se mantendrá aun terminado el contrato por cualquier causa.

La responsabilidad se extenderá a indemnización, gastos y costas sin que la enunciación sea limitativa. En estos casos el Municipio concedente queda facultado para afectar la garantía contractual o cualquier suma que por cualquier concepto adeudare al concesionario, sin que ello limite la responsabilidad de este último. El texto de esta Cláusula de Indemnidad deberá estar incluido y ser parte integrante de los contratos de concesión y contratos de cesión parcial.

ARTÍCULO 44: APLICACIÓN DE NORMAS

En caso de discordancias entre Cláusulas Generales y Cláusulas Particulares predominarán estas últimas.

U.T.F. PLAYA BELTRAN NORTE

CLÁUSULAS PARTICULARES

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACIÓN

CAPÍTULO I - CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

01. Lineamientos de la intervención
02. Contenido de la licitación
03. Descripción de la unidad licitada

CAPÍTULO II - PARÁMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

04. Canon anual
05. Período de la concesión

CAPÍTULO III - ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

06. Pautas básicas para las actividades
07. Usos prioritarios / Actividades permitidas y servicios mínimos
08. Usos públicos
09. Señalética
10. Actividades comerciales
11. Actividad Gastronómica
12. Alquiler de sombrillas por día
13. Actividades Náuticas
14. Alquiler de lockers
15. Habilitación comercial
16. Conectividad

CAPÍTULO IV - SUSTENTABILIDAD

17. Marco conceptual
18. Declaración de impacto ambiental
19. Sistemas ambientales endógenos
20. Tratamiento de aguas
21. Manejo sustentable de las energías

CAPÍTULO V - ACCESIBILIDAD

22. Marco Conceptual
23. Definiciones
24. Alcances
25. Requerimientos funcionales y dimensionales
26. Sillas anfibias

CAPÍTULO VI - CLÁUSULAS PUNITIVAS

CAPÍTULO VII - INFRACCIONES Y SANCIONES

ANEXOS

ANEXO I - OFERENTE

ANEXO II - CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

ANEXO III - INHABILIDADES

ANEXO IV - CARÁCTER DE UNIDAD FISCAL

ANEXO V-A - OFERTA

ANEXO V-B - PRESUPUESTO DE OBRAS

ANEXO VI - VERIFICACIÓN DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES

ANEXO VII - PLANO DE UBICACIÓN Y LÍMITES DE LA UNIDAD

ANEXO VIII - OBRAS A EJECUTAR

ANEXO IX-A - PLANOS DE PROTOTIPO MODELO 1

ANEXO IX-B - PLANOS DE PROTOTIPO MODELO 2

ENCUADRE CONCEPTUAL DE LA LICITACIÓN

MARCO CONCEPTUAL

La presente propuesta tiene por objeto la puesta en valor del sector a licitar a partir de la incorporación de servicios y usos compatibles con las características del mismo, teniendo en cuenta sus condiciones físicas, ambientales y paisajísticas. El proyecto de intervención deberá conferir al sitio un mayor aprovechamiento del espacio, a través de mejoras en la accesibilidad y la prestación de servicios, sin perder el carácter de espacio público. Se deberá enmarcar en los conceptos de sustentabilidad, accesibilidad universal y reversibilidad arquitectónica, de modo de producir el menor impacto ambiental posible.

Se pretende un desarrollo que respete el perfil adoptado por el sector, manifestado a través de los usos y acciones que tanto turistas como residentes le han aportado al mismo.

Las nuevas intervenciones se plantean bajo el concepto de Playa Pública Equipada, definida en la Ordenanza N° 4568 como *“aquella extensión de costa de fácil acceso, que presente una superficie de playa de libre uso, continuas o no interrumpidas por el propietario del terreno, acantilado, o por obras físicas espigones, con comunicación entre ellas. Estas unidades serán equipadas con una batería sanitaria de uso público y bar, de dimensiones proporcionales a la cantidad de usuarios y equivalente a la exigencia que para ese servicio rige en balnearios de categoría”*. Concretamente, el concepto se aplica a aquellas playas que mantienen su condición de públicas, pero con la prestación de servicios básicos -sanitarios y gastronómicos- y que resultan accesibles a través de bajadas y accesos transitables.

a. CUALIDADES DEL SECTOR

Por tratarse de una Playa Pública Equipada el lote de arena es de uso público, por lo que no se encuentran entre sus posibles actividades la de balneario integral.

* apropiación

La intervención tiene como objetivo modificar la estructura físico-espacial del sector y aportarle servicios básicos que respondan a las necesidades de los usuarios del sector.

Se propone el aporte de condiciones de habitabilidad atendiendo a la diversidad y rigurosidad del clima de la ciudad, generando espacios confortables; sin perder su condición de espacios públicos.

Como elementos a recuperar de lo urbano se prevé la revisión de la provisión de servicios y espacios públicos, reparos, iluminación, equipamiento, infraestructura y, como valor agregado, el impulso de proponer al sector como zona segura, garantizando la seguridad personal y de los bienes.

Será necesaria la revisión de los accesos peatonales y el sistema de circulación peatonal. Será un objetivo a cumplimentar el mejoramiento de nuevos accesos y bajadas.

* perfil pretendido

Las intervenciones estarán condicionadas en su cualificación por todos los disparadores que incluyan las temáticas de sustentabilidad integral del proyecto, accesibilidad universal, usos, actividades y servicios que abastezcan las necesidades del sector con un bajo impacto ambiental.

b- LA PROPUESTA

La concepción de una Playa Pública Equipada prevé como componentes de la propuesta los siguientes ítems:

* usos y actividades públicas y gratuitas

- la incorporación de baterías de sanitarios públicos y accesibles, acceso libre y gratuito bajo mantenimiento e higiene por parte del concesionario.

- la afectación de espacios para actividades recreativas, zonas de reparo, parqueización, equipamiento e infraestructura adecuadas al sector.

- la asignación de espacios con destino a las actividades deportivas y recreativas anuales.

- provisión de servicios básicos dotando al sector de espacios físicos reversibles y de bajo impacto ambiental.

- revisar y promover actividades de uso diario, con inserción en la comunidad vecina y que cubra las demandas de equipamiento de los usuarios del corredor.

* sustentabilidad de la propuesta

Se deberá agregar tecnología de última generación a las estructuras tradicionales, que permitan certificar la adscripción de la Unidad a la sustentabilidad de los sistemas constructivos, la recuperación ambiental y el mantenimiento de estándares de calidad afin a la normativa de aplicación.

c- OBJETIVOS

Son objetivos principales de la presente licitación:

* consolidar la identidad de la Unidad, en concordancia con los usos allí identificados, a través de la provisión de servicios básicos.

* promover la articulación entre la ciudad y el sector a intervenir a partir de propuestas de actividades y servicios afines a las demandas del sector.

CAPÍTULO I

CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

ARTÍCULO 1: LINEAMIENTOS DE LA INTERVENCIÓN

PAUTAS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN

Esta concesión comprende:

a) la recuperación y puesta en valor del entorno paisajístico ambiental, considerando la realización de todos los trabajos y obras que contribuyan a la rehabilitación de la Unidad.

b) la ejecución de todas las obras necesarias para la materialización de la propuesta, respetando pautas y líneas generales planteadas en este pliego.

c) el mantenimiento de los sectores propios de la concesión, la construcción de equipamiento específico y la preservación de las condiciones físicas y de uso, atendiendo a la provisión de equipos y personal necesarios para estos fines. Incluye también la reconstrucción, reparación y/o construcción a nuevo - total o parcial -, de cualquier parte que sufriera daños durante su concesión, como así también la instalación de senderos, cestos de residuos y la accesibilidad al sector.

d) la explotación de actividades y servicios de gastronomía, actividades deportivas, recreativas, provisión de sanitarios públicos, y aquellas compatibles con las características del lugar. Las modalidades publicitarias y promocionales a proponer quedarán sujetas a la aprobación de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon, a su exclusivo criterio y conforme lo dispuesto en el artículo correspondiente de este Pliego.

e) será exclusiva responsabilidad del concesionario el mantenimiento y la limpieza total de los sectores de arena propios de la Unidad. Dichas tareas consisten en el rastrillaje diario de la superficie de arena con medios mecánicos y/o manuales, con personal a cargo del concesionario, con recolección de residuos. Las acciones antedichas deberán realizarse fuera del horario de

conurrencia masiva a la unidad, debiendo mantener una guardia permanente de personal afectado al mantenimiento general de la Unidad.

En caso de que el concesionario, durante el período de concesión, pretendiera incorporar actividades no propuestas al momento de ofertar, deberá contar con autorización previa, expresa y por escrito de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.

ARTÍCULO 2: CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal Playa Beltrán Norte para el desarrollo de todos los usos, actividades y servicios propuestos en la oferta, sujeto a los lineamientos establecidos en el presente pliego.

La licitación comprende:

- El desarrollo de una propuesta de usos y actividades que respete el marco conceptual enunciado en el artículo precedente. Se deberá realizar una presentación que se ajuste a los contenidos del Capítulo III - Actividades y Servicios a prestar en la Unidad, y que garantice la prestación de servicios en relación al concepto de Playa Pública Equipada. Deberá contemplar para su desarrollo las características definidas en el prototipo de módulo diseñado a tal fin, contenido en el Anexo IX. La propuesta turística deberá presentarse a través de Plan Descriptivo de Usos y Actividades, de conformidad con el entorno en el cual se halla inserta la Unidad. Las actividades, usos y servicios a proponer deberán ser de factible realización con verificación por parte de este Municipio de su puesta en funcionamiento y mantenimiento.
- La ejecución de una propuesta económica, en la que se deberá proponer un canon anual considerando la factibilidad económica del proyecto, teniendo en cuenta básicamente la inversión inicial y las utilidades obtenidas a través de todo el periodo de concesión.
- El desarrollo de una propuesta de sustentabilidad en la que se identifiquen acciones responsables en relación al ambiente, minimizando el impacto negativo en el mismo, en concordancia a los contenidos del Capítulo IV – Sustentabilidad. En todo el proyecto se deberá priorizar la inclusión de principios sustentables tales como el uso eficiente de recursos, la consideración del entorno y todos sus componentes (agua, tierra, flora, fauna, paisaje, aspectos sociales y culturales), la incidencia de los factores climáticos, la utilización de materiales reciclables y energías renovables, tratamiento de residuos y aguas, el uso de materiales locales, etc.
- Una propuesta de accesibilidad elaborada en función del concepto de accesibilidad universal, expresado en el Capítulo V – Accesibilidad.

ARTÍCULO 3: DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad Turística Fiscal afectada a la presente Licitación Pública está ubicada en Av. Félix U. Camet entre las proyecciones de las calles José Antonio Álvarez Condarco y Calle 143 del Partido de Gral Pueyrredon.

Se deja expresa constancia que deberá respetarse la condición de carácter de bien del dominio público de la Unidad, lo que supone que una vez definidas y aceptadas las áreas de uso por parte de este Municipio, será de obligatorio cumplimiento el respeto por el libre tránsito, uso y permanencia de los ciudadanos en la misma.

La Unidad Turística Fiscal afectada a la presente licitación pública es un bien del dominio público y, consecuente con ello, el estado municipal mantiene el derecho a utilizar espacios propios de la misma para el desarrollo de acciones de índole comunitaria o efectivizar cualquier proyecto de obra de infraestructura y/o edilicio en razón de interés público, acordando oportunamente con el concesionario, el tipo e intensidad de afectación a la Unidad que se licita por este Pliego.

CAPÍTULO II

PARÁMETROS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 4: CANON ANUAL

4.1 El oferente propondrá el pago de un canon anual, que deberá ser abonado en una sola cuota, venciendo indefectiblemente el día 31 de enero de cada año término perentorio e improrrogable. Para el primer año, sea cual fuere la fecha de adjudicación, el canon deberá abonarse por adelantado en una sola cuota con anterioridad a la firma del contrato de concesión.

En caso de falta de pago en término, la mora se producirá automáticamente y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna; devengando la obligación incumplida los intereses moratorios que se abonarán según los parámetros establecidos en la Ordenanza Fiscal vigente a la

fecha del efectivo pago. Sin perjuicio de ello, la mora imputable al concesionario en el pago del canon, lo hará pasible de las sanciones especificadas en las Cláusulas Punitivas del pliego.

4.2 CANON OFICIAL

El precio oficial de la concesión es de Pesos Un millón Quinientos Mil (\$ 1.500.000.-).

El mencionado canon oficial se ajustará automáticamente mediante el Índice de precios al consumidor (IPC) Nivel General Publicado por el INDEC, tomando como base el mes de Marzo 2022 y el último índice publicado a la fecha de la presentación de la oferta. (www.indec.gob.ar)

4.3 CANON PRIMER AÑO DE CONCESIÓN

Para el primer año de concesión se establece como valor de canon el monto ofertado (Anexo V-A).

4.4 CANON AÑOS SUBSIGUIENTES HASTA LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO

A partir del segundo año de explotación, el monto de la prestación a cargo del concesionario se establecerá en base a un valor cuya determinación surgirá de la aplicación del Índice de precios al Consumidor (IPC) Nivel General, publicado por el INDEC . A tales efectos se considerará la variación interanual del mes de Noviembre de cada año.

En ningún caso el canon a abonar en el año en curso podrá ser inferior al canon determinado en el año anterior.

ARTÍCULO 5: PERÍODO DE LA CONCESIÓN

El período de la concesión comenzará a regir a partir de la firma del Acta de Entrega de la Unidad y vencerá a los diez (10) años contados a partir de dicha fecha, con opción de prórroga a favor de la Municipalidad de un (1) año.

De operar dicho vencimiento dentro del lapso comprendido entre el 1º de octubre de un año y el 31 de marzo del año siguiente, será prorrogado en forma automática hasta esta última fecha, con cargo al concesionario de abonar el canon anual pertinente y cumplir con el resto de las obligaciones a su cargo.

Vencido el plazo o extinguido el contrato por cualquiera de las causales estipuladas, el concesionario devolverá la Unidad en perfecto estado de conservación, teniendo en cuenta el normal deterioro producto del buen uso de la unidad y el paso del tiempo, libre de ocupantes, quedando todas las obras realizadas en cumplimiento de las obligaciones que adquiere por el Pliego y sus complementarias, de propiedad exclusiva de este Municipio.

CAPÍTULO III

ACTIVIDADES Y SERVICIOS A PRESTAR EN LA UNIDAD

ARTÍCULO 6: PAUTAS BÁSICAS PARA LAS ACTIVIDADES

a. Periodo de funcionamiento

Serán valoradas favorablemente aquellas propuestas que se ajusten a políticas turísticas de desestacionalización y diversificación de la oferta, promoviendo el uso anual del sector.

El desarrollo de las actividades en la Unidad se cumplirá de la siguiente manera:

Temporada alta: se deberán prestar todos los servicios inherentes a las actividades comprometidas y deberán estar habilitadas todas las instalaciones correspondientes. Se entenderá por temporada alta al período que abarca desde el 1 de diciembre de cada año hasta el 31 de marzo del año siguiente y/o hasta la Semana Santa incluida. Los sanitarios públicos deberán estar abiertos durante los fines de semana del resto del año.

b. Calidad de las prestaciones

El desarrollo de la totalidad de las actividades y servicios a prestar en la Unidad por parte del concesionario deberá ajustarse a estándares de calidad que garanticen la sustentabilidad de la propuesta. Deberá contemplarse la profesionalización del personal, la capacitación de los recursos humanos, la adecuación de los servicios a necesidades de los usuarios, la planificación de las actividades propuestas, el tratamiento de quejas y sugerencias, etc.

Serán evaluadas favorablemente aquellas propuestas que contemplen políticas y lineamientos en relación al concepto de calidad turística y la implementación de herramientas tales como buenas prácticas, directrices y programas afines a los rubros a desarrollar, como así también aquellas

susceptibles de ser categorizadas de acuerdo a parámetros y estándares preestablecidos por las normas IRAM 42100, IRAM 42800.

ARTÍCULO 7: USOS PRIORITARIOS/ACTIVIDADES PERMITIDAS Y SERVICIOS MÍNIMOS

Se prevé el desarrollo de una Playa Pública Equipada que contenga las actividades, usos y servicios expuestos a continuación, y cuya prestación y desarrollo se ajuste a los espacios diseñados y detallados en el Anexo IX.

7.1 En el Módulo de Servicios

- a. Actividades gastronómicas: restaurante, bar, cafetería, snack bar, comidas rápidas, venta de productos envasados.
- b. Sanitarios públicos.
- c. Sanitarios accesibles.
- d. Actividades recreativas y deportivas.
- e. Alquiler de lockers.
- f. Depósito.

7.2 En espacios exteriores

- a. Alquiler de sombrillas por día (máximo 50 unidades).
- b. Duchas.
- c. Venta ambulante.
- d. Publicidad. De acuerdo a tópicos planteados en el Capítulo III y en el Código de Publicidad vigente.
- e. Actividades náuticas.

Por tratarse de una Playa Pública Equipada el lote de arena es de uso público, por lo que no se encuentran entre sus posibles actividades la de balneario integral.

Al momento de la Oferta se podrá plantear la unificación y/o distribución diferente para los módulos detallados en el Anexo IX. Para aquellos casos en que el concesionario tenga una propuesta gastronómica que implique elaboración en el lugar, se podrá ampliar el local gastronómico en treinta y dos metros cuadrados (32 m²), destinados a la elaboración y espacio de vestuario para el personal. Asimismo, se podrán incorporar actividades no previstas en el presente Pliego que sean complementarias de las actividades antedichas y que se constituyan en un aporte al proyecto integral. Las mismas deberán estar encuadradas en la normativa vigente para el rubro propuesto y será el Municipio de Gral. Pueyrredon quien determine la viabilidad de su aceptación o no.

Toda actividad que se pretenda incorporar con posterioridad a la formulación de oferta será presentada para su evaluación ante la Dirección de Unidades Turísticas Fiscales, debiendo incluir los correspondientes estudios previos de factibilidad, que serán evaluados por las dependencias competentes.

Será requisito imprescindible para iniciar el desarrollo de dichas actividades, la autorización expedida en forma escrita mediante Acto Administrativo firme por la autoridad de aplicación.

Serán de carácter obligatorio la prestación de los siguientes servicios: 7.1) a, b y c y 7.2) a y b.

Los permisionarios deberán adquirir de forma excluyente e incorporar al equipamiento de la playa, al menos un (1) desfibrilador externo automático por UTF concesionada.

ARTÍCULO 8: USOS PÚBLICOS

Es prioritaria en la presente licitación la conservación de la superficie propia de la Unidad al uso público abierto y gratuito, de carácter comunitario.

Todos los espacios deberán evidenciarse como seguros, de calidad e integradores, asegurando a los usuarios la posibilidad de realizar actividades de esparcimiento, recreativas, deportivas, contemplativas, sociales, etc.

Se considerará la creación y reconversión de:

- Accesos y bajadas
- Estaciones de descanso
- Sanitarios públicos y accesibles
- Duchas externas

Las instalaciones sanitarias destinadas a baños públicos, tendrán carácter libre y gratuito. Las mismas deberán ser atendidas por personal a cargo del concesionario, durante todo el período de la explotación. Dichas instalaciones deberán estar claramente identificadas a través del cartel correspondiente que indique su calidad de "sanitario público", garantizando la accesibilidad de los mismos.

Se deberá mantener un registro de los horarios de limpieza en baños, así como en cocinas y salones visible para el público. Se priorizará el uso de productos de limpieza biodegradables.

ARTÍCULO 9: SEÑALÉTICA

Con el objetivo de informar y concientizar a usuarios y visitantes, será responsabilidad del concesionario la colocación de cartelera/ paneles informativos que indiquen a los visitantes aspectos vinculados al uso y la permanencia en la UTF (identificación, actividades permitidas/no permitidas, orientación en cuanto a la prestación de servicios, accesibilidad, cuidado ambiental, manejo de residuos). Como parte de su propuesta, el oferente deberá indicar la señalética a implementar, que será evaluada de acuerdo a los parámetros que establece el Municipio en materia de comunicación, para su aprobación. Será requisito incorporar al menos una (1) cartelera que indique números de contacto y concientización para la prevención y contención de situaciones de violencia de género.

ARTÍCULO 10: ACTIVIDADES COMERCIALES

El concesionario en su propuesta turística deberá establecer en forma explícita y escrita la/las actividades comerciales principales y complementarias de la Unidad.

La/las actividades principales serán prestadas por el concesionario de la Unidad y no podrán ser afectadas a cesión parcial, gerenciamiento o figura similar. Estas actividades podrán ser prestadas los doce (12) meses del año, siendo obligatoria su prestación en el periodo denominado temporada alta según lo indicado en el artículo 6° a).

10.1 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Se podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con el concepto de Playa Pública Equipada, en concordancia con los espacios físicos definidos.

El concesionario será responsable del control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones y de cumplir con la normativa vigente.

