Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.:18237-7-2000
Expediente H.C.D.:1699-D-2003
Nº de registro: O-9946
Fecha de sanción:23-10-2003
Fecha de promulgación:11-11-2003
Decreto de promulgación: 2919

ORDENANZA Nº 15706

Artículo 1º .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a licitación pública para otorgar en concesión el uso y explotación de la Unidad Turística Fiscal denominada Playa Varese, de conformidad con las Cláusulas Generales aprobadas en el Expediente 1839-V-03 del Honorable Concejo Deliberante y las Cláusulas Particulares establecidas en el Pliego de Bases y Condiciones que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 2º .- Comuníquese, etc.

Artime **Pulti**
Schroeder **Cánepa** **Katz**
B.M. 1793, p. 1 (05/12/2003)

ANEXO I
CLAUSULAS PARTICULARES
U.T.F. PLAYA VARESE

Capítulo I - De la Licitación

1. Contenido de la Licitación
2. Descripción de la Unidad Licitada
3. Anexos Integrantes del Pliego
4. Canon
5. Período de la Concesión
6. Garantías
7. Interpretación de Normas
8. Obras Futuras de Interés Común

Capítulo II - Obras a Ejecutar

9. Memoria Descriptiva
10. Obras a Ejecutar
11. Módulos Desmontables
12. Plazo de Ejecución de las Obras
13. Habilitación de las Obras
14. Control y Responsabilidad de Obras y Servicios
15. Mantenimiento General
16. Documentación Técnica
17. Montos de Obra

Capítulo III - De la Explotación

18. Explotación de la Concesión
19. Explotación en Local Comercial
20. Sanitarios Públicos
21. Alquiler de Unidades de Sombra Fija
22. Alquiler de Sombra Móvil, Lockers y Reposeras
23. Actividades Recreativas
24. Publicidad
25. Estacionamiento
26. Actividades No Autorizadas
27. Obligaciones del Concesionario

Capítulo IV - De la Oferta

28. Forma de Presentación de la Oferta

Capítulo V - De la Preferencia

29.- Alcance
30.- Beneficiarios
31.- Forma de Ejercer la Preferencia
32.- Caducidad de Pleno Derecho
33.- Adjudicación

CAPÍTULO I
De la Licitación

ARTICULO 1º: CONTENIDO DE LA LICITACION

La presente licitación pública tiene por objeto otorgar en concesión la U.T.F. Playa Varese, ubicada en el sector costero denominado Paseo J. de Galíndez del Partido de Gral. Pueyrredon, según el Anexo VII del presente Pliego de Bases y Condiciones.

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. En virtud del acervo histórico cultural que posee el enclave y la apropiación física que la comunidad ha hecho del sector, toda intervención, sea esta edilicia, de infraestructura o equipamiento deberán poner especial énfasis en el respeto de la situación preexistente, evitando la sobreocupación de superficie.

b) la ejecución de todas las tareas necesarias para la materialización de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas, cuya especificación se agrega como Anexo VII, respetando las pautas y líneas generales planteadas, su ejecución y demás detalles constructivos.

c) el mantenimiento de la Unidad, la conservación de las instalaciones existentes y/o a construir y su entorno y la preservación de las condiciones físicas y de uso, atendiendo a la provisión de equipos y personal necesarios para estos fines. El mantenimiento 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 parquización, senderos y accesibilidad al sector.

d) la explotación de actividades y servicios gastronómicos en distintas modalidades, de balneario con alquiler de unidades de sombra, deportivas, culturales, recreativas, de esparcimiento, sanitarios públicos, estacionamiento y aquellas compatibles con las características del lugar, considerado un referente representativo de Mar del Plata. 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) la provisión de seis (6) guardavidas, en cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo VI - Seguridad de Bañistas, los que estarán a cargo del concesionario.

En caso que el concesionario pretendiera incorporar actividades que no hubiera integrado en su oferta, deberá contar con autorización previa, expresa y por escrito de la Municipalidad. De constatarse el desarrollo de actividades y/o instalaciones que no cumplan con tal requisito se procederá a la inmediata aplicación de lo normado en las Cláusulas Punitivas y Sanciones del Pliego de Bases y Condiciones. Asimismo, se intimará al concesionario para que proceda a la interrupción de las citadas actividades, como así también - de corresponder - a la demolición y/o desmonte de las instalaciones y/o a la realización de toda otra diligencia que pudiera resultar pertinente.