Las actividades complementarias podrán cesionarse a terceros. En caso de cesión parcial, las responsabilidades serán solidarias, no podrá alegar el concesionario desconocimiento de situaciones que motiven la aplicación de sanciones.

Las actividades complementarias podrán ser prestadas los doce (12) meses del año, siendo obligatoria su prestación en el periodo denominado temporada alta según lo indicado en el artículo 6 a).

ARTÍCULO 11: ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

11.1 Se pretende incorporar un servicio gastronómico que apunte a revalorizar el sector, siendo admisibles distintas modalidades de prestaciones gastronómicas, que se ajusten a los espacios definidos en el Módulo de Servicios y a lo especificado en la normativa vigente para el rubro correspondiente. Se apunta a una gastronomía sencilla, al paso, acorde con las características y perfil de consumo en playas.

En todos los casos, deberá asegurarse que la totalidad de las instalaciones, equipamiento e infraestructura propia de la actividad sea de primera calidad en los materiales, muebles y demás elementos componentes de la propuesta.

El servicio a prestar deberá contemplar la inclusión de personal con formación profesional, protocolos de capacitación y formación en manipulación de alimentos, ajustando la propuesta a los estándares de calidad que las normas de certificación específica determinen para el rubro.¹

No se admitirá la instalación de mesas, sillas y enseres fuera de expansiones o áreas al aire libre autorizados previamente.

El servicio gastronómico podrá ser prestado los doce (12) meses del año, tanto de forma diurna como nocturna, siendo obligatoria su prestación en el periodo denominado temporada alta según lo indicado en el artículo 6 a).

¹

11.2 Se podrá contar con expansión al aire libre, cuyas características específicas deberán ajustarse al modelo incluido en el Anexo IX.

11.3 VENTA AMBULANTE EN LOTE DE ARENA DE USO PÚBLICO

El concesionario podrá realizar la explotación de la actividad de venta ambulante

A tales efectos, será obligación para el desarrollo de la Venta Ambulante, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Las personas afectadas a la actividad deberán estar correctamente identificadas mediante la portación visible de un carnet autorizante por parte del concesionario. Dicho carnet contendrá como mínimo los siguientes datos: Apellido y Nombre, D.N.I. y Concesionario contratante.
- La venta de los alimentos deberá dar estricto cumplimiento a los requisitos que sobre el particular exige el Departamento de Bromatología, en relación al aislamiento, conservación de temperatura, higiene, etc., por lo que las personas afectadas a la actividad de Venta Ambulante deberán estar provistas de elementos que se ajusten a dicho cumplimiento.
- Controlar el ingreso y tránsito del personal a su cargo, pudiendo impedir la presencia de personas que desarrollen actividad de venta ambulante, que no cuenten con la debida acreditación, identificación y autorización.

ARTÍCULO 12: ALQUILER DE SOMBRILLAS POR DÍA

Se podrá ofrecer el servicio de alquiler de sombrillas -en la modalidad de alquiler por día-hasta un máximo de cincuenta (50) unidades. El servicio comprende la provisión de sombra a través de una (1) sombrilla equipada con hasta tres (3) sillas o reposeras cada una, debiendo estar identificadas, normalizando su color o motivo, al igual que el equipamiento complementario. Las sombrillas deberán contar con la inscripción "Mar del Plata", en la tipología y tamaño que disponga el EMTUR.

Depósitos: se dispondrá de lugares destinados al guardado de elementos propios de la actividad a desarrollar (local para depósito de mercadería y pañol). En todos los casos, se deberán mantener los mismos en perfectas condiciones de higiene y mantenimiento, quedando prohibido cualquier tipo de depósito a cielo abierto.

ARTÍCULO 13: ACTIVIDADES NÁUTICAS

Podrán desarrollarse en la unidad actividades náuticas mediante la modalidad de alquiler de embarcaciones menores tipo kayacs, motos de agua o vehículos acuáticos de propulsión jet, las que deberán ajustarse a las condiciones que el Régimen de la Navegación Marítima, Fluvial y Lacustre (REGINAVE) de la Prefectura Naval Argentina determine.

El desarrollo de las actividades náuticas deberá realizarse en mar abierto, fuera del espejo de agua del sector de conformidad con lo determinado por la Prefectura Naval Argentina para tal destino.

Se utilizará como base de llegada y salida de embarcaciones un sector de arena propio, correctamente señalizado con boyas, según lo determine el REGINAVE y deberá contar con la cartelera que indique la prohibición de baño en el mencionado sector.

El concesionario es el único autorizado a utilizar como máximo un (1) vehículo de acarreo como apoyo de la actividad enunciada en el presente, el que deberá estar correctamente identificado con los datos del mismo y de la unidad. No obstante, ello, deberá garantizarse el acceso en forma totalmente gratuita y sin restricciones al mar a quienes deseen ingresar al mismo con una embarcación particular por sus propios medios en forma manual, sin vehículo.

La delimitación de la bajada náutica se realizará de tal manera que impida la permanencia y tránsito de vehículos fuera del sector delimitado (Ordenanza 14269, artículo 13 inciso f).

ARTÍCULO 14: ALQUILER DE LOCKERS

Como parte de los servicios a prestar, el concesionario podrá ofrecer el alquiler de lockers en el Módulo de Servicios.

ARTÍCULO 15: HABILITACIÓN COMERCIAL

A los efectos de la puesta en funcionamiento y desarrollo de los distintos rubros comerciales en la Unidad, será obligatorio -previo al inicio de la explotación comercial- contar con el certificado de Habilitación Integral de la concesión y, para cada cesión parcial, con el certificado de habilitación Parcial pertinente.

15.1 Habilitación Integral

La habilitación integral involucra a la totalidad de los espacios y rubros a desarrollar en la Unidad Turística Fiscal, estará a nombre del titular de la concesión y conlleva el cumplimiento de todas las obligaciones emergentes del Pliego y la normativa que se aplica en el Partido de Gral. Pueyrredon para tal fin, se deberá realizar el trámite web pertinente.

15.2 Habilitación Parcial

La habilitación parcial se otorgará a favor de terceras personas, cesionarios, que cuente con contrato celebrado con el concesionario de la unidad para la explotación de rubros complementarios.

15.3 Aplicaciones

La Habilidad Integral y/o Habilidad Parcial de espacios comerciales dentro de la Unidad implica la observancia de todos los requisitos previstos en este Pliego y la normativa específica que sobre cada rubro sea de aplicación en el Municipio de Gral. Pueyrredon.

ARTÍCULO 16: CONECTIVIDAD

El permisionario deberá garantizar el servicio de WIFI público y gratuito en toda la UTF a su cargo, facilitando el acceso a la libre conectividad, a través de una red de Internet con potencia suficiente para el uso de quienes ocupen diariamente la playa.

CAPÍTULO IV SUSTENTABILIDAD

ARTÍCULO 17: MARCO CONCEPTUAL

La premisa fundamental de la presente licitación se relaciona con la intención de definir proyectos viables basados en el concepto de desarrollo sostenible, donde los distintos actores componentes de la futura intervención coparticipen en la adecuación y mejoramiento integral del sitio con un horizonte basado en los tres pilares de la sustentabilidad: económico, social, y ambiental.

En términos generales, se pretende que las propuestas manifiesten sustentabilidad económica, resultando financieramente posibles y rentables. La sustentabilidad social implica la minimización del impacto negativo provocado por el desarrollo de las actividades a realizar, considerando que las mismas deben resultar beneficiosas para la comunidad local, mejorando sus condiciones de vida, como también para otros actores involucrados: trabajadores, proveedores, usuarios, etc. La sustentabilidad ambiental evaluará la compatibilidad entre la actividad propuesta y la preservación de la biodiversidad y de los ecosistemas en los que se desarrollará.

El concepto de sustentabilidad integral ha sido incluido a lo largo del presente pliego en aquellos Capítulos en los que resultaba pertinente, a través de las diferentes formas de materializarlo. Por tal razón, el presente Capítulo hace referencia exclusivamente al concepto de Sustentabilidad Ambiental.

Sin perjuicio de ello, y previo al desarrollo del presente Capítulo, se deja constancia que el enfoque sustentable de la Propuesta deberá focalizar, equilibrar y relacionar las variables concernientes a Capacidad de Carga Ambiental (relativa a las limitaciones del uso), Capacidad de Carga Turística (referida a la máxima carga ambiental soportable sin producir efecto negativo) y Vulnerabilidad Visual (capacidad de absorción de los elementos de la intervención).

ARTÍCULO 18: DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto que resulte adjudicado, deberá obtener una DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL, conforme lo establece la Ley Provincial 11.723, por encontrarse taxativamente enunciado en dicha normativa (emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios).

La autoridad encargada de dicha evaluación es la Dirección de Gestión Ambiental del Municipio de General Pueyrredon. La presentación de la declaración es una exigencia para la firma del contrato de concesión.

ARTÍCULO 19: SISTEMAS AMBIENTALES ENDÓGENOS

El uso racional de los sistemas ambientales endógenos supone desarrollar potencialidades y reconocer restricciones, promoviendo el uso y manejo adecuados de los recursos naturales y energéticos. Se entiende necesario incorporar tecnologías sustentables (también denominadas verde), que propongan una relación armónica y respetuosa con el medio ambiente, los usuarios del sector y los vecinos de la ciudad.

Se trabajará sobre cuatro tópicos:

- . Acciones de concientización
- . Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos
- . Tratamiento de Aguas
- . Manejo sustentable de las Energías.

19.1 ACCIONES DE CONCIENTIZACIÓN

Se entiende por acciones de concientización a todas las recomendaciones que permitan educar, formar y promover el uso sustentable del sector. Deberá incorporar paneles de información relacionados al cuidado del medio ambiente, uso responsable de las instalaciones, disposición adecuada de residuos, identificación del medio natural para despertar conciencia ambiental.

Las modalidades de aplicación de estas recomendaciones deberán presentarse como parte de la oferta y podrán consistir en talleres recreativos con orientación sustentable, cursos de capacitación y profesionalización del personal de la Unidad Turística Fiscal, acciones de marketing tendientes a involucrar a los usuarios en el cuidado del medio ambiente; el desarrollo del Concepto “Higiene Urbana”, Generación 3R, etc.

19.2 TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El tratamiento de los residuos sólidos urbanos es prioridad en la presente Propuesta de Intervención y será uno de los tópicos de obligatorio cumplimiento por parte del concesionario.

Se deberá desarrollar un Programa de Tratamiento de Residuos que contemple los siguientes postulados:

19.2.a Identificación e Individualización de los Residuos Sólidos Urbanos

Se realizará la separación en *residuos húmedos* y *secos* antes de su retiro del sector. A los efectos de su mejor comprensión se define como:

Residuos Húmedos u orgánicos: son todos aquellos desechos orgánicos fermentables [restos de comida, grasa, fósforos, huesos, maderas, plumas, etc.]

Residuos Secos o inorgánicos o inertes: constituidos por vidrios, bolsas de nylon, envases tetra-brick, gomas, telas, latas de aluminio, botellas, envases plásticos, metales, papeles y cartones.

19.2.b Depósitos para residuos en tránsito

Esta obligación supone la disponibilidad de un depósito para residuos en tránsito para el acopio de aquellos residuos provenientes de las actividades públicas y aranceladas, siendo responsabilidad del concesionario su mantenimiento, higiene, limpieza, vaciado, etc.

En la Unidad Turística Fiscal, los residuos que se vayan generando se deberán acumular en un espacio específicamente creado dentro de la Unidad y de acuerdo a los preceptos que este capítulo emana.

El retiro de los mismos se deberá ajustar al cronograma de horarios que el Programa de tratamiento de residuos contemple, de manera de evitar la aparición de basura en ámbitos públicos, sean estos propios o públicos.

Los depósitos a construir deberán responder a toda la normativa de aplicación sobre higiene, contaminación y control de plagas.

19.2.c Plan de Mantenimiento y limpieza de la Unidad

Como parte del Programa de Tratamiento de Residuos -PTR- se deberá prever las siguientes acciones e instalación de elementos en los espacios públicos:

- . Plan diario de limpieza húmeda de todo el sector, que incluya la totalidad de solados y el equipamiento urbano.
- . Plan diario de limpieza de áreas verdes, con retiro de residuos secos.
- . Limpieza, mantenimiento y recambio de cestos de residuos, con el vaciado permanente de los mismos. Será responsabilidad del concesionario la implementación de código de colores normalizado para distintos tipos de residuos.

19.2.d Esquema de retiro de residuos de la Unidad

Teniendo en cuenta los usos diurnos y los nocturnos del sector, el concesionario deberá presentar un Programa de Manejo, Recolección y Retiro de los Residuos Sólidos Urbanos generados en el sector. Contemplará todos los residuos generados en los sectores de uso público, lote de arena, y los resultantes de las actividades económicas propias de la Unidad. El mismo deberá especificar horarios y frecuencias de retiro de los residuos.

19.2.e Esquema de manipulación, tratamiento y retiro de residuos especiales

Será obligación del Concesionario desarrollar un Programa Especial para el tratamiento de residuos especiales procedentes de actividades que así lo requieran.

Para tal fin, deberá especificarse el Esquema de Tratamiento de Residuos Sólidos Especiales, definiendo su método de empaque, recolección, almacenamiento y retiro del sector. Igual procedimiento se realizará para el Esquema de Tratamiento de Residuos Líquidos Especiales.

En ambos casos, se deberá ajustar su gestión a la normativa vigente.

19.2.f Programa de reciclado de plásticos

Trabajar con el principio:

“quien produce los residuos, también es responsable de su eliminación.”

Son objetivos a alcanzar:

- . Promover el tratamiento sustentable, gradual disminución y ulterior reciclado de los residuos plásticos generados en el sector, a fin de aprender de la experiencia, evaluar sus resultados y luego extender el Plan al resto de la costa marplatense.

- . Educar, lograr la participación y apoyo de la comunidad en la gestión de residuos.

Esta iniciativa comprenderá las siguientes fases:

- . Generación. Reducción en origen, concientizando a los operadores de las unidades gastronómicas, presentando alternativas a los consumidores, etc.

- . Disposición Inicial. Valorización del residuo, implementación de prácticas de separación.

- Separación de los residuos en húmedos y secos, e identificación de los plásticos susceptibles de reciclar.

- . Recolección y Acopio. Establecimiento de puntos limpios para el acopio de los mismos previo a su retiro, evitando su exposición.

- . Transferencia de plásticos hacia los acopiadores, con destino final a los recicladores.

19.3 ETAPAS

a) Generación.

b) Disposición Inicial. Valorización del recurso, limpieza del mismo.

c) Recolección y Acopio. La organización del proceso de recolección y selección de los plásticos Tareas a desarrollar en forma conjunta entre los concesionarios, la Administración y con la participación de los usuarios del sector.

- . Información y difusión sobre qué plásticos son reciclables y cuáles no. Ejemplo: bolsas, pet, vasitos de yogurt, tapitas, etc.

- . Difusión del concepto *valorización del residuo*, el conjunto de actividades relacionadas con la puesta en valor de los materiales aprovechables contenidos en los desechos.

- . Acopio de los mismos.

- . Definición y establecimiento de uno o varios puntos limpios (acopio de plásticos + separación entre vidrios, papeles y latas para su posterior retiro) fuera del alcance visual del paseo público.

d) Transferencia. Organizar un Plan para el Manejo y Tratamiento de residuos plásticos.

ARTÍCULO 20: TRATAMIENTO DE AGUAS

Se deberá formalizar una propuesta de uso sustentable del agua, la que deberá incorporar todos aquellos dispositivos y mecanismos que aseguren un uso racional del recurso agua, previendo la adecuación e incorporación en los sistemas de desagües primarios y secundarios de filtros, decantadores, trampas, etc. que verifiquen el pre-tratamiento de las aguas negras a las redes, como así también sistemas de corte y reducción de agua para grifos, duchas y descargas de sanitarios.

En la propuesta deberá considerarse la variación que entre períodos se produce en el suministro del recurso agua.

Deberán tenerse en cuenta como base de mínima que:

- . La totalidad de los sanitarios de la unidad posean válvula de dos puntos.

- . La totalidad de los grifos de lavatorios y mingitorios posean válvula de corte automático.

- . Las duchas de la unidad posean reductores de caudal (mezcladores de agua y aire, o sistema alternativo).

- . Como opcional, podrá instalar un tanque cisterna que permita el almacenamiento equivalente a un día de consumo de agua.

20.1 SISTEMA DE RECUPERACIÓN DEL AGUA. TRATAMIENTO DE AGUAS GRISES

Como parte de la propuesta de reducción del consumo de agua potable podrá proponerse la recuperación y tratamiento de aguas grises para las tareas de la limpieza de solados, riego de espacios verdes, espejos de agua, etc.

ARTÍCULO 21: MANEJO SUSTENTABLE DE LAS ENERGÍAS

Será de obligatoria ejecución por parte del concesionario la reconversión de todos los sistemas de control y ahorro de energías.

En la elaboración del proyecto de arquitectura propio, el concesionario deberá incorporar:

- células fotoeléctricas detectoras de movimiento en locales en instalación eléctrica.
- tableros generales sectorizados que admitan el corte por sectores o circuitos.

Las lámparas serán de bajo consumo y amigables con el medio ambiente, siendo del tipo diodo emisor de luz (LED).

- comunicar sobre el uso racional de energía: colocar cartelería de uso racional de energía para la concientización de clientes y personal; incorporar rótulos o señalética en lugares clave que informen a los usuarios cómo ahorrar energía.
- promover el uso de fuentes renovables de energía (ej. paneles solares, termotanques/calefontes solares).
- incorporar sistemas de corte de luz automático como los sensores de movimiento regulados por interruptores automáticos temporales.
- utilizar programas cortos de lavado para lavadoras eléctricas (vajilla y ropa), si aplica. Lavado con bacha llena.
- promover el uso de extractores eólicos.

CAPÍTULO V ACCESIBILIDAD

El presente Capítulo ha sido elaborado con el aporte de la COMISIÓN MIXTA PERMANENTE DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS (COMIBAU).

Se desarrolla con el fin de incorporar en los proyectos integrales arquitectónico-urbanísticos y turísticos que son parte de la presente licitación, todas las pautas contenidas en la normativa vigente sobre la problemática que da nombre al Capítulo.

Algunos de los contenidos incluidos en el presente han sido tomados del documento “Directrices de Accesibilidad en Servicios Turísticos” - Ministerio de Turismo de la Nación.

Dado que el Capítulo Accesibilidad ha sido elaborado para las distintas variantes de Unidades Turísticas Fiscales del Partido de Gral. Pueyrredon, en la presente licitación solo serán de aplicación los ítems que respondan a actividades y/o usos a desarrollar en la Unidad.

ARTÍCULO 22: MARCO CONCEPTUAL

Como política pública este Municipio adopta el criterio de Accesibilidad que se enmarca en la Ley Nacional 26.378 - *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*, la que tiene como propósito:

- a) proteger y asegurar el goce pleno, en condiciones de igualdad, de los derechos humanos y libertades fundamentales para todas las personas con discapacidad.
- b) promover el respeto de su dignidad inherente.
- c) incluir la Accesibilidad como uno de sus principios generales.

Asimismo, determina que:

“Los Estados Parte también adoptarán las medidas pertinentes para:

- *desarrollar, promulgar y supervisar la aplicación de normas mínimas y directrices sobre la accesibilidad de las instalaciones y los servicios abiertos al público o de uso público;*
- *asegurar que las entidades privadas que proporcionan instalaciones y servicios abiertos al público o de uso público tengan en cuenta todos los aspectos de su accesibilidad para las personas con discapacidad.*
- *dotar a los edificios y otras instalaciones abiertas al público de señalización en Braille y en formatos de fácil lectura y comprensión.”*

El presente capítulo se ha elaborado teniendo como premisa lograr la Accesibilidad plena en las Unidades Turísticas Fiscales que el Municipio adjudique, y que contemple como mínimo la supresión de las barreras urbano-edilicias e informativo-comunicacionales.

La consideración del *Criterio de Accesibilidad* se incluye en la Tabla de Evaluación de Ofertas.

Los proyectos de construcción, remodelación o ampliación deberán garantizar la generación de ámbitos y servicios accesibles e integradores, de los que deberán ser partícipes los actores componentes de la futura intervención, sea en carácter grupal o individual.

En tal sentido, se deberá garantizar el acceso, circulación y uso autónomo y funcionalmente seguro para todas las personas, incluyendo a quienes tienen en forma temporal o permanente su capacidad física o sensorial reducida, sea por edad, talla, sobrepeso, etc., considerando en particular las personas con discapacidad. Dichos usuarios deberán tener asegurada la accesibilidad y el uso de

las instalaciones y servicios que se ofrezcan en la totalidad de los espacios constitutivos de la Unidad Turística Fiscal, logrando un circuito accesible que incluya las diferentes actividades y sus interconexiones. Las respectivas soluciones se lograrán mediante la aplicación de los principios del diseño universal en la etapa proyectual.

Por consecuencia, los oferentes deberán evitar las barreras urbano-edilicias e informativo-comunicacionales en las propuestas de intervención en la Unidad licitada, sean éstas obras nuevas o existentes a ejecutar. Para ello, se deberán resolver y suprimir todos los obstáculos físicos y sociales existentes que impidan o dificulten a Usuarios con Movilidad y/o Comunicación Reducida [UMR] el ingreso, la circulación y el uso de espacios abiertos o cerrados.

Se pretende con ello profundizar la reconversión de las riberas marítimas, haciéndolas físicamente accesibles y socialmente integradoras; incrementar la autonomía UMR, promover la dignidad inherente de los mismos y asegurar su reconocido derecho al goce y disfrute de los espacios costeros, constitutivos de las Unidades Turísticas Fiscales localizadas en el litoral marítimo del Partido de Gral. Pueyrredon.

ARTÍCULO 23: DEFINICIONES

A efectos de facilitar la lectura y la comunicación del contenido de la presente reglamentación, se establecen las siguientes definiciones de los principales términos utilizados.

23.1 USUARIOS CON MOVILIDAD Y/O COMUNICACIÓN REDUCIDA [UMR]

Incluye a aquellas personas que presentan diferentes modalidades de desplazamiento y/o comunicación, respecto al ideal de modelo antropométrico habitualmente considerado para el diseño y construcción del medio físico.

Comprende a las personas que por causas congénitas, enfermedad o accidente presentan diferencias físicas, motoras, sensoriales, viscerales y/o mentales. También son incluidos en tal concepto las personas afectadas por diversas circunstancias: cronológicas (ancianos, tercera edad y niños), antropométricas (obesidad, enanismo, gigantismo) y limitativas transitorias (traumatismo óseo, embarazo, traslados de niños, transporte de bultos pesados, etc.). Este concepto permite reconocer la gran diversidad funcional que presenta la población para el uso de espacios físicos.

23.2 ACCESIBILIDAD / CADENA DE ACCESIBILIDAD

Condición que debe cumplir toda actividad o servicio para ser utilizado por cualquier persona, independientemente de su estado motriz o sensorial y en máximas condiciones de seguridad y autonomía.

La cadena de accesibilidad se refiere a la capacidad de aproximarse, acceder, usar y salir de todo espacio o recinto con independencia, facilidad y sin interrupciones. Si cualquiera de estas acciones no son posibles de realizar, la cadena se corta y el espacio o situación se torna inaccesible.

El desplazamiento físico de una persona, entre un punto de origen y un destino, implica traspasar los límites entre la edificación y el espacio público o entre éste y el transporte; ahí radica la importancia en la continuidad de la cadena de accesibilidad.

23.3 ACCESIBILIDAD URBANO-EDILICIA

Condición que deben cumplir los espacios físicos naturales y construidos (exteriores e interiores) para que puedan ser utilizados por cualquier persona, independientemente de su estado motriz o sensorial y en máximas condiciones de seguridad y autonomía.

23.4 ACCESIBILIDAD COMUNICACIONAL

Condición que posibilita la comprensión de mensajes por cualquier persona, con independencia de su condición sensorial. La accesibilidad comunicacional incluirá la visualización de textos, el sistema de transmisión, la comunicación táctil, los dispositivos multimedia de fácil acceso, el lenguaje escrito, los sistemas auditivos, los medios de voz digitalizada y cualquier modalidad y/o formato aumentativo o alternativo de comunicación.

23.5 BARRERAS FÍSICAS

Obstáculos físicos que impiden que los Usuarios con Movilidad y/o comunicación Reducida (UMR) puedan arribar, acceder, movilizarse o usar el medio físico en máximas condiciones de autonomía y seguridad, sin ser discriminados por un medio físico inepto para el uso de la totalidad de la población.

23.6 DISEÑO UNIVERSAL

Ideación de productos, entornos, programas y servicios que puedan ser utilizados por todas las personas, sin necesidad de adaptación ni adecuación especializada. Mediante la incorporación de este principio, en el proceso de ideación del hábitat humano, podrá incrementarse el confort y la calidad de los productos ofrecidos al público en general. El concepto de *diseño universal* permite la generación de espacios, equipamientos y mobiliarios aptos para la totalidad de la población, sin distinción de circunstancias limitantes físicas, psíquicas o sensoriales. La aplicación de los principios de diseño universal a la producción de artefactos no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, en caso de ser necesarios.

23.7 DISCRIMINACIÓN OBJETIVA

Cuando un medio físico resulta inaccesible a personas con movilidad y/o sensorialidad reducida y esa circunstancia contextual les impide la participación y/o el acceso a una prestación en igualdad de posibilidades que las restantes, las excluye de un sector social determinado o les restringe su acceso a una actividad, servicio y/o espacio físico y si esta situación resultare no intencional, se trata de un acto de discriminación objetiva. *“...se consideran como rasgos definitorios de la discriminación: la diferencia de trato, frente a la norma estándar; en contra del sujeto discriminado; que pueden consistir en hacer distinciones, limitaciones, preferencias y exclusiones; siempre que tal exclusión genere un elemento en perjuicio para el discriminado; y tal diferencia de trato debe tener un específico resultado, del que ha sido medio esa diferenciación, y que consista en la creación de una situación discriminatoria objetiva que anule o perjudique para el discriminado el goce de determinados derechos, que menoscabe sus intereses o que grave las cargas”*

ARTÍCULO 24: ALCANCES

24.1 GENERALIDADES

El concesionario deberá incorporar en su proyecto de construcción, ampliación, remodelación y/o refacción edilicia y en la propuesta integral turística los siguientes principios generales:

- a/ garantizar el acceso, circulación y el uso de espacios turísticos a la totalidad de los usuarios que concurren a la Unidad concesionada.
- b/ asegurar el ingreso y desplazamiento UMR a la totalidad de los espacios e instalaciones constitutivas de la Unidad, con máxima seguridad de uso.
- c/ ofrecer soluciones integrales mediante aplicación de los principios de diseño universal, los cuales posibilitarán a UMR participar y disfrutar de los ambientes y ámbitos del litoral marítimo junto a los demás usuarios concurrentes.
- d/ evitar la generación de espacios *exclusivos*, es decir, espacios destinados a usuarios que presentan limitaciones físicas o psíquicas para su movilidad de desplazamiento y/o comunicación social.
- e/ obviar circunstancias de discriminación objetiva, para aquellos usuarios que presenten limitaciones físicas o sensoriales, sea por edad, talla, sobrepeso, accidente o enfermedad.
- f/ generar soluciones funcionales, dimensionales y constructivas de ingreso, tránsito y uso intensivo UMR de los espacios de borde costero y de esparcimiento marítimo-riberaño.

En todas las instancias del proceso licitatorio, las actividades turísticas y balnearias asociadas a obras nuevas o ampliaciones edilicias deberá asegurarse el cumplimiento de lo establecido en el presente Pliego.

Las disposiciones aquí establecidas también afectan a espacios e instalaciones destinadas a empleados y personal que desempeña sus tareas laborales en la Unidad.

El cumplimiento de los preceptos determinados en el presente Capítulo, en lo concerniente al proyecto de obra, adecuaciones y mantenimiento edilicio estará sujeto al control de la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales y contarán con la colaboración, cuando se considere conveniente, de la Comisión Mixta Permanente de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas (COMIBAU).

24.2 NORMAS CONSIDERADAS PARA LA CONFECCIÓN DEL PRESENTE

Para la confección de la presente propuesta reglamentaria ha sido analizada, evaluada y empleada la siguiente legislación, en materia de accesibilidad urbano-edilicia:

- Ley Nacional 26378
- Ley Nacional 24314
- Decreto Nacional 914/97
- Ley 962 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- Reglamento Gral. de Construcciones del Municipio de Gral. Pueyrredon (RGC) Cap. VI “Reglamento de accesibilidad”. Ordenanzas 13007 y 15992

24.3 CIRCUITOS ACCESIBLES

Se entiende como *circuito accesible* al recorrido y desarrollo peatonal que garantice el acceso, la circulación y el uso de todos los espacios exteriores e interiores de la Unidad Turística Fiscal y estará compuesto por las siguientes unidades espaciales y componentes edilicios:

- a/ espacios extraedilicios: arribo y acceso, estacionamiento vehicular, senderos y circulaciones, plazas, explanadas, jardines, unidades de sombra y acceso al mar.
- b/ espacios intraedilicios: accesos, umbrales, puertas y pasillos, escaleras, ascensores, rampas y medios de elevación, sanitarios con espacio de cambiado, gastronomía y otros servicios.

ARTÍCULO 25: REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y DIMENSIONALES

25.1 ARRIBOS Y ACCESOS A LA UNIDAD

En el acceso a la Unidad, y de existir desniveles de altura a salvar, el concesionario estará obligado a la construcción de rampas urbanas destinadas a facilitar el acceso de peatones en general y de aquellos con movilidad y/o comunicación reducida.

Para ello, deberá respetarse un ancho mínimo de rampa de dos metros (2,00 m.) y estará ubicada en continuidad con la demarcación existente o presunta de cruce peatonal de calzada. La pendiente de su tramo central será la resultante de unir la proyección del punto ubicado en el borde externo del cordón de acera, a nivel del borde de calzada con un punto ubicado a una distancia de un metro con veintiuno centímetros (1,21 m.) del borde externo del cordón de acera y a nivel de ésta. Los triángulos laterales dispondrán de rebajes hacia el tramo central. Considerando el ancho de la rampa y los rebajes laterales resultará un ancho total de tres metros (3,00 m).

En la acera y al comienzo de la rampa para descenso, deberá ejecutarse una franja de señalización y demarcación táctil - visual de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), por cero metros con cuarenta centímetros (0,40 m), cuya ubicación y características específicas se ajustarán a la normativa vigente. Dicha franja deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando solado con diferente textura y color que asegure su detección por ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. Se deberá observar lo siguiente:

- la construcción del solado de la acera deberá regirse según lo normado en el punto 3.2 del Reglamento Gral. de Construcciones.
- garantizar en la acera un espacio para libre circulación peatonal.
- asegurar la orientación de no videntes y disminuidos visuales mediante franja de señalización y demarcación táctil y visual.
- en aquellos casos en que la altura de la acera, con respecto a la cota de nivel de calzada, supere los 0,20 m se deberá rehacer el solado de la misma a efectos de disminuir su altura y permitir la instalación de rampas con menores pendientes.
- el pavimento de las rampas se construirá en hormigón armado y deberá diferenciarse de su entorno superficial incorporando diferente textura y color que asegure una fácil detección por parte de ciegos, ambliopes y disminuidos visuales. Podrán utilizarse sistemas constructivos industrializados cuyos materiales comprueben igual resistencia, dureza y durabilidad que el hormigón armado. En tales casos el sistema constructivo propuesto deberá disponer de las siguientes propiedades:
 - resistencia ante la acción de agentes meteorológicos consistentes en:
 - * dureza ante impactos procedentes de automóviles y/o vehículos o contra golpes producidos por la acción de objetos transportados por transeúntes.
 - * antideslizantes tanto en condiciones secas como húmedas.
 - * texturales y cromáticas diferenciales con respecto a su entorno superficial.
 - * cualquier sistema industrializado o nuevo material a utilizar para la construcción de rampas deberá ser aprobado por la dependencia municipal competente en la materia.
 - en la totalidad de las aceras se deberá disponer de un espacio para la libre circulación peatonal que dispondrá de un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), medido desde la línea municipal y de una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60m), medida desde cota de nivel de acera. El espacio para la libre circulación peatonal deberá mantener sus dimensiones en la totalidad del perímetro público de la Unidad y permanecer libre de obstáculos permanentes o transitorios.
 - los paneles de información, estructuras para anuncios publicitarios, columnas de alumbrado, postes de señalización, cestos de basura, unidades forestales, semáforos o cualquier otro objeto que

constituya mobiliario urbano deberá ubicarse en el espacio comprendido entre la línea situada a un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) y el cordón de acera.

25.2 SENDEROS Y VÍAS CIRCULATORIAS

Las dimensiones correspondientes al ancho de las circulaciones peatonales descubiertas y/o semicubiertas deberán presentar secciones mayores o iguales a 1,50 m.

En todos los casos, se deberá dar cumplimiento a los siguientes tópicos:

- se prohíbe el empleo de piedras sueltas, gravilla, granza o similares en superficies peatonales semicubiertas y descubiertas.
- los pavimentos de senderos peatonales destinados a circulaciones en espacios exteriores, serán ejecutados con material antideslizante y resistente a la abrasión de agentes meteóricos.
- se emplearán franjas de pavimento diferenciado mediante textura y color, para localización y direccionalidad de usuarios ciegos o con visión disminuida.
- los papeleros que sean instalados a la vera de senderos deberán presentar colores diferenciados respecto a su entorno y disponer de boca de acceso, para introducción de residuos, a una altura máxima de 1,00 m, con respecto a la cota de nivel del solado terminado.
- si el concesionario pretendiera instalar mobiliario urbano complementario, deberá presentar ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales el proyecto pertinente para la evaluación de la incidencia de tales elementos en las vías circulatorias peatonales y en las condiciones de accesibilidad urbano-edilicias existentes y decidirá acerca de la certificación del permiso respectivo.
- la vegetación, señalización y mobiliario, dispuestos a la vera de vías circulatorias peatonales, deberán diseñarse y situarse evitando la incorporación de obstáculos para la circulación de los usuarios.

25.3 PATIOS, EXPLANADAS Y JARDINES

Las circulaciones verticales constituidas por escaleras, rampas y rampas escalonadas, ubicadas en patios, explanadas y jardines de la Unidad, deberán ser accesibles y reconocibles.

Para ello, deberá asegurarse que:

- en cada nivel o desnivel aislado, con accesibilidad prevista mediante escalera exterior exista un acceso opcional por medio de rampa o rampa escalonada.
- las alzadas y pedadas, descansos y rellanos de escaleras, rampas y rampas escalonadas se medirán sobre la línea de huella, la cual se ubicará paralela a la zanca interior y a una distancia de ésta igual a la mitad del ancho de la circulación vertical.
- las pedadas correspondientes a escaleras exteriores deberán ser superiores o iguales a 0,30 m y sus alzadas iguales a 0,15 m. Cada tramo de escalera tendrá un máximo de 14 escalones y los descansos dispondrán de un ancho igual al de la escalera y una profundidad \geq a 1,50 m.
- no se permitirá la ejecución de escaleras con compensación de escalones y/o dimensiones variables de los mismos, así como la ejecución de narices, salientes y/o boceles en el perfil de los peldaños.
- las pendientes máximas de las rampas exteriores serán del seis por ciento (6%). Los rellanos o descansos dispondrán de un ancho igual al de la rampa y su profundidad será \geq a 1,50 m.
- las rampas escalonadas tendrán una huella con pendiente máxima del seis por ciento (6%) y la alzada máxima del escalón será de 0,12 m. La longitud mínima de la huella será de 1,50 m.
- los pavimentos de escaleras, rampas y rampas escalonadas destinados a circulaciones en espacios exteriores, serán ejecutados con material antideslizante y resistente a la abrasión de agentes meteóricos. Además, deberán ser señalizados mediante cambio de textura y color el primer y último peldaño de cada tramo de escalera.
- no podrán utilizarse solados de piedras sueltas, gravilla, granza o similares para la ejecución de solados para superficies descubiertas en donde se desarrollen actividades humanas.
- se emplearán franjas de pavimento diferenciado mediante textura y color, para la materialización de peldaños aislados, destinados a superar desniveles de escasa altura. El peldaño aislado no podrá disponer de una alzada inferior a 0,15 m, ni superior a 0,17 m. y se deberá disponer de rampa de acceso alternativo.
- en circulaciones verticales externas se deberán instalar barandas a ambos lados de las mismas. Cada baranda dispondrá de 2 pasamanos. El superior se ubicará en una altura de 0,90 m y el inferior a 0,70 m del solado terminado, prolongándose ambos un mínimo de 0,40 m al principio y al final del recorrido de la circulación.

- la vegetación, señalización y mobiliario constitutivo de patios, explanadas, plazas secas y ámbitos similares, deberán diseñarse y situarse de manera tal que no presenten obstáculos para la circulación de los usuarios.
- las dimensiones correspondientes al ancho de las circulaciones verticales serán determinados por la intensidad y frecuencia de los flujos previstos. Dichas circulaciones deberán presentar secciones mayores o iguales a 1,50 m.
- los paneles de propaganda, de anuncios publicitarios o de información deberán estar soportados con elementos que dispongan de continuidad desde el nivel de acera hasta el panel de información. En caso de presentar discontinuidad deberán disponer de un elemento, ubicado en su extremo inferior, que sea fácilmente detectado por ciegos y disminuidos visuales. Estos elementos deberán diferenciarse mediante contraste cromático para garantizar su identificación por peatones ambliopes.
- los bancos y asientos ubicados en patios, plazas secas y/o jardines deberán contar con suficiente superficie libre para aproximación y maniobra UMR, así como asegurar una fácil conectividad entre el sendero o vía circulatoria y los bancos de asiento.
- los papeleros, que sean instalados en espacios extraedilicios, deberán presentar colores diferenciados respecto a su entorno y disponer de boca de acceso, para introducción de residuos, altura máxima de 1,00 m con respecto a la cota de nivel del solado terminado.
- en caso de localizarse juegos para niños en explanadas, patios o plazas secas, se deberá asegurar la instalación de juegos infantiles inclusivos o UMR.

25.4 ACCESOS, UMBRALES, PUERTAS Y PASILLOS

- en puertas de acceso principal las dimensiones mínimas de ancho y de altura serán de 0,90 m y de 2,00 m, respectivamente.
- el sistema de apertura (picaporte, pomelas, etc.) deberá ser facilitador UMR y será identificado mediante forma y color. El sistema de apertura se ubicará a una altura de 0,90 m, con respecto al piso terminado.
- en la base inferior del panel de la puerta y en ambos frentes del mismo, se colocará una faja protectora de 0,40 m de altura, ejecutada en material rígido.
- las puertas batientes de ingreso y egreso al edificio deberán abrir hacia el exterior del mismo y las puertas corredizas deberán prescindir de guía inferior en todo su recorrido.
- los paneles de puertas destinadas a acceso principal, deberán estar convenientemente diferenciados de su entorno mediante textura y color, a efectos de evitar colisiones producidas por usuarios con dificultades de visión.
- las puertas de acceso a locales internos de la unidad edilicia, librados al uso público, tendrán un ancho libre de 0,85 m para el paso de usuarios y deberán abrir hacia el exterior del local al que se ingrese o egrese.
- en caso de empleo de puertas de vidrio deberán estar identificadas con señalización respectiva o banda de color.
- las puertas de accionamiento mecánico se regularán a una velocidad de 0,50 m/s. El esfuerzo que se transmite a través del accionamiento manual no superará los 36 N para puertas exteriores y los 22 N para interiores. En tales casos se exigirán herrajes suplementarios de accionamiento y de retención.
- en caso de que el acceso al edificio presente peldaños aislados o escalera de ingreso, deberá disponer de rampa opcional de acceso, con las características especificadas en el presente Capítulo. Además, el último peldaño de la escalera estará a una distancia de la puerta igual a 1,50 m, más el radio de abatimiento de la misma.
- aquellas unidades edilicias provistas de puertas giratorias para ingreso y egreso de usuarios en general deberán contar con acceso opcional constituido por puerta batiente o corrediza colgante, con las características anteriormente especificadas.
- para locales con capacidad para 50 personas, los pasillos y circulaciones intraedilicias deberán presentar anchos iguales o superiores a 1,50 m. Para salones o locales que contengan más de 50 personas el ancho del pasillo anteriormente mencionado, se incrementará en 0,15 m cada 50 personas de exceso o fracción.
- en la totalidad de los solados destinados a circulación peatonal deberán ejecutarse franjas diferenciadas mediante cambios de textura y color, las cuales deberán guiar a su destino a usuarios ciegos o con visión disminuida.
- el solado de las circulaciones será ejecutado con material antideslizante y resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas.

25.5 ESCALERAS

- las escaleras principales del edificio serán fijas, fácilmente accesibles y reconocibles por los usuarios. Se admitirán escaleras mecánicas o cintas transportadoras que cumplan con los requisitos de accesibilidad.
 - en caso de instalarse escaleras mecánicas se deberá establecer franja de prevención superior e inferior, mediante solado diferencial con dimensión mínima de 0,50 m x 0,10 m.
 - en caso de que la escalera se vincule con una puerta frentista o lateral a la misma, deberá disponer de un rellano o descanso mínimo cuyo ancho será mayor o igual al de la escalera y su longitud será equivalente a 1,20 m más el radio de abatimiento de la puerta.
 - los tramos de la escalera deberán disponer de un máximo de 14 peldaños entre descansos y no serán admitidos escalones en coincidencia con los umbrales de puertas.
 - prohíbese la ejecución de escaleras principales con compensación de escalones y/o dimensiones variables de los mismos.
 - las alzadas, pedadas y descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual se ubicará paralela a la zanca o limón interior y a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera.
 - las medidas de pedadas y de alzadas correspondientes a los peldaños, serán constantes en toda la extensión de la escalera. La dimensión de la pedada será \geq a 0,28 m y la de la alzada estará comprendida entre 0,16 y 0,18 m. Deberán evitarse narices, salientes y boceses en el perfil de los peldaños. La pendiente de escalera estará comprendida entre 50% y 60,7 %.
 - el ancho mínimo será de 1,50 m, el cual se incrementará según destino en concordancia con los artículos 3.6.8, 3.6.10, 5.11.1.3.1 y 5.11.1.3.2 del Reglamento Gral. de Construcciones.
- Al inicio y al final de cada tramo de escalera se ejecutará franja de prevención con textura y color contrastante con respecto al solado y a los escalones, cuyo ancho será igual al de la escalera y su profundidad mínima será de 0,60 m.
- las escaleras verticales o de gato solo podrán materializarse para el acceso a azoteas intransitables, a techos y a tanques de agua.
 - los rellanos o descansos deberán presentar una longitud \geq al 80% del ancho de la escalera, con un mínimo exigido de 1,20 m.
 - la altura libre de paso será \geq a 2,20 m y se medirá desde el solado terminado de un rellano o peldaño hasta el techo, cielorraso o saliente que se emplee para cubierta de la escalera.
 - la escalera estará provista de barandas laterales con pasamanos continuos y fácilmente prensiles en ambos laterales, los cuales deberán extenderse 0,30 m, desde el inicio y la finalización de la escalera. Las barandas laterales dispondrán de pasamanos superior e inferior con diámetro de 0,05 m. El superior estará a una altura de 0,90 y el inferior a 0,50 m.
 - cuando por razones reglamentarias o funcionales la escalera deba disponer de un ancho igual o mayor de 2,40 m, se exigirá una baranda longitudinal intermedia.
 - el pavimento o solado de revestimiento será ejecutado con material que presente resistencia al desgaste y propiedades antideslizantes, tanto en superficies secas como húmedas.

25.6 RAMPAS

- en todas aquellas plantas, niveles, medios niveles y desniveles aislados que no cuenten con acceso mediante ascensor especial, deberán ejecutarse rampas fijas o mecánicas que aseguren el ingreso y el traslado UMR a cada uno de los niveles previstos. La pendiente máxima de rampa fija será de 6% y la máxima pendiente de las mecánicas será del 10%.
- el ancho mínimo de las rampas será de 1,50 m. Cuando la longitud de la rampa exceda de 8 m, deberán materializarse descansos con una longitud \geq al 80% del ancho de la rampa, con un mínimo exigido de 1,80 m.
- en caso de que la rampa se conecte con una puerta, se ejecutará un umbral cuyo ancho será mayor o igual al de la rampa y su longitud mínima, será de 1,20 m. más el radio de abatimiento de puerta.
- la altura libre de paso será \geq a 2,20 m y se medirá desde el solado terminado de rellano o de tramo de rampa hasta el techo, cielorraso o saliente que se emplee para cubierta de la rampa.
- la rampa estará provista de barandas laterales con pasamanos continuos y fácilmente prensiles, que deberán extenderse 0,30 m con respecto al inicio y al final de la rampa. Las barandas laterales dispondrán de pasamanos superior e inferior. El superior estará ubicado a una altura de 0,90 m y el inferior a 0,50 m.
- se prohíbe la construcción de rampas escalonadas en superficies cubiertas.

- en el comienzo y final de cada tramo de rampa se colocarán bandas de prevención, cuya textura y color deberán ser contrastantes respecto del solado y los escalones. Deberán presentar una profundidad de 0,60 m y un ancho igual al de la rampa.
- el pavimento o solado de revestimiento será ejecutado con material resistente al desgaste y deberá presentar propiedades antideslizantes, tanto en superficies secas como húmedas.

25.7 ASCENSORES Y MEDIOS DE ELEVACIÓN

- en los edificios integrantes de la Unidad Turística Fiscal que dispongan de dos (2) o más plantas, uno (1) o más entrepisos se deberá ejecutar al menos un (1) ascensor UMR. En el cómputo de plantas y entrepisos se incluirán los niveles correspondientes a subsuelos destinados al uso público.
- al menos uno (1) de los ascensores exigidos por la reglamentación vigente deberá ser apto para el ingreso y el transporte vertical UMR. El ascensor estará constituido por una caja o pasadizo vertical con su correspondiente cabina elevadora y sus puertas de ingreso, tanto de cabina como piso exterior.
- las cajas de ascensores UMR deberán estar previstas para alojar cabinas UMR de apertura automática y cumplir las medidas interiores de cabina exigidas.
- las cabinas elevadoras para ascenso, descenso y transporte UMR dispondrán de las siguientes características:
 - las dimensiones interiores mínimas de las cabinas serán = ancho: 1,10 m. y largo: 1,30 m.
 - deberá contar con pasamanos perimetral, ubicado a una altura de 0,90 m del piso de la cabina y separado 0,05 m de los paneles de la misma.
 - la distancia entre el piso de la cabina y el nivel de ascenso y descenso de usuarios tendrá una tolerancia máxima de 0,03 m. hacia arriba o hacia abajo.
 - el solado de la cabina será fijo y estará construido con material antideslizante, tanto en el umbral de acceso a cabina como en el interior de la misma.
 - la botonera de control estará ubicada a una distancia de 0,50 m de la puerta. Los botones inferiores se ubicarán a 1.00 m y los superiores a un máximo de 1,60 m. ambos con respecto al piso de la cabina. El diámetro de los botones será igual o superior a 0,02 m y la numeración o rotulación deberá estar registrada en sistema visual común (bajo o sobre relieve) y en Braille (sobre relieve).
 - la cabina deberá disponer de señalización de la dirección de marcha y de sistema visual para informar de la existencia de puertas abiertas.
 - el nivel de iluminación será \geq a 100 lux, proyectados sobre superficie de cabina y el diseño y la disposición de los artefactos lumínicos deberá facilitar la percepción interna de la cabina a usuarios con disminución visual.
 - se instalará sistema de energía auxiliar, para el funcionamiento alternativo de iluminación y alarma.
 - las puertas de las cabinas para usuarios con desplazamientos reducidos deberán presentar las siguientes características:
 - * la superficie inmediata a las puertas de los ascensores, destinadas a embarque y desembarque de usuarios, deberá disponer de una dimensión mínima de 1,50 m. x 1,50 m.
 - * el ancho y la altura de las puertas serán superiores o iguales a 0,85 m y 2,00 m. respectivamente.
 - * los sistemas de apertura de puertas correspondientes a caja y cabina elevadora, serán automáticos (apertura central, apertura unilateral, apertura plegadiza con paños llenos).
 - * deberán contar con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, ubicado en el frente externo de la caja de ascensores.
 - * cuando por razones de restricción de espacio físico no pueda ser ejecutada una rampa en las condiciones especificadas en este Capítulo, podrán emplearse medios alternativos de elevación (plataformas elevadoras, silla elevadora, sostén elevador para escaleras, etc.)
 - * el sostén de elevador adosado a escalera deberá disponer de una dimensión mínima de 1,10 m. x 1,30 m y deberá rebatirse hacia uno de los laterales de la escalera cuando se encuentre sin uso. El elevador permanecerá en el rellano inferior o superior y en ningún caso invadirá las dimensiones mínimas exigidas para ancho de escaleras.
 - * todos los medios electro-mecánicos alternativos de elevación deberán estar provistos de accionamiento manual para casos de emergencia.
 - * para especificaciones técnicas de ascensores y medios de elevación será de aplicación la Ordenanza 12236, en las disposiciones que no se opongan a los contenidos de la presente.

25.8 SANITARIOS CON ESPACIO DE CAMBIADO

- los edificios integrantes de la Unidad deberán disponer de, por lo menos, dos (2) locales sanitarios UMR, los cuales deberán localizarse en el sector correspondiente a sanitario general.
- el local sanitario estará provisto, como mínimo, de un (1) inodoro y un (1) lavatorio, ambos con sus griferías y accesorios funcionales respectivos.
- la dimensión mínima del local sanitario será de 2,30 m x 2,25 m y deberá permitir a una silla de ruedas efectuar un giro de 360°, continuo y desprovisto de obstáculos que lo impidan.
- el plano de asiento del inodoro estará a 0,50 m de altura, distancia medida desde nivel de solado terminado. A cada lado del inodoro se ubicarán barrales metálicos cuyo diámetro estará comprendido entre 0,05 m y 0,10 m. y su altura será de 0,80 m, medida desde nivel de solado terminado. Ambos barrales serán abatibles, a efectos de facilitar el traslado del usuario desde la silla de ruedas al inodoro. El depósito de descarga del inodoro será externo a la pared y contará con dispositivo de fácil accionamiento, ubicado en altura accesible para el usuario.
- el plano operable del lavatorio estará ubicado a una altura máxima de 0,85 m. medida desde nivel de solado terminado. Se deberá adoptar lavatorio de pared, con espacio inferior libre de elementos hasta una altura de 0,70 m. El lavatorio dispondrá de tuberías de alimentación y desagüe, cubiertas con material termoaislante.
- la totalidad de los accesorios de baño (portatoallas, portarrollo, jabonera, etc.), interruptores de luz y demás objetos operacionales deberán instalarse a alturas comprendidas entre 0,60 m y 0,90 m, medidas desde nivel de solado terminado. Sobre el lavatorio y a una altura de 0,90 m. del piso terminado, se deberá ubicar un espejo, inclinado hasta 10° para que la persona sentada pueda verse en el mismo.
- el recinto sanitario deberá disponer de una barra perimetral fijada a la pared y continua en todo el recinto, con excepción de aquellos tramos en donde se ubiquen artefactos sanitarios y puertas. La barra tendrá un diámetro comprendido entre 0,05 m y 0,10 m., estará ubicada a una altura de 0,90 m nivel de piso terminado y se instalará separada de la pared 0,05 m.
- los colores seleccionados para paredes, puertas, revestimientos, artefactos y accesorios deberán asegurar un adecuado contraste cromático a efectos de facilitar la identificación y la movilidad de personas con discapacidad visual.
- en la batería de baños (damas, caballeros o de familia) deberán instalarse mesadas o bandejas desplegables para facilitar la limpieza de bebés.
- deberá contar con sistema de alarma sonora y letrero indicador de emergencia. La alarma será accionada mediante botón pulsador, del tipo *tecla grande*, ubicado en el interior del local sanitario y a una distancia de 0,60 m del solado. El tablero, con indicación luminosa deberá colocarse en el exterior del local sanitario. En el caso de contar con un área de recepción o administración, colocar en el sanitario el timbre conectado a dichas áreas, con el fin de lograr la asistencia requerida por el usuario.
- el sector sanitario deberá disponer de un espacio físico en el cual pueda inscribirse un círculo de diámetro equivalente a 1,50 m, libre de obstáculos, el cual deberá permitir girar 360° una silla de ruedas. Asimismo deberá disponer de un espacio de cambiado.
- las unidades podrán disponer de vestuario, el que podrá contar con un espacio para ducha UMR, cuya dimensión mínima será 1,00 m. x 1,80 m, provisto de duchador complementario de mano y de asiento con sus correspondientes barrales de sujeción. Contemplar espacios de transferencia desde una silla de ruedas.
- la puerta de acceso a sanitarios y vestuarios asegurará una distancia libre de paso de 0,95 m y deberá abrirse hacia el exterior del recinto, mediante cerradura de seguridad libre-ocupado. En su sección inferior deberá instalarse chapa de acero inoxidable de 0,40 m de altura y ancho igual al de la puerta.
- el material del solado será resistente al desgaste ocasionado por sustancias abrasivas y tendrá propiedades antideslizantes, tanto en condiciones secas como húmedas.
- en el frente externo de la puerta del local sanitario y/o vestuario deberá colocarse el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

25.9 GASTRONOMÍA Y OTROS SERVICIOS

- los espacios destinados a servicios gastronómicos (restaurantes, cafés, bares, etc.) deberán asegurar un adecuado recorrido de aproximación desde el acceso al ámbito gastronómico hasta las mesas de atención y consumo. Asimismo, dichas mesas deberán disponer de espacio suficiente para estacionamiento de silla de ruedas, coches para bebés o móviles similares.
- el servicio gastronómico deberá contar con menú escrito en sistema Braille (Ord. 14959) y permitir el acceso de usuarios ciegos con su perro guía.

- al menos una cartilla del menú ofrecido deberá estar escrita en letras de mayor tamaño que la facilitada normalmente, a efectos de favorecer la lectura de usuarios con disminución visual.
- los sectores de atención al público deberán disponer de mostradores que permitan la atención de individuos con desplazamiento mediante silla de ruedas. La altura del plano de atención, correspondiente al mostrador destinado a tal fin, será de 0,70 m.
- en caso de disponer de servicios o actividades culturales (salas de teatro, salones de conferencia, salas de cine etc.) se deberá contar con un recorrido accesible para ingreso a los salones respectivos y con espacios para estacionamiento de sillas de ruedas en sector de butacas, así como de asientos especiales para usuarios ancianos o con sobrepeso.
- los locales de atención pública deberán ser señalizados, mediante sistemas de comunicación adecuados para ciegos o usuarios con visión reducida.
- en lo que respecta a alarmas de seguridad, deberán adoptarse mecanismos o dispositivos que permitan una fácil percepción y activación por usuarios con sensorialidades reducidas, sean éstas visuales o auditivas.
- los sanitarios públicos correspondientes a actividades gastronómicas o complementarias de la misma deberán tener al menos uno (1) sanitario UMR.
- el solado de las circulaciones constitutivas de espacios destinados a los mencionados servicios, será ejecutado con material antideslizante en condiciones secas y húmedas. Además deberá ser resistente al desgaste de agentes meteóricos y de sustancias abrasivas.
- Disponer de un 10% de mesas firmes de 4 patas con una altura libre interior de 0,70m., ancho libre entre patas de 0,80m, una profundidad libre bajo la superficie de apoyo de 0,65m.
- Disponer de un 10% de sillas cuya altura de asiento se encuentren entre 0,40m y 0,45m y tengan una profundidad comprendida entre 0,41m y 0,43m.
- Prever que el conjunto de mesas adaptadas se encuentren ubicadas en un sector cercano a los puntos de salida de emergencias como a los sanitarios públicos.
- Prever en áreas gastronómicas de autoservicio, bateas/bandejas a una altura no mayor a 0,80m.
- En caso de contar con decks en áreas de terraza y/o expansión del área gastronómica al exterior, la separación del mismo (espacio entre madera y madera) no deberá superar los 0,02 m.
- Evitar la colocación de elementos colgantes/cartelería a una altura inferior a 2,10m.
- Capacitar al personal para la atención a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

25.10 SECTOR DE SOMBRA

- Prever al menos dos (2) unidades de sombra de uso prioritario para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.
- Prever que dichas unidades se encuentren ubicadas en las proximidades de los sanitarios e ingresos accesibles.

En dichas unidades el solado deberá ser de un material firme que permita el desplazamiento y permanencia de personas en silla de ruedas, es decir, debe ser de tal medida que al menos pueda inscribirse un círculo de 1.50m. de diámetro libre de obstáculos.

ARTÍCULO 26: SILLAS ANFIBIAS

La Unidad Turística Fiscal concesionada, deberá contar con al menos una (1) silla anfibia disponible, conforme lo dispuesto por el artículo 24 inciso g) de la Ley Provincial 10592, modificada por Ley 14824.

CAPÍTULO VI CLÁUSULAS PUNITIVAS

- I. Las transgresiones al Pliego de Bases y Condiciones harán pasible al concesionario de las sanciones establecidas conforme las normas que a continuación se determinan. También serán consideradas transgresiones las que configuren violación a lo preceptuado en las leyes y ordenanzas de orden público.
- II. A los efectos que trae aparejado la reiteración de infracciones, salvo el incumplimiento en el pago de canon, se entenderá que el ordenamiento de las mismas corresponde al ejercicio anual, entendiéndose por tal el período de doce (12) meses comprendido entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente, debiendo computarse sólo las infracciones con sanción firme en sede administrativa.
- III. En la determinación de los montos a tener en cuenta para la aplicación de multas contractuales, se tomará el valor del canon vigente a la fecha que se cometa la transgresión.
- IV. Se determina como infracción especial el incumplimiento en el pago de canon en la fecha tope estipulada en el presente Pliego.
- V. Toda sanción de caducidad traerá aparejada en perjuicio de quien la sufre, su inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras licitaciones y/o concursos, convocados por el Municipio de Gral. Pueyrredon y/o Entes Descentralizados.
- VI. Constatada una infracción, deberá labrarse un Acta, la que se notificará en el domicilio constituido a tales fines por el concesionario, o en la propia Unidad Fiscal indistintamente.
- VII. Si la infracción constatada es una acción u omisión no susceptible de ser subsanada en el mismo acto, se lo intimará para que lo haga dentro de los tres (3) días hábiles administrativos.
- VIII. Quien pretenda la ampliación del término referido en el párrafo anterior deberá solicitarlo por escrito y dentro de dicho plazo al Municipio de Gral. Pueyrredon.
- IX. El infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles administrativos -a partir de la fecha de notificada el acta de infracción para formular descargo por escrito ante la Dirección Gral. de Unidades Turísticas Fiscales y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan. Vencido el plazo establecido sin que se formule el descargo, o desestimadas las defensas en su caso, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiéndose las sanciones que correspondan.
- X. En caso de que al infraccionarse se hubiera impuesto la obligación al concesionario de hacer o no hacer alguna cosa, se considerará para graduar la sanción el cumplimiento o incumplimiento de la obligación impuesta.
- XI. El hecho de haber corregido las transgresiones que dieron origen a la infracción no afecta la aplicación de sanción y demás consecuencias.
- XII. El importe de las multas contractuales deberá ser abonado por el infractor, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción.
- XIII. Las sanciones impuestas podrán ser recurridas en la forma y tiempos establecidos en la Ordenanza Gral. 267 - Procedimiento Administrativo Municipal (Artículo 89º y cctes.).
- XIV. Será condición de procedencia y admisibilidad de este recurso, el previo depósito de la multa impuesta, lo que deberá efectivizarse bajo protesto en el plazo señalado en el ítem XIII de las presentes Cláusulas.
- XV. El recurso presentado sin acreditación del depósito al que se refiere el precedente apartado, será rechazado *in limine*, no pudiéndose considerar interrumpido o suspendido el plazo para recurrir.

XVI. El Municipio de Gral. Pueyrredon, al fijar la sanción, tendrá en cuenta la existencia de atenuantes o agravantes.

XVII. Toda sanción firme emanada de los Juzgados Municipales de Faltas será considerada a los fines previstos en la Cláusula II. Las medidas que se adopten serán independientes de las que pueda determinar el Municipio en concordancia con las sanciones tipificadas en el presente.

CAPÍTULO VII INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Tipo de infracción

- a. El falseamiento de declaraciones juradas y de datos solicitados.
- b. La transferencia de los derechos y obligaciones adquiridos sin autorización o por acto jurídico simulado.
- c. Dar otro destino a la unidad o no ajustarse estrictamente al mismo.
- d. El incumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para la formalización de la firma de contrato.
- e. La constatación y verificación fehaciente de acciones tipificadas en la Ley 26.842 y cctes. - Trata de Personas, Ley 26.390 y cctes. - Prohibición del Trabajo Infantil y Protección del Trabajo Adolescente, Ley 23.592 y cctes. - Actos Discriminatorios y Ley 23.737 y cctes. - Tenencia y Tráfico de Estupefacientes
- f. La falta de pago del canon anual y su actualización si correspondiere.

Sanciones

Para los ítems a, b, c, d y e.

Única infracción: corresponde la caducidad y pérdida de garantía contractual

Para el ítem f:

Primera infracción: La falta de pago en término, dentro de los quince (15) días corridos de vencido el plazo establecido devengara intereses moratorios y un recargo del veinte por ciento (20%) de su valor, los que deberán ser abonados conjuntamente con el canon. Para la aplicación del interés moratorio y el recargo bastará el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de constitución en mora.

Segunda Infracción: Si el concesionario no hiciere efectivo el pago dentro de los quince (15) días corridos de vencido el plazo, se configurará causal de caducidad de la concesión y perdida de la garantía de contrato en su totalidad.

La sanción dispuesta en relación a la falta descripta en el inciso a. será independiente de la que pueda resultar pertinente en el ámbito de la justicia criminal competente.

La sanción de caducidad traerá aparejada en perjuicio de quien la sufre, su inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras licitaciones y/o concursos, convocados por el Municipio de Gral. Pueyrredon y/o Entes Descentralizados (inciso V, Punitivas)

2. Tipo de Infracción

- a. Incumplimiento injustificado de los plazos de obra.
- b. La realización de obras nuevas, modificaciones y/o refacciones de obra no autorizadas.
- c. La falta de presentación por el concesionario de la documentación referida a cesiones parciales de áreas de explotación y de la habilitación de las mismas.
- d. La no contratación de seguros en tiempo y forma.
- e. La falta de constitución de garantías en tiempo y forma y, de corresponder, su actualización.
- f. Las faltas relacionadas con la prestación de servicios e incumplimientos a las disposiciones que afecten a la habilitación comercial (integral/parcial).
- g. La falta de presentación en término del Legajo Técnico de Obra completo.

Sanciones

Primera Infracción: Multa graduable entre el quince por ciento (15%) al treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) al sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

Tercera Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato.

3. Tipo de infracción

- a. El incumplimiento de plazos determinados en este Pliego para la presentación de documentación de obra (planos, comprobantes, informes técnicos), a excepción del Legajo Técnico de Obra completo (Inciso 1.g.).
- b. El incumplimiento de obligaciones contractuales respecto a la observancia de los períodos de actividades.

- c. La publicidad y/o cualquier otra actividad no autorizada dentro y/o fuera de los límites de la Unidad.
- d. No respetar las áreas de arena autorizadas y aranceladas para el desarrollo de actividades económicas y prestación de servicio.
- e. La obstrucción o cierre de los pasos públicos.

Sanciones

Primera Infracción: Multa graduable entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el dieciséis por ciento (16%) y el treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Tercera Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) y el sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

Cuarta Infracción: Caducidad de concesión y pérdida de la garantía de contrato.

4. Tipo de Infracción

- a. Falta de mantenimiento y/o limpieza de todos los espacios propios cubiertos y/o descubiertos, públicos y/o arancelados de la Unidad.
- b. Falta a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
- c. La obstaculización de inspecciones.

Sanciones

Primera Infracción: Multa graduable entre el diez por ciento (10%) y el quince por ciento (15%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el dieciséis por ciento (16%) y el treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Tercera Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) y el sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

Cuarta Infracción: Caducidad de concesión y pérdida de la garantía de contrato.

5. Tipo de Infracción

La no entrega de la unidad por causa de caducidad de concesión, revocación del contrato, expiración del plazo de concesión, y toda otra situación que obligue a la restitución al Municipio de la Unidad según el Pliego de Bases y Condiciones.

Sanciones

Única sanción: Inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras licitaciones y/o concursos, convocados por el Municipio de Gral. Pueyrredon y/o Entes Descentralizados (inciso V, Punitivas) y pérdida de la garantía de contrato.

6. Tipo de Infracción

El incumplimiento de las obligaciones emergentes del presente pliego y que no estuvieren expresamente tipificadas en este capítulo y que corresponden a legislación de aplicación en el ámbito del Partido de Gral. Pueyrredon en las actividades realizadas en la Unidad.

Sanciones

Primera Infracción: Multa graduable entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%) del canon vigente.

Segunda Infracción: Multa graduable entre el dieciséis por ciento (16%) y el treinta por ciento (30%) del canon vigente.

Tercera Infracción: Multa graduable entre el treinta y uno por ciento (31%) y el sesenta por ciento (60%) del canon vigente.

Cuarta Infracción: Caducidad de concesión y pérdida de la garantía de contrato. La sanción de caducidad traerá aparejada en perjuicio de quien la sufre, su inhabilitación por un período de cinco (5) años para presentarse en futuras licitaciones y/o concursos, convocados por el Municipio de Gral. Pueyrredon y/o Entes Descentralizados (inciso V, Punitivas).

7. La falta de pago en término de las multas generadas por la aplicación del presente Capítulo serán asentadas en el registro de morosos de la Municipalidad de General Pueyrredon.

GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES

Sin perjuicio de otros que pudieren resultar de la consideración de cada caso en particular, las resoluciones que se dicten tomarán en cuenta, como elementos para la atenuación o agravamiento de la responsabilidad de los infractores, los siguientes atenuantes o agravantes cuya enunciación no es taxativa:

Atenuantes

- a. La actitud positiva frente a una verificación de rutina y la colaboración prestada durante su desarrollo.
- b. La adecuada organización, actualización y accesibilidad de las registraciones y archivos de comprobantes.
- c. La buena conducta general observada respecto de sus deberes formales y obligaciones de pago con anterioridad a la verificación.
- d. La ausencia de sanciones firmes, por infracciones a los deberes y obligaciones -formales o materiales- de los responsables.

Agravantes

- a. La actitud negativa frente a la verificación y la falta de colaboración o reticencia activa o pasiva evidenciada durante el desarrollo de la misma.
- b. La insuficiente y/o inadecuada organización, actualización y accesibilidad de las registraciones y archivos de comprobantes.
- c. El incumplimiento o cumplimiento irregular de sus deberes formales y obligaciones de pago con anterioridad a la verificación.
- d. La reincidencia o reiteración en la comisión de infracciones a los deberes y obligaciones -formales o materiales de los responsables. A estos efectos deberán considerarse todos los antecedentes que registre el infractor.

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I - OFERENTE

ANEXO II - CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

ANEXO III - INHABILIDADES

ANEXO IV - CARÁCTER DE UNIDAD FISCAL

ANEXO V-A - OFERTA

ANEXO V-B - PRESUPUESTO DE OBRAS

ANEXO VI - VERIFICACIÓN DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES

ANEXO VII - PLANO DE UBICACIÓN Y LÍMITES DE LA UNIDAD

ANEXO VIII - OBRAS A EJECUTAR

ANEXO IX-A - PLANOS DE PROTOTIPO MODELO 1

ANEXO IX - B - PLANOS DE PROTOTIPO MODELO 2

**ANEXO I
OFERENTE**

PERSONA HUMANA	PERSONA JURÍDICA
APELLIDO	RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL
NOMBRES	DOMICILIO CONSTITUIDO
LE/LC/DNI	DOMICILIO REAL
CÓNYUGE	Nº INSC. PERSONERÍA JURÍDICA FECHA / /
PROFESIÓN	FECHA CIERRE EJERCICIO
C.U.I.T	C.U.I.T
Nº INSCRIPCIÓN REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO	APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO CONSTITUIDO	Nº de DOCUMENTO APODERADO/REPRESENTANTE
DOMICILIO REAL	ACREDITADO POR FECHA / /
APODERADO	Nº de DOCUMENTO
ACREDITADO POR	FECHA / /
TELÉFONO CONTACTO e-mail	TELÉFONO CONTACTO e-mail
Manifiesto con carácter de declaración jurada que los datos consignados son los correctos en los términos del art. 3 del P.B.C. que declaro conocer y aceptar. En caso de invocar poder, deberá agregarse a dicha manifestación que se encuentra vigente en todos sus términos. FIRMA ACLARACIÓN	Manifiesto con carácter de declaración jurada que los datos consignados son los correctos en los términos del art. 3 del P.B.C. que declaro conocer y aceptar. En caso de invocar poder, deberá agregarse a dicha manifestación que se encuentra vigente en todos sus términos. FIRMA ACLARACIÓN

ANEXO II
CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL PLIEGO

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente,.....(razón social o apellido y nombre del oferente) declaro/declaramos conocer y aceptar en todos sus términos el Pliego de Bases y Condiciones que rige el llamado a Licitación Pública para otorgar el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal.....convocada por este Municipio y cuyas Cláusulas acepto/aceptamos sin condicionamiento alguno.

Asimismo, me/nos someto/sometemos expresamente a los Tribunales Competentes en lo Contencioso Administrativo con asiento en la ciudad de Mar del Plata, con renuncia a todo fuero o jurisdicción, inclusive el Federal.

Suscribe/suscribimos la presente en calidad de interesado, apoderado o representante legal, circunstancia que acredita con.....
(llenar cuando no se actúa como interesado directamente).

.....
Firma y aclaración

**ANEXO III
INHABILIDADES**

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente, (razón social o apellido y nombre del oferente) declaro/declaramos bajo juramento no estar comprendidos en los impedimentos de concurrencia que determina el citado pliego en el Artículo 3°.

(Lo expuesto precedentemente, revestirá el carácter de Declaración Jurada a los efectos legales que correspondan).

Suscribe/suscribimos la presente en calidad de interesado, apoderado o representante legal, circunstancia que acredita con.....

(llenar cuando no se actúa como interesado directamente).

.....
Firma y aclaración

ANEXO IV
CARÁCTER DE UNIDAD TURÍSTICA FISCAL

AL MUNICIPIO DE GENERAL PUEYRREDON

Por la presente,.....(razón social o apellido y nombre del oferente) en carácter de Oferente de la Unidad Turística Fiscal....., Partido de Gral. Pueyrredon, objeto de la presente Licitación, declaro / declaramos en carácter de Declaración Jurada lo siguiente:

IV.A CONCURRENCIA

Declaro/declaramos haber concurrido a la Unidad, conocer y aceptar el sitio y sus instalaciones en las condiciones en que se encuentra.

IV.B CARÁCTER DE BIEN DEL DOMINIO PÚBLICO

Declaro/declaramos reconocer el carácter de bien del dominio público de la Unidad, por lo que extinguido el contrato por cualquier causa, reconozco/reconocemos y acepto/aceptamos en forma expresa el derecho del Municipio de Gral. Pueyrredon a tomar posesión de la Unidad de pleno derecho por vía administrativa, sin previa interpelación extrajudicial o recurrir a acción judicial de ninguna índole.

IV.C DONACIÓN EXPRESA

Formalizo/formalizamos la donación expresa a favor del Municipio de Gral. Pueyrredon de los muebles, mercaderías, enseres e instalaciones que no se hubieran retirado de la Unidad para la fecha en que resulte exigible la entrega de esta, libre y desocupada.

.....
Firma y aclaración

ANEXO V
A - OFERTA

Vengo/venimos.....(razón social o apellido y nombre del oferente) a formular oferta para el otorgamiento de uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal.....ubicada en la localidad de Mar del Plata, Partido de Gral. Pueyrredon, en un todo de acuerdo al Pliego de Bases y Condiciones que rige el presente llamado a Licitación Pública.

Ofrezco/ofrecemos pagar:

A. En concepto de **Canon Anual**, la suma de

PESOS.....(\$)

B. En concepto de **Inversión de Obra e Infraestructura**, la propuesta asciende a la suma de

PESOS. (\$.....)

(el monto de obra ofertado es Valor Neto, sin IVA)

Se agrega, asimismo, la documental correspondiente al Plan de Ejecución y Presupuesto de Obra, que justifica lo ofertado en monto de Obras e infraestructura. Los montos incorporados son Netos, sin IVA.

.....
Firma y aclaración

ANEXO V
B - PRESUPUESTO DE OBRAS

A los efectos de su análisis y evaluación, en la confección del Presupuesto deberán respetarse los siguientes ítems:

- a. los valores de materiales y los valores globales a incorporar se computarán sin I.V.A., a valor neto.
- b. en el presente presupuesto no se computa el equipamiento de uso (de cocina, de playa, de salón restaurante, de gimnasio / spa, hospedaje, locales comerciales, etc.).
- c. cuando se trate de cotizaciones en valor global, el mismo incluirá materiales, mano de obra y equipamiento específico para su ejecución. Cuando se trate de tareas con discriminación de materiales y mano de obra, deberá incluirse la especificación de materiales a utilizar (marca, tipo, tamaño, etc.).
- d. en todos los casos, cuando un ítem tenga más de una variante, las mismas se deberán especificar enunciando cada material utilizado y su local de aplicación, sean estos materiales ocultos, revestimientos o de terminación.
- e. los datos incluidos en el presente Presupuesto de Obras en términos de cantidades, superficies, metros lineales, etc. deberán ser corroborables en la Documentación Gráfica del Proyecto de Obra ofertado.
- f. el Presupuesto de Obra deberá estar firmado por el Oferente, por el Profesional interviniente y tener el visado del Colegio Profesional correspondiente.

El Presupuesto es parte de la documentación de obligatorio cumplimiento en la presentación de la Oferta (artículo 13 - Cláusulas Generales) por lo que su ausencia y/o completamiento defectuoso operará con iguales efectos a las restantes obligaciones definidas en el artículo 17º de las Cláusulas Generales.

ANEXO VI
VERIFICACIÓN DE DEUDAS POR TRIBUTOS MUNICIPALES

En virtud del llamado a licitación pública dispuesto por Ordenanza N°..... y Pliego de Bases y Condiciones, en carácter de **Declaración Jurada** informo ser titular de los inmuebles y/o comercios que a continuación se detallan:

INMUEBLES

NOMENCLATURA CATASTRAL	UBICACIÓN	N° CUENTA T.S.U.

COMERCIOS

DOMICILIO	N° CUENTA T.I.S.H.

APELLIDO Y NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL.....
 C.U.I.T.....TELÉFONO/S..... e-mail.....
 ACLARACIÓN.....
 EN CARÁCTER DE.....

VISADOS

DIRECCIÓN GRAL UNIDADES TURÍSTICAS FISCALES	DIVISIÓN CERTIFICADOS – A.R.M.
Verificación de los datos indicados. Libre deuda en concepto de Cánones y Multas. Fecha, Firma y Sello	Fecha, Firma y Sello

**ANEXO VII
PLANO DE UBICACIÓN Y LÍMITES DE LA UNIDAD**



LÍMITE NORTE: Proyección de Calle 143

LÍMITE SUR: Proyección de calle Álvarez Condarco

ANEXO VIII OBRAS A EJECUTAR

ARTÍCULO 1: MARCO CONCEPTUAL DE LA INTERVENCIÓN

El presente proceso licitatorio tiene por objeto incorporar servicios básicos a la Unidad en forma integral, localizar las estructuras edilicias a ejecutar de conformidad con el Anexo IX del presente Pliego, proveer a la comunidad de una nueva infraestructura de servicios y equipamiento urbano, incorporar tópicos de sustentabilidad y accesibilidad universal y proponer nuevos espacios de uso comunitario.

Las ideas rectoras, los contenidos, las definiciones y los detalles que aquí se enuncian deberán estar contenidos en el proyecto turístico/arquitectónico que se presente para la Unidad.

PROYECTO INTEGRAL DE OBRAS

El proyecto deberá contemplar la realización de las obras de arquitectura, equipamiento y mecanismos técnicos necesarios para su correcto funcionamiento.

El Municipio de Gral. Pueyrredon, a través de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano ha elaborado un prototipo, cuyo proyecto arquitectónico se tomará como base para el desarrollo de la propuesta a elaborar. El proyecto arquitectónico a presentar deberá respetar la definición formal, la resolución material y demás condiciones planteadas en el prototipo antes mencionado.

El PROYECTO INTEGRAL deberá dar respuesta a los siguientes preceptos:

- * estructuración integral de la Unidad, con predominio y tratamiento de los espacios públicos vinculados con el Bvard. Marítimo, para lo cual deberá focalizarse en la generación de áreas con accesibilidad universal pública, equipamiento urbano e integración formal y física de la Unidad al espacio público urbano.
- * desarrollo de una propuesta arquitectónica sustentable ambiental con incorporación de espacios de uso público y plan de mantenimiento general.
- * propuesta integral de equipamiento urbano consistente en instalación de bancos, luminarias, cestos de residuos, bicicleteros, estaciones de acondicionamiento físico, áreas recreativas, etc.
- * reformulación de espacios verdes, áreas intermedias con y sin uso específico, retiro de toda estructura y/o material preexistente.

ARTÍCULO 2: PROYECTO DEFINITIVO / PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

2.1 LEGAJO TÉCNICO DE OBRA

La presentación del Legajo Técnico de Obra deberá respetar los contenidos de la propuesta ofertada, con una posibilidad de ajuste en superficie cubierta de hasta un veinte por ciento (20 %) en más o en menos, y será la instancia en la que podrán presentarse las adecuaciones al proyecto arquitectónico definitivo.

Dicho Legajo Técnico de Obra será evaluado por las dependencias con incumbencias, las que elaborarán el Acto Administrativo que lo apruebe, siendo la fecha de notificación del mismo la que da inicio a las obras.

El concesionario no podrá presentar un proyecto alternativo ni diferente al ofertado, toda vez que dicha situación alteraría la paridad licitatoria de origen.

La documentación gráfica y escrita que se presente deberá estar firmada por el Concesionario y el Profesional actuante, quienes serán responsables ante el Municipio de sus contenidos.

El Proyecto Definitivo de Obras deberá demostrar a través de la documental presentada su estricta posibilidad de ejecución y de cumplimiento de plazos.

2.2. DOCUMENTACIÓN

La documentación componente del Legajo Técnico de Obra deberá contar con una carátula con los siguientes datos:

- * denominación U.T.F. / Concesionario / Profesional Interviniente / Visado Colegio.

Se deberán presentar dos (2) juegos completos de la documentación de la Propuesta de Obras Propias en formato Oficio, con ajuste a lo dispuesto por la Norma IRAM 4504 para el Plegado de Planos, y copia digital.

a. Plano de Conjunto - escala 1:200 / 1:250 / 1:500 -según corresponda, donde conste la localización de todas las construcciones, accesos, senderos, espacios públicos, áreas intervenidas, y toda otra información que se entienda necesaria para la comprensión de la intervención integral del predio.

b. Planos de la Intervención en la Unidad Turística Fiscal - plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100. La documentación técnica deberá expresar claramente todos los parámetros que permitan su evaluación, con colores convencionales.

Deberán formularse cortes significativos, vistas técnicas con materialidad, todas las plantas con cotas, alturas, niveles, carpinterías, proyecciones, detalles técnicos, etc.

c. Presupuesto de Obra discriminado por rubros y locales. Todos los montos deberán expresarse en su Valor Neto, sin IVA.

d. Plan de Tareas y Curva de Inversiones discriminado por rubros y locales.

e. Memoria Técnica Descriptiva, donde deberán estar descriptos de forma clara y precisa los criterios adoptados para las obras, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales, terminaciones, y todo otro dato que se considere válido y/o necesario agregar.

f. Perspectivas peatonales analógicas y/o digitales y/o imágenes demostrativas de la obra terminada.

* Contratos Profesionales

Como parte de la presentación de arquitectura será de exigencia la inclusión de los Contratos Profesionales y Aportes.

Los contratos se confeccionarán con carácter de Proyecto y Dirección, tomando para tal fin los Montos de Obra determinados en el Presupuesto de Obra definitivos.

2.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el Pliego de Bases y Condiciones una vez aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra conforme al inciso precedente, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en un plazo máximo de ejecución de doce (12) meses. Se exceptúa del cómputo de este plazo el periodo comprendido entre el 1 de diciembre y el 31 de marzo del año siguiente a fin de que la Unidad se encuentre con todas las instalaciones habilitadas y en condiciones de prestar servicios durante todo el periodo estival.

Al momento de la toma de posesión, el concesionario podrá iniciar los trabajos preparatorios en la Unidad, correspondientes a tareas de limpieza, desmonte de estructuras existentes, mensura, protecciones, replanteos que oportunamente autorice la dependencia interviniente.

Los plazos de obra mencionados no se modificarán por causa de presentación de obras complementarias y/o modificatorias de la Propuesta de Obra, la que será evaluada por el Municipio de Gral. Pueyrredon para su aprobación o desistimiento.

Deberá contemplarse la habilitación -como mínimo y en primer término- de las obras relacionadas con los sanitarios para uso público y obras de infraestructura, de modo que se asegure la prestación de servicios en forma adecuada.

La obligación de ejecución de la obra comprometida es exclusiva responsabilidad del concesionario, no pudiendo ceder ni transferir dicha obligación ni parcial ni totalmente a terceros. La detección de incumplimiento de dicho precepto por acto jurídico simulado hará pasible al concesionario de la aplicación de las sanciones.

El Municipio de Gral. Pueyrredon, a solicitud y por los motivos expuestos por el oferente, en atención a la magnitud del proyecto ofertado y a la razonabilidad del tiempo que demanden las nuevas construcciones propuestas, estará facultada para conceder un plazo mayor al mencionado en el párrafo primero del presente artículo.

ARTÍCULO 3: PLAN DE TRABAJOS Y CURVA DE INVERSIONES

El Plan de Trabajos Definitivo y Curva de Inversiones será quincenal, formulado por camino crítico o diagrama de barras según se solicite, e incluirán el total de la obra.

Al confeccionar la Red Secuencial General, deberá incluirse detalladamente:

a. Tareas a desarrollarse en el lugar y sitio de la obra.

b. Tareas y suministros en taller yo fábrica fuera del lugar de obra. Ingreso a obra.

c. Deberá indicar montos y porcentaje de incidencia parcial por rubro y acumulado total.

El Municipio podrá exigir la modificación del Plan de Trabajos si a su juicio no es satisfactorio, su aprobación no libera al concesionario de la terminación de la obra en el plazo estipulado.

En caso de proponer el concesionario la modificación de plazos, cantidad de obra o cualquier otro motivo que altere el mismo, deberá presentarse con anterioridad a dicha modificación con las adecuaciones del caso acompañadas de las certificaciones que justifiquen el pedido. De no contar con argumentación suficiente y consistente, deberá respetarse y ejecutarse el Plan de Tareas original.

ARTÍCULO 4: RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

El concesionario es siempre responsable por la correcta ejecución y mantenimiento de las obras edilicias, circulaciones, playas de estacionamiento, veredas y senderos, etc.

Se garantizarán materiales y elementos de primera calidad del mercado y será responsable por las degradaciones o fallas que surgieran por efecto de la intemperie, riesgo de obra y/o cualquier otra causa, quedando a su cargo las reparaciones correspondientes.

El concesionario está obligado a ejecutar los trabajos de forma tal que resulten enteros, completos y adecuados a su fin, en un todo de acuerdo con la propuesta, especificaciones y documentación presentada, aunque en los mismos no se mencionen los detalles necesarios al efecto.

El concesionario realizará todas las gestiones y/o trámites de las obras a ejecutar ante las autoridades correspondientes, cumplimentando todas las exigencias y reglamentaciones vigentes que rijan sobre la ejecución de obras y prevención de seguridad e higiene.

Durante la construcción de las obras el concesionario asumirá la responsabilidad civil exclusiva de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar a personas o cosas.

El concesionario será responsable por el pago de los aportes de ley correspondientes y seguros de los obreros por él contratados y el control de los mismos si optase por la subcontratación.

Asimismo, de verificarse obras no autorizadas, no podrá alegar ni transferir responsabilidades a terceros, sean estos el director de obra, el representante técnico, los contratistas, los subcontratistas, los cesionarios parciales o cualquier otra persona afectada directa o indirectamente a la concesión a su cargo.

Será por cuenta y cargo exclusivo del concesionario la contratación y dirección del personal afectado a los trabajos, como así también las responsabilidades laborales y previsionales emergentes de tal desempeño. No existirá forma alguna de relación o dependencia entre el concesionario y su personal respecto del Municipio.

Correrá por cuenta exclusiva del concesionario el pago de los haberes del personal, en las sumas que convenga con el mismo o que legalmente correspondan dando estricto cumplimiento a todas las obligaciones legales, las cargas previsionales, impositivas, aportes a obras sociales, asignaciones familiares y de cualquier naturaleza que pudieren corresponder, efectuando las retenciones de ley.

ARTÍCULO 5: SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS

5.1 DIVERGENCIAS

Cualquier divergencia que ocurriese en relación al Proyecto de Obra Definitivo aprobado entre el concesionario y la autoridad a cargo de la inspección, será resuelta por la autoridad de aplicación. En ningún caso el concesionario podrá suspender unilateralmente los trabajos, sea total o parcialmente, a raíz del trámite originado por la divergencia que pudiese producirse.

5.2 APLICACIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS

En caso de discrepancias en la interpretación técnica del Legajo de Obra respecto a su ejecución, prevalecerá lo dispuesto en el orden siguiente:

1. el Legajo Técnico de Obra aprobado.
2. el Pliego de Bases y Condiciones y sus Anexos.
3. las Órdenes de Servicio emitidas por la Inspección de Obra por Actas de Inspección
4. los Planos y diagramas que la Dirección de Obra entregue al Municipio, como información complementaria o aclaratoria.
5. las especificaciones técnicas.
6. los planos de detalles y generales, en ese orden, que sirvieron de base para la licitación firmados por ambas partes contratantes.

5.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

Por tratarse de una concesión pública, la totalidad de las obras a ejecutar se ajustarán a los contenidos de la Ordenanza 6997 - Reglamento Gral. de Construcciones y ctes., a las normativas municipales complementarias y a las disposiciones y reglamentaciones de índole provincial y/o nacional que sobre el particular sean de aplicación.

ARTÍCULO 6: NORMAS SOBRE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

El concesionario cumplirá y hará cumplir a sus subcontratistas durante el transcurso de la obra, las normas vigentes en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo, sean éstas de carácter nacional, provincial y/o municipal.

Deberá presentar un Plan de Seguridad e Higiene con detalle de emplazamiento e instalación de obrador, cerco perimetral, medidas de seguridad con respecto al tránsito y circulación de máquinas y equipos de trabajo, con intervención de profesional competente, contratos y planos visados por el Colegio pertinente.

Dicha documentación será de obligatorio cumplimiento por parte de la concesionaria, sin la cual no podrá darse inicio a las tareas programadas.

ARTÍCULO 7: RECEPCIÓN DE LA OBRA

El pedido de Inspección Final y firma del Acta respectiva será formulado por el concesionario por nota ante la dependencia interviniente.

La Inspección de Obra labrará en original y copias el Acta de Recepción de Obras, la que será firmada por la Inspección y el Representante Técnico del concesionario.

ARTÍCULO 8: CONSERVACIÓN DE LA OBRA

Una vez recibida la obra y a partir de la fecha en que se labre el Acta a tal efecto, entrará a regir el mantenimiento de las obras, que correrá exclusivamente por cuenta del concesionario, a cuyo cargo estarán las reparaciones que dispusiese la Inspección de Obra, las que se efectuarán en el plazo que ésta estipule.

8.1 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

La Inspección de Obra tendrá a su cargo el control de la obra durante todo el período de concesión y constatará si el concesionario cumple con la conservación permanente.

8.2 PLAN DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Simultáneamente con la finalización de las obras comprometidas se pondrá en marcha un programa preventivo de las fachadas, de los espacios interiores e instalaciones. El mantenimiento se realizará dentro de las condiciones establecidas en este Pliego, estando a cargo del concesionario durante todo el período de concesión, siendo exigencia la correcta funcionalidad de la totalidad de los espacios, carpinterías, barandas de seguridad, rejas de aire, estructuras, soportes, etc., debiendo realizar una conservación sistemática de los mismos.

Se deberá realizar un informe anual del estado de los espacios cesionados, debiendo los mismos dar cumplimiento a normas contractuales particulares y las normas vigentes que apuntan al mantenimiento del edificio.

En las instalaciones contra incendio, eléctrica, iluminación, termomecánica, etc., se verificarán los elementos necesarios para mantener un funcionamiento adecuado de las mismas.

Se realizará un especial tratamiento en el aspecto estético durante todo el período de la concesión para que la imagen del conjunto mantenga su calidad.

Se realizará la limpieza y verificación periódica de todos los sistemas de evacuación de humo, gases y olores, desagües pluviales y cloacales (funcionamiento de filtros, decantadores, canaletas y rejillas), servicios antiplagas, debiendo ejecutarse dichos trabajos con participación de empresas específicas y presentar las respectivas constancias de haber ejecutado dichas tareas conjuntamente con el resto de los informes técnicos.

Dada la amplia exposición del edificio al ambiente marino, se hará especial control de todos los elementos exteriores, que sufran la acción de fuertes vientos (verificación de empotramientos, amarres, insertos de fijación, abulonados, etc.) y deberá reforzarse el tratamiento anticorrosivo necesario para la preservación estructural y estética de carpinterías, cerramientos, etc.

El Plan de Tareas de Mantenimiento y Reparación tiene carácter de obligación anual, con Representación Técnica del Profesional de la Ingeniería y visado del Colegio Profesional pertinente. El mencionado Plan de Tareas será evaluado por las áreas competentes del Municipio de Gral. Pueyrredon, y de corresponder será revisado y readecuado conforme las exigencias planteadas.

ARTÍCULO 9: AMPLIACIONES FUTURAS

Toda futura ampliación y/o modificación de los edificios y/o instalaciones habilitadas que se desee efectuar, sólo se podrá proponer cuando se cuente con Acta de Recepción Definitiva firme sobre la obra autorizada comprometida.

El concesionario deberá formalizar el proyecto de obra propuesto ante el organismo competente con la debida anticipación, quien autorizará o no lo solicitado; toda modificación y/o ampliación que no cumpla lo prescripto en este artículo queda sujeta a demolición.

ARTÍCULO 10: CONTROL Y RESPONSABILIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

El concesionario es responsable de la realización en término y conforme al pliego de las obras y servicios, respondiendo por vicios, deficiencias y/o incumplimientos, no pudiendo alegar como eximente, incumplimientos de quien o quienes fueran su/sus contratista/s. La inspección podrá exigir modificaciones en los trabajos siempre que no se aparten de las bases previstas en el Pliego o lo ofertado.

En caso de producirse diferencias, por razones de omisión o interpretación de las normas previstas en el presente Capítulo o en los Anexos de Obra, las mismas serán salvadas según lo previsto por el Pliego Gral. Tipo - Especificaciones Técnicas Generales, Especificaciones Técnicas de Hº Aº y de Instalaciones Eléctricas - en la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano del Municipio.

ARTÍCULO 11: MAYORES COSTOS

Todas aquellas obras ejecutadas por parte del concesionario, sean éstas por corrección de defectos, vicios y/o materiales defectuosos, por utilización de técnicas y/o materiales de menor calidad al previsto en el Plan de Tareas aprobado, por modificación del proyecto autorizado y que supongan la inversión de montos superiores al previsto oportunamente, no podrán ser tomados como justificación y/o fundamento para solicitar extensión de plazos de concesión, disminución de canon, ejecución de menor porcentaje de obra del aprobado ni permutación y/o compensación de obra.

Los mayores costos que originen dicha variación a la inversión de obra original autorizada, serán por cuenta y costo del concesionario sin derecho a reclamación o interposición de recurso alguno.

ARTÍCULO 12: VALOR TESTIGO DE OBRA

A todos los efectos del presente pliego, se considerará para la actualización de los montos de obra que resulten de la oferta y concordantes se ajustará automáticamente mediante el Índice del Costo de la Construcción (ICC) Nivel General Publicado por el INDEC

MEMORIA TÉCNICO - DESCRIPTIVA

PROTOTIPO DE MÓDULO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PARA PLAYAS PÚBLICAS

MEMORIA TÉCNICA

La propuesta contempla la materialización de espacios destinados a dotar de servicios básicos a las playas que actualmente no cuentan con dicha infraestructura.

Para ello se desarrollan módulos con dimensiones y materialización idénticas pero que albergan distintas funciones, pudiéndose realizar en forma conjunta como un único elemento o bien como unidades independientes.

Se trata de módulos flexibles que se adaptan a las diferentes situaciones de localización y topografía respondiendo a las condiciones particulares que se den en cada caso.

La idea es generar lugares que no solo respondan al abastecimiento de las playas sino que también constituyan una imagen e identidad de las mismas, de manera amigable con el paisaje, constituyéndose como parte de este y causando el menor impacto posible.

Se propone la materialización a partir de la combinación de construcción tradicional y sistema de construcción industrializada, con el objetivo de cumplir con lo establecido en la norma IRAM 42100: "gestión de calidad, de la seguridad y ambiental en balnearios. Requisitos" y en la ordenanza n° 18436, para garantizar la mayor utilización posible de materiales removibles. Asimismo, se deberá priorizar el uso de materiales ecológicos, reciclables, duraderos y sustentables en infraestructura, instalaciones y equipamiento (sombrillas, reposeras, materiales de señalética, pasarelas/pasillos).

MÓDULO BÁSICO (Depósito)

Sistema constructivo

- Estructura de HºAº: Bases, vigas, columnas, losa inferior elevada y losa superior.
- Mampostería exterior: Ladrillo hueco 18x18x33cm.
- Mampostería interior: Ladrillo hueco 12x18x33cm.
- Cubierta superior: Cubierta verde sobre losa.
- Pisos: Alisado de cemento interior y exterior.
- Revoques: Revoque grueso y fino interior y exterior.
- Carpinterías: Puertas exteriores de madera dura, ventanas corredizas de madera.
- Revestimiento exterior: Tablas de madera dura 2" x 4", sobre bastidor de tubos de acero galvanizado amurados a la mampostería.
- Desagües pluviales: Gárgolas premoldeadas.
- Instalación eléctrica.

MÓDULO GASTRONÓMICO

Sistema constructivo

- Estructura de HºAº: Bases, vigas, columnas, losa inferior elevada y losa superior.
- Mampostería exterior: Ladrillo hueco 18x18x33cm.
- Mampostería interior: Ladrillo hueco 12x18x33cm.
- Cubierta superior: Cubierta verde sobre losa.
- Pisos: Terminación cemento alisado antideslizante
- Revoques: Revoque grueso y fino interior y exterior.
- Carpinterías: Puertas exteriores de madera dura.
- Ventana corrediza de madera para atención en barra.
- Sistema de cerramiento rebatible en sector de barra de atención.
- Revestimiento exterior: Tablas de madera dura 2" x 4", sobre bastidor de tubos de acero galvanizado amurados a la mampostería.
- Desagües pluviales: Gárgolas premoldeadas.
- Instalación eléctrica.
- Instalación sanitaria: desagüe cloacal, agua fría y agua caliente.
- Conexión de gas a abastecimiento externo y distribución interna.
- Revestimiento interior: Revestimiento cerámico 33x45.3cm.
- Tabiques interiores: tabiques divisores de boxes sanitarios.
- Mesada de HºAº terminación cementicia, con pileta incorporada y grifería.
- Barra de atención de Hº Aº terminación cementicia.

MÓDULO BAÑOS

Sistema constructivo

- Estructura de HºAº: Bases, vigas, columnas, losa inferior elevada y losa superior.
- Mampostería exterior: Ladrillo hueco 18x18x33cm.
- Mampostería interior: Ladrillo hueco 12x18x33cm.
- Cubierta superior: Cubierta verde sobre losa.
- Pisos: Terminación cemento alisado antideslizante.
- Revoques: Revoque grueso y fino interior y exterior.
- Carpinterías: Puertas exteriores de madera dura, ventanas corredizas de madera.
- Revestimiento exterior: Tablas de madera dura 2" x 4", sobre bastidor de tubos de acero galvanizado amurados a la mampostería.
- Desagües pluviales: Gárgolas premoldeadas.
- Instalación eléctrica.
- Instalación sanitaria: desagüe cloacal, agua fría.

- Revestimiento interior: Revestimiento cerámico 33x45.3cm.
- Tabiques interiores: tabiques divisores de boxes sanitarios.
- Artefactos sanitarios hombres:
 - 1 inodoro.
 - 1 inodoro adaptado con barral fijo y abatible.
 - 2 mingitorios.
 - Pileta de hormigón con dos juegos de grifería, adaptada.
 - Espejo sobre mesada.
- Artefactos sanitarios mujeres:
 - 2 inodoros.
 - 1 inodoro adaptado con barral fijo y abatible.
 - Pileta de hormigón con dos juegos de grifería, adaptada.
 - Espejo sobre mesada.

MÓDULO LOCALES

Sistema constructivo

- Estructura de HºAº: Bases, vigas, columnas, losa inferior elevada y losa superior.
- Mampostería exterior: Ladrillo hueco 18x18x33cm.
- Mampostería interior: Ladrillo hueco 12x18x33cm.
- Cubierta superior: Cubierta verde sobre losa.
- Pisos: piso maratón de 1.5cm.
- Revoques: Revoque grueso y fino interior y exterior.
- Carpinterías: Puertas exteriores de madera dura, ventanas corredizas de madera.
- Revestimiento exterior: Tablas de madera dura 2" x 4", sobre bastidor de tubos de acero galvanizado amurados a la mampostería.
- Desagües pluviales: Gárgolas premoldeadas.
- Instalación eléctrica.
- Instalación sanitaria: desagüe cloacal, agua fría y agua caliente.
- Provisión de termotanque para agua caliente.
- Conexión de gas a abastecimiento externo y distribución interna hasta termotanque.
- Revestimiento interior: Revestimiento cerámico 33x45.3cm.
- Tabiques interiores: tabiques divisores de boxes sanitarios.

EXTERIORES

- Veredas y expansiones terminación cemento alisado antideslizante.
- Rampas de acceso y escaleras de HºAº terminación cemento alisado antideslizante.
- Cestos de residuos.
- Duchas.

ESPECIFICACIÓN TÉCNICA

Se realizarán para cada ubicación particular los estudios necesarios para determinar la mejor localización de las edificaciones en cuanto a accesos, usos y posibilidades constructivas.

1. TAREAS PREVIAS

1.1. Limpieza del terreno:

Limpieza total del área involucrada: rellenos, malezas, etc., con el objeto de dejarlo en condiciones aptas para la ejecución de la obra.

Limpieza de obra: se deberá mantener la obra limpia, libre de escombros y basura de todo tipo. Esta limpieza deberá efectuarse en forma permanente, dentro de las obras y en su entorno inmediato, hasta la completa terminación de las mismas. No se permitirá la acumulación de materiales producto de los trabajos y/o desperdicios en lapsos mayores a 24 horas.

1.2. **Movimiento de suelos**

Se deberá realizar el movimiento de suelos necesario para la correcta localización de los módulos en cuanto a nivelaciones y terraplenamientos. Para ello se deberá determinar en cada caso las características del suelo para determinar las acciones a realizar.

1.3. **Zanjeos y excavaciones para bases y cimientos**

Se efectuarán todas las excavaciones para bases y cimientos necesarios, conduciendo el trabajo de modo que exista el menor intervalo posible entre la excavación y el asentamiento de estructuras y su relleno. Una vez terminadas las fundaciones, los espacios vacíos serán rellenados debiéndose verificar su correcto asentamiento.

2. **ESTRUCTURA RESISTENTE**

Se proyecta una estructura de Hormigón Armado que deberá cumplir con lo establecido por el Reglamento CIRSOC 201 -2005.

2.1. **Cálculo estructural:**

Se realizará el cálculo de los elementos estructurales, la confección de planos de encofrado en escala 1:50, de detalles 1:20, memoria de cálculo y planillas de armadura, que serán presentados a los distintos organismos de control para su aprobación.

En los planos, deberán consignarse las intersecciones con conductos, cañerías, artefactos, etc., que surjan de las instalaciones, acotándose las posiciones de huecos y aberturas, como los refuerzos estructurales que se requieran debido a los mismos. No se permitirá, bajo ningún concepto, romper las estructuras de hormigonadas, para el paso de instalaciones.

El recubrimiento mínimo de las armaduras de acero será de 3cm., utilizándose para asegurar dicho espesor separadores de cemento, los que serán convenientemente disimulados.

La calidad del hormigón no será menor a clase H 21, y el contenido mínimo de cemento será de 300 kg.

2.2. **Elementos estructurales:**

Comprenderá la ejecución de bases, columnas, dinteles, vigas de encadenado y losas inferior y superior, según esquemáticos, detalles adjuntos y cálculo final de estructura.

Los módulos se levantarán sobre una losa elevada sobre el nivel del terreno (a determinarse en obra), mediante columnas que transferirán la carga a las bases o pilotes según el caso. A dicha losa se accederá mediante escaleras y rampas de H° A° ubicadas en los extremos según planos. Al tratarse de localizaciones variadas, previo a la ejecución y cálculo estructural se deberá realizar el estudio de las capas de suelo para determinar el tipo de fundación correcto.

En la parte superior de los muros se ejecuta una viga de encadenado de hormigón armado (1: 3: 3) de 18 x 15 centímetros, con encofrado tradicional o utilizando los bloques cerámicos U, con 4 barras de acero de Ø 10 y estribos de Ø 6 cada 20 centímetros.

Sobre las puertas y ventanas se deberán realizar los refuerzos y dinteles necesarios para cada caso según la luz del vano.

En la hilada inmediata inferior al antepecho de las ventanas se colocarán 2 varillas de Ø 8, fijadas con mortero cementicio (1 cemento: 3 arena), que sobrepase 20 centímetros a cada lado de la ventana para evitar la fisuración en los extremos.

Se realizarán columnas de hormigón armado, de 20 x 20cm según esquemáticos con 4Ø8 y estribos Ø6 c/20, como mínimo, a verificar por cálculos, con encofrado tradicional para permitir un encadenado vertical que le da al conjunto una mayor rigidez frente a esfuerzos horizontales. En todo el borde de la losa superior se realizará una viga invertida según calculo a modo.

3. **MAMPOSTERÍA**

Comprende la ejecución de mampostería tanto exterior como interior para la materialización de los módulos:

3.1. **De elevación ladrillos huecos:**

Se ejecutarán de acuerdo a los espesores indicados en planos, en ladrillo hueco de 18x18x33 cm., todas las paredes de cerramiento exterior. En el caso de módulos de baños y vestuarios se realizarán divisiones internas en ladrillo hueco de 12x18x33.

Los ladrillos se colocarán trabados en juntas desencontradas, estarán constituidos por una pasta fina, compacta y homogénea. Sus aristas serán rectas y sus caras estriadas. No presentarán grietas, cascaduras ni vitrificaciones. Su color será rojo vivo y uniforme. Serán bien mojados, regándolos con mangueras o sumergiéndolos en tinas, una (1) hora antes de proceder a su colocación. Se los hará resbalar a mano sin golpearlos, en un baño de mezcla, colocado exclusivamente en las zonas en contacto, apretándolos de manera que rebalse por las juntas. Se apretará con fuerza la mezcla, en las llagas, con el canto de la llana y se recogerá en ésta la que fluya por la junta de los paramentos.

El levantamiento de los muros y tabiques, se practicará simultáneamente al mismo nivel, sin escalonamientos y con paramentos bien paralelos entre sí ni pandeos.

Se colocarán trabados en juntas desencontradas, no se permitirá el empleo de los medios ladrillos salvo los imprescindibles para su trabazón y se prohíbe en absoluto el uso de cascotes. La penetración de muros en el cruzamiento de los mismos, se hará en todas las hiladas. Los ladrillos asentarán con un enlace nunca menor que la mitad de su ancho en todos los sentidos. Las hiladas serán perfectamente horizontales.

El empalme de muros o tabiques con la estructura será logrado mediante su vinculación a las mismas por introducción de hierros redondos comunes de 10 mm. de diámetro y 0.50 m de largo, a razón de tres por cada metro en elevación, sellando dichos hierros con mortero de una parte de cemento y tres de arena mediana. Se deberá tener especial cuidado en muros que terminarán empalmado en su nivel superior con estructura de hormigón debiéndose detener su construcción dos hiladas antes, para completar las mismas después de 2 días, acuñando los ladrillos perfectamente con mortero 1 parte de cemento y tres de arena mediana y formando buñas con alisado de mortero, previa colocación de una plancha de poliestireno expandido de 5 mm.

Se asentarán con mortero de cal y arena reforzado con cemento, bien trabados y a plomo, hasta la altura indicada en los planos respectivos. Las dos primeras hiladas se asentarán con concreto 1:3 y 10% de hidrófugo en el agua de empaste. El espesor de los lechos de mortero no excederá de 1 cm.

4. CONTRAPISOS

Se ejecutará contrapiso sobre losas nuevas tanto inferior como superior.

Los espesores y pendientes se ajustarán a las necesidades que surjan en los niveles indicados en los planos para pisos terminados y de las necesidades emergentes de la obra.

Deberán ser terminados al frataz y presentar la mínima cantidad de intersticios y/o rebarbas en su superficie, logrando un acabado perfectamente parejo.

En todos aquellos lugares donde corresponda efectuar juntas de dilatación en los solados, se deberán dejar los intersticios previstos o realizar los cortes necesarios, los que interesarán todo el espesor del contrapiso. Se prestará especial atención a la clausura transitoria de dichas ranuras a fin de garantizar su limpieza. Las mismas se rellenarán con un elemento compresible (poliestireno expandido, densidad 24 kg. x m³).

4.1. Contrapiso sobre losa inferior:

Para la ejecución del mismo, se limpiará previamente la superficie, aplicándose sobre la misma una capa de hidroasfalto elástico frío (cantidad 500g/m²). Sobre ésta se colocará poliestireno expandido de 13 kg/m³ de densidad en planchas de 30 mm. de espesor. Serán de un espesor mínimo de 12 cm. y consistirán en un hormigón de resistencia media (clase H13) con mortero de: 1/8 partes de cemento- 1 parte de cal hidráulica en pasta- 4 partes de arena gruesa- 8 partes de cascotes de ladrillos tamizados. Tendrán pendiente de 2%, asegurando su correcto escurrimiento hacia las rejillas de desagüe y escurrimientos.

Se deberá prever de antemano la realización de la instalación sanitaria.

Como junta de encuentro de los contrapisos con los muros se colocará una placa de poliestireno expandido de 20mm de espesor de la altura del contrapiso.

4.2. Contrapiso sobre losa superior:

Para la ejecución del mismo, se limpiará previamente la superficie, aplicándose sobre la misma una capa de hidroasfalto elástico frío (cantidad 500g/m²). Sobre ésta se colocará poliestireno expandido de 13 kg/m³ de densidad en planchas de 30 mm. de espesor, sobre el cual se ejecutará el contrapiso de hormigón alivianado, con un espesor mínimo de 8 cm. y pendiente de 2%, asegurando su correcto escurrimiento hacia las gárgolas de desagüe.

5. CUBIERTA

Se propone la realización de cubierta verde inaccesible. Para ello sobre la losa nueva de H° A°, se realizará un contrapiso de H° alivianado con pendiente 2% (según ítem 4.2) hacia las gárgolas de desagüe. Sobre el mismo se colocará membrana de PVC sellada por termofusión, impermeable, de 4 mm (tipo Ormiflex o similar), resistente al contacto continuo con el agua y a los rayos ultravioletas y sobre ésta una barrera repelente de raíces. Una vez realizadas las pruebas hidráulicas correspondientes, se dispondrá de una capa de drenaje tipo Geocompuesto (MacDrain 2L, sikadren 32T o similar). Previo a la colocación del sustrato se colocará una membrana geotextil tipo sika geotextil 2500 o similar. Como especie vegetal se utilizarán las llamadas “uñas de gatos” o alguna especie similar compatible con el tipo de clima y paisaje y con bajos requerimientos de riego. En todo el perímetro en coincidencia con el parapeto de borde (viga invertida) se dispondrá grava de drenaje para facilitar el paso del agua y evitar que crezca vegetación sobre estos sectores. En el remate de los parapetos mencionados se materializará una cupertina con chapa lisa galvanizada N° 24.

6. DESAGÜES PLUVIALES:

Se colocarán gárgolas prefabricadas de desagüe pluvial en los lugares indicados en planos para la expulsión de las aguas de lluvia de la losa superior hacia el exterior.

7. PISOS Y ZÓCALOS

7.1. Piso cementicio:

Los pisos interiores y exteriores, serán ejecutados a partir de un mortero de cemento y arena en dosaje 1:3, de aproximadamente 2,5cm de espesor, con el agregado de aditivos endurecedores y/o de aporte de color según se indique y en su caso, respondiendo a las recomendaciones de uso de estos agregados. Por lo tanto todas las características técnicas que se exigen de este piso (textura, color, etc), se obtendrán siguiendo las instrucciones de aporte de materiales específicos (endurecedor tipo ferrocement, color natural u otro); con la particularidad técnica de terminación llaneado mecánico antideslizante.

7.2. Zócalos:

Se ejecutará en todo el perímetro de la mampostería exterior e interior un zócalo cementicio siguiendo las mismas indicaciones dadas para los pisos de cementicio, de 10cm de altura, sobresaliendo 1,5cm por sobre el plomo del paramento.

7.3. Piso maratón:

En todo el interior de vestuarios se realizará un desnivel en el contrapiso y carpeta cementicia de 1.5 cm revestido, con perfil de aluminio de terminación y con pendiente hacia el desagüe, sobre este y a nivel del piso del resto del baño se colocará piso maratón de 1.5cm.

8. REVOQUES

Los paramentos llevarán terminación revocada con mezcla común de cal, de acuerdo a lo que se detalla más adelante, según sea interior o exterior.

Los revoques tendrán un espesor mínimo de 1.5cm.

Tendrán aristas rectas, perfectamente delineadas empleando guías de madera, sin depresiones ni bombeos.

Con el fin de evitar parcheos, no se revocará ningún paramento hasta que se hayan terminado los trabajos previos de instalación eléctrica, sanitaria y de gas.

En las uniones entre estructura de hormigón armado y mampostería revocada, la misma será materializada con una franja de metal desplegado colocado sobre fieltro asfáltico o papel Kraft. El metal desplegado previo al revoque definitivo será azotado con mortero 1 parte de cemento y tres de arena mediana, en toda su extensión, luego de haber sido fijado con clavos o insertos al hormigón y a la mampostería. Los revoques que deban recubrir cañerías conductoras de cualquier fluido térmico caliente, se aislarán previamente con tela amiantada y bandas de tira de lona, debidamente asegurada para evitar la acción ulterior de dilatación o calcinamiento por alta temperatura sobre el revoque.

Se utilizarán:

- Cal reforzada (grueso): 1 cal - ¼ cemento - 3 arena
- Cal reforzado (fino): 1 cal aérea – 1/8 cemento – 2 arena

En muros y tabiques interiores se realizará revoque grueso y fino terminación enlucido fratazado al fieltro.

Bajo revestimientos cerámicos en baños y vestuarios se realizarán los revoques mediante un azotado impermeable adicionado con hidrófugo en proporción 1:10, y posteriormente un revoque grueso a la cal reforzado.

En muros y tabiques exteriores nuevos se ejecutará azotado impermeable con agregado de 10% de hidrófugo; la terminación será enlucido fratazado al fieltro y sobre éste se realizará revoque grueso y fino terminación enlucido fratazado al fieltro.

9. REVESTIMIENTOS

9.1. Revestimiento exterior:

Se proyecta un revestimiento exterior formado por tablas de madera dura 2"x4" tratadas y cepilladas, dispuestas en forma vertical aproximadamente cada 20cm entre ejes, en todo el perímetro de las edificaciones. Las mismas se dispondrán sobre bastidores de tubo de acero galvanizado amurados a la mampostería, previendo la separación de los mismos de unos 5cm del suelo y de las losas superiores. En módulo gastronómico se deberá realizar un sistema de cerramiento siguiendo las características de los paneles revestidos pero que sea rebatible superiormente sobre el sector de barra de atención.

9.2. Revestimiento cerámico:

- En módulo baños y vestuarios de ambos sexos, sobre las paredes expuestas a la humedad (pared en la que se colocan los artefactos y sus dos adyacentes en cada caso) se colocará cerámica esmaltado semimate de primera calidad tipo San Lorenzo o similar, de color a definir 0.33 x 0.453m.
- En módulo gastronómico: De la misma manera se colocará revestimiento cerámico esmaltado semimate de primera calidad tipo San Lorenzo o similar, de color a definir 0.33 x 0.453m. en pared correspondiente a la mesada del local y paredes adyacentes.

Para su colocación se dejará un zócalo de 10cm que será realizado en cemento alisado al igual que el piso, y a partir de allí se dispondrán las piezas cerámicas hasta el nivel del fondo de losa visto. La colocación será recta, con juntas cerradas. Las aristas salientes se terminarán con ¼" caña de PVC, de la altura del revestimiento.

Todas las piezas serán asentadas con mezcla adhesiva de primera calidad tipo Klaukol o equivalente. Se empastinarán las juntas y se repararán con cemento blanco y porcelanina de primera calidad.

En correspondencia con las llaves de luz, tomacorrientes, canillas, accesorios de baños, etc., los recortes deberán ser perfectos.

El encuentro de los revestimientos con el revoque de los muros deberá ser bien neto y perfectamente horizontal.

10. MESADAS Y PILETAS

En los módulos sanitarios (de ambos sexos) se prevé la realización de mesadas de HºAº según se indica en planos con la incorporación de dos piletas y su grifería correspondiente. Se ejecutará de acuerdo al cálculo respectivo; y como terminación y antes que el proceso de fragüe finalice, se extenderá una capa de mortero de cemento arena con endurecedor y/o colorante para obtener superficies, texturas, color y otras condiciones de calidad y naturaleza similar a los pisos de cemento alisado y llaneado. Tendrán las dimensiones de los tramos indicados en los planos y se terminarán con elementos como zócalo, frentín y/u otros detalles y alojarán los artefactos y griferías sanitarias que se indiquen y correspondan. Las aristas serán levemente biseladas.

Siguiendo el mismo esquema de realización se ejecutará la mesada en módulo gastronómico en la que se contemplará la realización de una piletta con su grifería y conexiones correspondientes.

11. CARPINTERÍAS

Se utilizará en todos los casos carpintería de madera según se detalla a continuación:

Las maderas serán de primera calidad y del tipo y clase que se estipule en cada caso y cumplirán con la Norma IRAM correspondiente.

Hojas de puertas exteriores: tipo maciza de 50mm de espesor, con doble placa de aglomerado de 25mm y bastidor de 3 ½” x 1 ½”. Las hojas irán enchapadas en cedro con cantonera perimetral de madera cedro.

Ventanas: de madera dura, medidas 0.80m x 0.40m con una hoja fija y una corrediza de 40cm. En local gastronómico se realizarán hojas de iguales características pero adaptándose a las medidas de la barra de atención, para lograr el nivel de apertura suficiente.

En los casos de pasillos de acceso a los distintos módulos se realizarán puertas con el mismo sistema de bastidores de tubo de acero galvanizado y la colocación de tablas de revestimiento de 2”x4” de madera dura con la finalidad de que en el momento que no se usa quede completamente cerrado. En este caso serán puertas de abrir por lo que se contemplarán los herrajes y cerraduras correspondientes.

12. INSTALACIÓN SANITARIA

Se deberá prever la ejecución de los desagües cloacales, y la provisión y distribución de agua fría y caliente antes de la ejecución de los trabajos. El tendido de las cañerías de desagüe se realizará en forma suspendida debajo de la losa inferior, previendo todas las sujeciones y sistemas de anclajes correspondientes. Asimismo se deberá realizar la provisión y colocación de artefactos, grifería y accesorios de toda la obra.

Los trabajos se ajustarán en cuanto a calidad, tipo de materiales, proyecto de los mismos y condiciones de ejecución, a las Reglamentaciones vigentes de Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado (OSSE).

Todos los materiales y artefactos a emplear serán de marcas aprobadas, de primera calidad y autorizados por OSSE.

12.1. Distribución de agua fría:

Se realizará la distribución de agua fría desde la red de agua exterior próxima hacia los módulos de baños, vestuarios y gastronómico. Se preverán asimismo dos duchas exteriores en correspondencia con vestuarios donde se indica en planos.

El tendido se realizará en caños de Aqcu System Termofusión o equivalente, con accesorios del mismo material para todas las cañerías.

Las llaves de paso generales serán del tipo esféricas, con cuerpo de bronce, esfera de acero inoxidable y asientos de teflón. Todas las llaves de paso ubicadas en ambientes sanitarios serán de bronce cromado marca “FV” o equivalente, y tendrán campana de bronce cromado para cubrir el corte del revestimiento.

Se deberá seguir las indicaciones determinadas por OSSE en cuanto a la provisión de agua fría desde las redes correspondientes y/o colocación de tanques necesarios.

12.2. Distribución de agua caliente:

Se preverá la distribución de agua caliente en módulo de vestuarios y gastronómico siguiendo las mismas indicaciones que para agua fría. Asimismo se proveerá y colocará artefacto para la provisión de agua caliente.

12.3. Desagüe cloacal:

Se realizará en caños de PVC ref. 3,2mm, de 110, 63 y 38mm de diámetro, para desagües primarios y secundarios, de marca reconocida y aprobados por OSSE. Las pendientes serán las indicadas o según el reglamento correspondiente y se colocarán colgados bajo losa.

Todos los accesorios (piletas de patio, codos, ramales, ventilaciones, empalmes, etc.) serán de PVC ref. 3,2mm.

Las bocas de inspección, bocas de acceso y bocas de desagüe tapadas, tendrán tapas de bronce fundido, pulidas, con doble cierre hermético. Las rejillas de piso ubicadas en baños y vestuarios serán del tipo a bastón paralelo de acero inoxidable, de 11 x 11cm.

Se deberá seguir las indicaciones determinadas por OSSE en cuanto al destino final de las aguas cloacales y realizarlas en un todo de acuerdo a sus directivas para cada localización.

13. ARTEFACTOS SANITARIOS

13.1. En módulo de baños

A modo de referencia se colocarán:

Sanitarios hombres:

- Inodoro Pedestal largo, con mochila de doble descarga (corta/larga), línea Ferrum o similar equivalente. Color Blanco. Cantidad: 1
- Inodoro adaptado con depósito en pared línea Espacio de FERRUM o similar.
- Mingitorios apto rango de alturas niños/adultos, línea Ferrum. Color Blanco. Con válvula de descarga integrada en acero inoxidable. Cantidad :2
- Grifería monocomando tipo Ferrum o similar equivalente en piletas de mesada. Cantidad 2
- Accesorios línea clásica de pegar: una percha simple y un porta rollo por cada box de inodoro y dos jaboneras chicas sobre mesada.
- 2 barrales fijos $\varnothing 0.40\text{m}$ x 1.20m de largo.

Sanitarios mujeres:

- Inodoro Pedestal largo, con mochila de doble descarga (corta/larga), línea Ferrum o similar equivalente. Color Blanco. Cantidad: 2
- Inodoro adaptado con depósito en pared línea Espacio de FERRUM o similar.
- Grifería monocomando línea Ferrum o similar equivalente en piletas de mesada. Cantidad :2
- Accesorios línea clásica de pegar: una percha simple y un porta rollo por cada box de inodoro y dos jaboneras chicas sobre mesada.
- 2 barrales fijos $\varnothing 0.40\text{m}$ x 1.20m de largo.

En módulo de vestuarios

- Vestuarios hombres:
2 juegos de duchas con grifería doble comando con mezclador línea Ferrum o similar equivalente.
- Vestuarios mujeres:
2 juegos de duchas con grifería doble comando con mezclador línea Ferrum o similar equivalente.
- En exterior vestuarios
2 juegos de duchas con cierre automático, con grifería línea Ferrum o similar equivalente.
- En módulo gastronómico
Grifería doble comando con mezclador línea Ferrum o similar equivalente Cantidad :1

14. PINTURAS

Los trabajos de pintura se ejecutarán de acuerdo a reglas de arte, debiendo todas las obras ser limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente antes de recibir las sucesivas manos de pintura, barnizado, etc.

Los defectos que pudiera presentar cualquier estructura serán corregidos antes de proceder a pintarla y los trabajos se retocarán esmeradamente una vez concluidos.

14.1. Látex interior

Los muros y tabiques interiores se tratarán convenientemente aplicando una mano de fijador sellador, se dará luego una mano de enduido de retoque y finalmente se aplicarán tres manos de látex acrílico tipo Albalátex o similar, color blanco, dejando transcurrir 24 horas entre mano y mano.

14.2. Impregnante para madera

Sobre la totalidad de las carpinterías y tablas de revestimiento se aplicará Cetol Classic Satinado color roble, previo lijado en el sentido de la veta, cepillado y limpieza. Las superficies no deberán presentar resinas, aceites ni manchas grises, las que serán eliminadas con Cetol Limpiador.

Se aplicará el producto sobre las superficies lisas y secas con pincel, en tres manos, dejando transcurrir entre mano y mano 24 horas. La primera mano deberá diluirse al 50% con aguarrás mineral.

15. EQUIPAMIENTO

15.1. Tabiques interiores de baños

Se colocarán como divisores de boxes, placas de 25 mm de espesor con terminación laminado melamínico, con cantoneras perimetrales.

Se ejecutarán tabiques prefabricados en boxes de locales sanitarios, según se indica en los respectivos planos, con placas de terciado fenólico de 32 mm., enchapadas en laminado plástico de alta presión tipo Fórmica o equivalente, con, bisagras exteriores y cerrojo de aluminio de simple accionamiento. La sujeción inferior de paneles a piso será mediante herraje de fijación-nivelación.

Las hojas de puertas serán de h: 1.60, colocadas a h: 0.20m del nivel de piso terminado. Se colocarán cerraduras con sistema libre – ocupado.

15.2. Cestos de residuos

En los lugares indicados en planos se colocarán cestos de residuos según detalles.

El diseño, detalles y medidas de los cestos es el indicado en los planos adjuntos.

La estructura estará formada por un perfil normal doble T de 10, empotrado en la losa del piso. Se utilizará chapa gruesa esp. 4.7mm para amure a piso con aro de goma para separación del mismo, con tirafondos de acero inoxidable de 3” para fijación con tacos plásticos a contrapiso.

Para la materialización del cesto se utilizará chapa perforada estandarizada medio carbono de esp. 2mm cilindrada con orificios de 10mm, sujeta a dos aros de planchuela de hierro de 2” superior e inferior. Dichos aros se unirán a la estructura principal mediante planchuelas de hierro 2” de esp. ¼”. Se utilizará chapa gruesa de 4.7mm de esp. como tapa de fondo soldada al aro inferior.

En el extremo superior se colocará una tapa de chapa fina BWG 16 con “bombe” de 2cm, abisagrada, la cual ira unida a la estructura mediante chapa gruesa de 4.7mm esp. con forma según detalle con sistema de varilla y bulón de ½” y tope de chapa según esquema para mantener la horizontalidad de la tapa.

Internamente se colocará un aro de planchuela de hierro 2” esp. 3/16” removible para sujeción de bolsa apoyado en cuatro ganchos de planchuelas soldadas al aro estructural.

Todas las uniones se realizarán mediante soldadura.

15.3. Estructura para duchas exteriores

Para la materialización de cada ducha exterior se colocarán dos tablas de madera de la misma calidad de las del revestimiento exterior, de 3”x6” y altura 2.60, cepilladas y tratadas según ítem 14.2, ancladas a la losa inferior mediante planchuelas, separadas entre sí por una distancia de 15cm libres. En el punto medio entre ambas se colocará sujeto a las mismas mediante brocas un caño por el que se llevará el agua hacia la ducha superior.

16. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se deberá realizar la instalación eléctrica completa de acuerdo a las reglas del Buen Arte, el Reglamento N° 90364 de la AEA, la Ordenanza N° 12236, los presentes lineamientos requeridos.

Se efectuará una acometida eléctrica nueva trifásica, respetando las normativas vigentes de la empresa que brinda el suministro de energía eléctrica EDEA S.A., quedando a su cargo los trámites y gastos que ello ocasione.

16.1. Tableros

Los tableros serán del tipo Clase II y se instalarán dentro de gabinetes de P.V.C. de alto impacto con puerta y máscara de dimensiones acordes a los elementos a contener en su interior, teniendo prevista una reserva del 25 %, tomando como base la cantidad de módulos a alojar en su interior. Tendrán un grado de protección IP 40 para el tablero secundario, ubicado en el interior, e IP 43 para el T.G. que se encuentra en el exterior, ambos con cerradura de un cuarto de vuelta.

Todos los componentes del tablero se montarán sobre riel de acero DIN 21, el que deberá estar sujeto firmemente al bastidor o fondo.

En su conformación se deberá evitar el o los posibles contactos accidentales con las partes tensionadas, de igual manera, no se podrá retirar tal protección sin el empleo de herramientas adecuadas a la tarea.

Cada circuito deberá quedar debidamente identificado y rotulado en forma visible, los elementos de protección a instalar serán de 6 kA de capacidad de ruptura, interruptores termomagnéticos clase C e interruptores diferenciales de 30mA o menos según uso o destino.

La interconexión del conductor de puesta a tierra dentro de los tableros se hará con bornera componible de sección acorde a los conductores utilizados, con sus respectivos accesorios completos.

Las protecciones de artefactos tipo cocina, freidoras, calentadores de agua, etc. en el caso del módulo gastronómico, serán únicas para el aparato a proteger.

16.2. Cajas y cañerías

Se utilizarán cajas de P.V.C. reforzadas, con cañería de polipropileno (manguera) tipo pesada sección mínima 3/4" R19 (6 kg/cm²), siempre y cuando sea embutida; caso contrario (instalación a la vista) será realizada con caño de P.V.C. rígido tipo Sica sección mínima de Ø 20mm con sus accesorios. Cuando la cañería corra por dentro de hormigón, se fijará a la estructura con precintos plásticos de dimensión acorde, recortando los excedentes.

Las cajas de pase serán de dimensión acorde a los elementos que accedan a la misma, con una dimensión mínima de 15 x 15 cm. Tendrán tapa y tornillos.

Se colocarán los respectivos ganchos para centro en las cajas destinadas a tal fin; no se permitirá el amarre de artefactos con alambre.

Las cajas y los caños donde se alojará el cableado de baja tensión (T.E., alarma) si los hubiera deberán ser totalmente independientes de cualquier otra y entre sí, salvo donde se efectúen las vinculaciones entre electricidad, telefonía y central de alarma, debiendo responder a las normativas de instalación generales indicadas en este artículo.

Para la instalación del circuito de seguridad electrónico se deberá realizar el tendido de la cañería correspondiente puro y exclusivo. La caja correspondiente al gabinete de la central de alarma será de 15 x 15.

La cañería de los sensores de humo si la hubiere será independiente del resto de la instalación eléctrica y de alarma electrónica.

Se deberá prever la acometida al edificio de todos los servicios con cañería y pipeta para los tendidos aéreos y con caja de inspección entre tierra y caño para los tendidos subterráneos.

16.3. Conductores

Se utilizarán conductores con aislación tipo antillama, incluso el de tierra que será del tipo bicolor (verde/amarillo IRAM 2183). Los conductores instalados dentro de los artefactos de iluminación serán aptos para alta temperatura (tipo siliconado). El conductor de neutro en toda la instalación tendrá su aislación color celeste.

El tendido telefónico será tal que permita en primer lugar acometer a la central de alarma y luego a la instalación de telefonía interior.

Se deberá tener en cuenta el ingreso de los distintos servicios a los módulos con accesorios embutidos de las distintas acometidas, incluidas las de baja tensión.

El cableado de las instalaciones de baja tensión se ejecutará con conductor que cumpla con las normas IRAM para su uso y/o destino.

16.4. Llaves y tomas

Se instalarán llaves y tomas de 10 A marca Covre o similar calidad, cuyo bastidor sea de línea metálica. Los tomas serán dobles, del tipo multifunción, con descarga a tierra y serán propios de su circuito es decir no compartirán los mismos con los de iluminación.

Los tomas de las instalaciones de baja tensión responderán al mismo modelo de los instalados para la instalación eléctrica convencional y estarán instalados en forma completa.

La iluminación exterior estará comandada por un interruptor fotoeléctrico de tres conductores con zócalo con una capacidad de 10Amper.

16.5. Artefactos para iluminación

Los artefactos serán del tipo P.V.C de alto impacto, los que alojen tubos fluorescentes o similares serán estancos tipo Marea ya sean de uno o varios tubos también llevarán el capacitor de acuerdo a su potencia para corrección del factor de potencia, conectados éstos con el terminal pala preaislado e identado correspondiente.

Los artefactos del tipo fluorescente llevarán su conexión al suministro de energía con ficha bornera de acople de tres patas paralelas coplanares, quedando el conductor de puesta a tierra en el centro de la misma y la parte que presenta la espiga del lado del artefacto, a fin de evitar contactos accidentales.

Previo al montaje de las luminarias con gancho correspondiente (jota) destinado para tal fin (no se podrá utilizar alambre), se deberá solicitar a la Inspección de Obra la aprobación de los mismos.

Los artefactos que alojen contengan el portalámparas tipo Edison, este será, aireado, con aro de cerámica y la vinculación al chasis del artefacto (chicoleta) será de bronce.

Tanto los tubos fluorescentes como las lámparas bajo consumo deberán poseer un color cálido, es decir una temperatura de color cercana a los 2700°K.

La potencia de la luminaria a instalar deberá ser tal que satisfaga los requisitos de local de acuerdo a su uso y destino.

Se deberá tener en cuenta la iluminación de emergencia y señalización obligatoria para los distintos locales

16.6. Puesta a tierra

Todas las partes metálicas de la instalación estarán firmemente unidas mecánica y eléctricamente mediante un conductor a tal fin de 2,5 mm² de sección, según la Ord. N° 12236. La resistencia de puesta a tierra deberá ser inferior al valor obtenido por cálculo, que la empresa contratista deberá presentar para su aprobación quince (15) días anteriores al comienzo de obra, tomando como base para el cálculo de la misma el valor del elemento protección de acometida primaria, y teniendo en cuenta que su valor máximo deberá ser de 10 ohm según la Norma IRAM N° 2281 parte 1.1.1.

El conductor que vincule el electrodo de puesta a tierra con el tablero tendrá una sección mínima de 10mm², y estará incluido en la caja de inspección de material apto para tal efecto.

La instalación de puesta a tierra deberá dar cumplimiento a lo requerido en la AEA N° 90364 y la Ordenanza N° 12236.

16.7. Sistema de seguridad electrónico (de equiparse)

Elementos constitutivos del sistema de seguridad electrónico:

CENTRAL (DSC 832): Se conectará a un circuito independiente de alimentación de 220 Volt desde el tablero secundario, de manera de no interrumpir el suministro de energía en caso de accionar manualmente los elementos de protección, salvo una interrupción general.

Se instalará un transformador dentro del gabinete de 220 - 15 a 18 Volts de CA, para la alimentación de la central y sus elementos de detección. Esta central contará con una batería con electrolito absorbido en gel para respaldo de 12 volt con una autonomía de 72 horas como mínimo, en caso de interrumpirse el suministro de energía eléctrica.

Se deberá prever el lugar necesario para alojar dentro del gabinete de la central los relé de doble contacto, con zócalo y fusiblera independiente por sirena.

La central contará con un sistema disparo de antidesarme en puerta y gabinete, al igual que las sirenas y los detectores de movimiento, impidiendo de esta manera la manipulación de los elementos citados.

CONEXIONADO: El conexionado se realizará con cable normalizado multifilar estañado con malla de metal a tierra, según Norma 755, o similar para sensores e IRAM N° 2183 y 2220.

Los empalmes deberán ser soldados y aislados con termocontraíble, con cajas de supervisión y bornera donde sea necesario.

Todo el cableado de la presente instalación será embutida, no se permitirá bajo ningún concepto el uso de cablecanal.

PANEL DE ALARMA: El sistema deberá ser operado por 8 usuarios diferentes como mínimo.

Debe poseer Uploading y Downloading, conexión de resistencia de fin de línea (que no deberá estar en el panel de la central) y detección de corte de línea telefónica y back up celular.

Deberá responder a alguna de las siguientes normas de fabricación UL, IRAM, IEC, NFPA.

SENSORES: Los mismos se ubicarán según lo indicado en plano correspondiente, la ubicación de los sensores está indicada en planta de acuerdo a la siguiente metodología o indicación:

P- Detector de movimiento / infrarrojo (SWAN QUAD / DIGIBIT PET).

M- Magnético para apertura de puerta de acuerdo a carpintería.

C- Central de alarma DSC 832.

T- Teclado (DSC 16 ZONAS).

Si- Sirena interior (ALONSO MP 150).

Se- Sirena exterior (ALONSO MP 250).

Todos los sensores deberán poseer conexionado tamper, es decir del tipo antidesarme, los detectores de movimiento o infrarrojos (PIR) deberán contar con un lente opcional para pequeñas mascotas en los modelos estándar.

SIRENAS: Deberán tener las siguientes características:

- Conexionado de tamper o antidesarme y antisabotaje.

- Bajo consumo.
- Gabinete de PVC de alto impacto.
- Led indicador de activación y disparo.

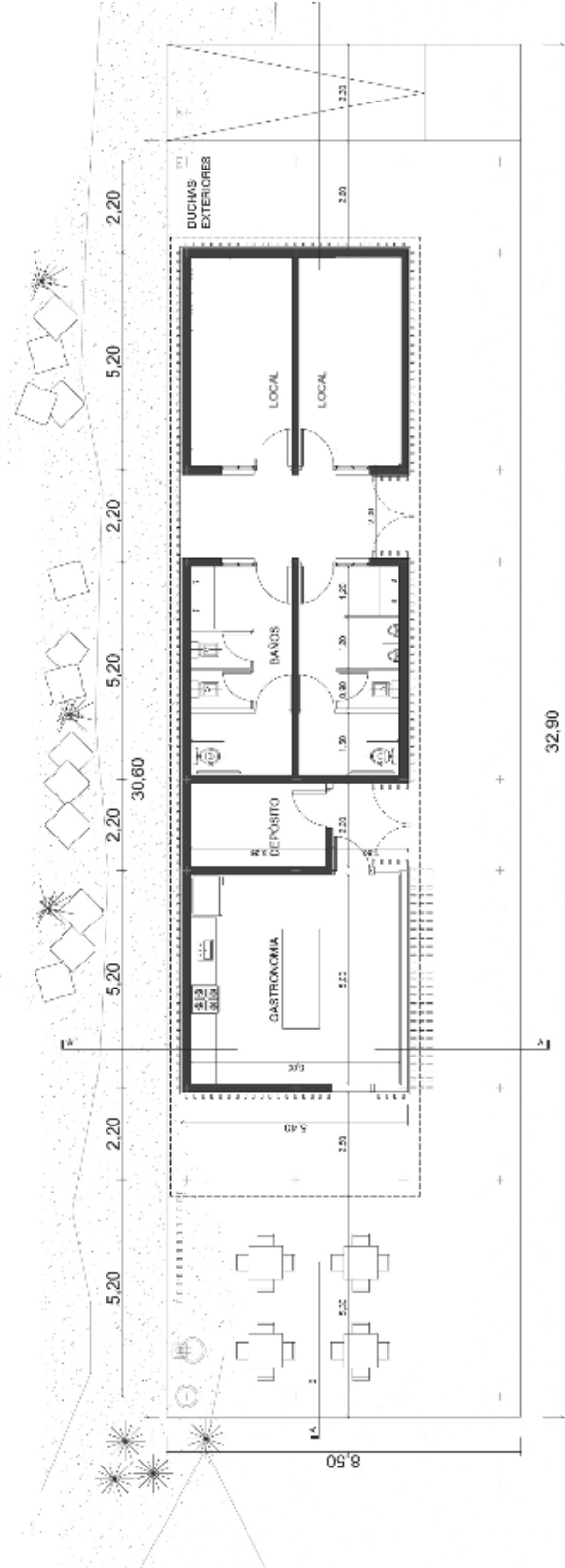
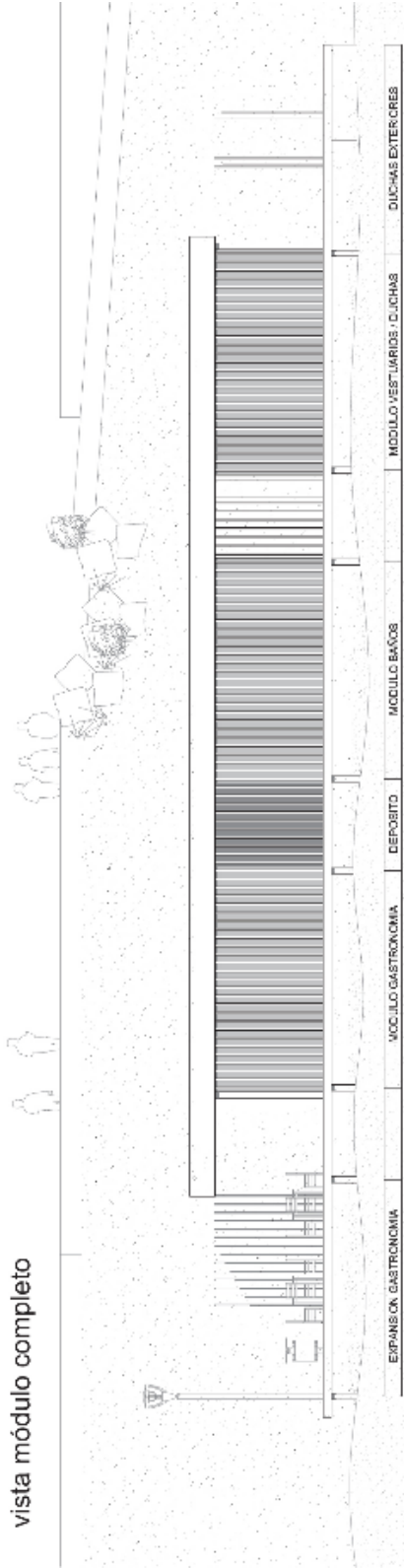
La conexión de las sirenas se realizará a través de un relé destinado a tal efecto, alimentando las mismas desde la batería en forma directa.

PUESTA A TIERRA: La toma de tierra necesaria para la central y sus elementos accesorios se obtendrá de la instalación a realizar.

SEÑAL TELEFÓNICA: Cuando el sistema esté activado, deberá permitir la detección de intrusos mediante la detección de cualquiera de sus componentes y enviará a tal efecto una señal telefónica a una central de monitoreo, desde la cual se contactará a la policía para que se presente en el lugar del hecho, además también desde el teclado poder encaminar la comunicación hacia la Policía, Bomberos, Ambulancia.

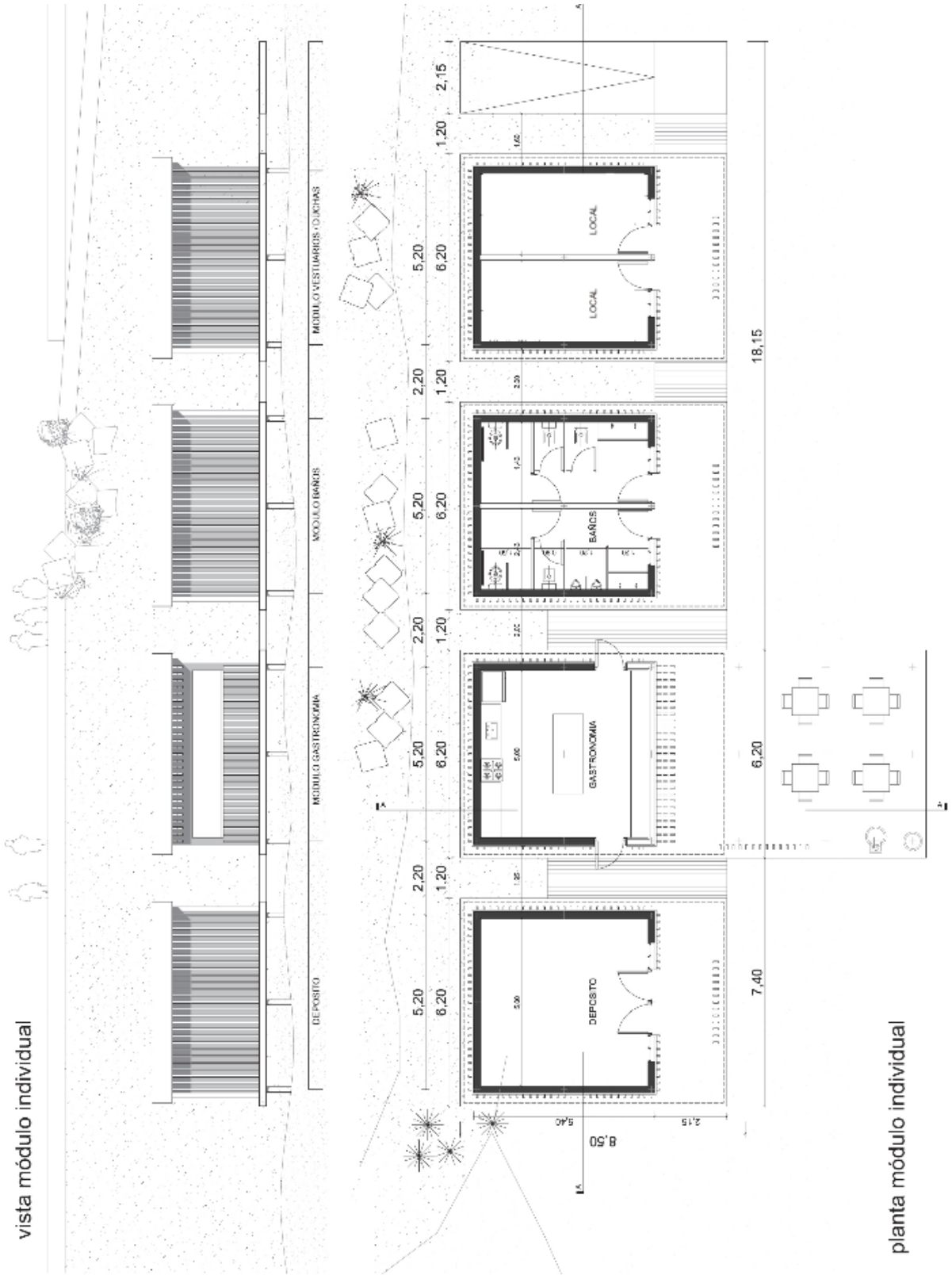
**ANEXO IX
A - PLANOS DE PROTOTIPO MODELO 1**

vista módulo completo



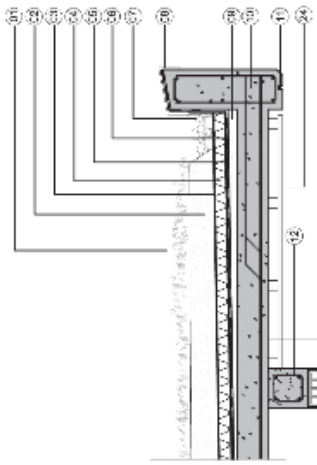
planta módulo completo

**ANEXO IX
B - PLANOS DE PROTOTIPO MODELO 2**



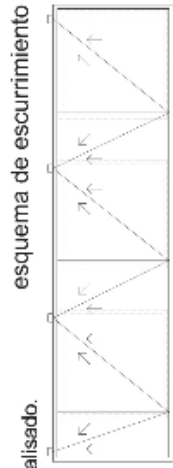
ANEXO IX B - PLANOS DE PROTOTIPO DETALLE

detalle corte constructivo



REFERENCIAS

- 01 - Vegetación
- 02 - Sustrato de crecimiento.
- 03 - Filtro Geotextil.
- 04 - Capa de drenaje.
- 05 - Barrera repelente de raíces.
- 06 - Membrana hidrófuga.
- 07 - Grava de drenaje.
- 08 - Zinguería de cierre a modo de cupertina.
- 09 - Contrapiso de H° liviano con pendiente 2% hacia gárgolas.
- 10 - Estructura de H°A°.
- 11 - Goterón .
- 12 - Encadenado de H°A°.
- 13 - Mampostería de ladrillo hueco 18x18x33cm.
- 14 - Revoque grueso y fino interior.
- 15 - Azotado hidr ófugo, revoque grueso y fino exterior.
- 16 - Revestimiento tabla de madera dura 2"x6".
- 17 - Carpintería de madera.
- 18 - Carpeta de nivelación, terminación cemento alisado.
- 19 - Contrapiso de hormigón liviano.
- 20 - Losa de H°A°.
- 21 - Viga de H°A°.
- 22 - Columna de H° A°
- 23 - Base de H°A°.
- 24 - Cielorraso de madera.



esquema de losas, columnas y vigas



esquema de fundaciones