El presente llamado a licitación está afectado por una Cláusula de Preferencia. La firma Puente Roma S.A., con domicilio legal en la calle .....de esta ciudad, podrá hacer uso de la Cláusula de Preferencia para el presente llamado a licitación, por única vez y previa certificación ante la Municipalidad del cumplimiento de las obligaciones requeridas para su efectivización, tal lo descripto en el Capítulo V - De La Preferencia del presente pliego.

ARTICULO 2º: DESCRIPCION DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad Turística Fiscal Playa Varese se encuentra localizada en el Boulevard Marítimo P.P.Ramos, siendo sus límites los demarcados en el Plano de Conjunto del Anexo VII.

La ubicación relativa y las instalaciones de la Unidad licitada figuran en el Anexo VII del presente Pliego de Bases y Condiciones. El uso, la explotación y el tipo de servicios que corresponde prestar a la Unidad estarán regidos por lo establecido en el presente pliego, sin perjuicio de lo establecido en las Cláusulas Generales artículo 1°, 3er párrafo.

ARTICULO 3º: ANEXOS INTEGRANTES DEL PLIEGO

Los documentos integrantes del presente llamado a licitación son los siguientes:
ANEXO I: Formulario presentación de acuerdo a los artículos 3º y 14º de las C. Generales.
ANEXO II: a- Declaración de conocimiento y aceptación del Pliego.
b- Reconocimiento del carácter de dominio público de la Unidad.
ANEXO III: Formulario de oferta.
ANEXO IV: Formulario de Donación a favor de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.
ANEXO V: Declaración Jurada de Concurrencia a la Unidad.
ANEXO VI: Seguridad de Bañistas.
ANEXO VII: a- Planos de ubicación y límites de la Unidad.
b- Planos y descripción de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas.
c- Especificaciones Técnicas Generales de Obra.
ANEXO VIII: Tareas de Implantación y Mantenimiento.

ARTICULO 4º: CANON

A efectos de la presente licitación se fija un canon oficial de PESOS VEINTIUN MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO ($ 21.198.-). El interesado podrá ofrecer un canon mayor o igual al precio oficial. La fijación de este precio oficial servirá de orientación al oferente como base para determinar el monto a depositar como garantía de oferta.
El interesado a efectos de determinar el valor del canon ofrecido deberá valorizar la siguiente fórmula:

Canon = U.S.T. X Fac

donde:
U.S.T. (Unidades de Sombra Totales) = Será el importe resultante de considerar la totalidad de las unidades de sombra a sus respectivos precios individuales de alquiler por temporada, consignados por el oferente en su propuesta. Para el cálculo de este factor se tomará como válida la cantidad de cien (100) unidades de sombra fijas y cincuenta (50) móviles determinadas en los artículos 21º y 22º de las presentes Cláusulas Particulares.
FAC (Factor Aplicación Canon) = Será del 24,71% como mínimo. El oferente propondrá un porcentaje igual o mayor que permanecerá fijo e inamovible durante toda la vigencia de la presente concesión.

Dicha fórmula será de aplicación todos los años para determinar el canon de esa temporada.

Las tarifas fijadas para cada temporada se tomarán de las presentaciones que bajo la forma de Declaración Jurada Anual son de obligatoria formalización por parte del concesionario de la Unidad Fiscal al 30 de noviembre de cada año.

En caso de incumplimiento por parte del concesionario de la presentación referida, la Municipalidad de General Pueyrredon estará facultada a fijar de oficio dichos valores, al solo efecto de establecer el monto del canon y las garantías correspondientes, tomando como base los relevamientos realizados por la Municipalidad, sin perjuicio de aplicar las sanciones establecidas en el capítulo Sanciones del Pliego.

En ningún caso el canon podrá ser inferior al canon que se haya determinado al momento de la adjudicación. De producirse diferencias en menos por aplicación de la fórmula antedicha, se tomará como válido el monto del canon de adjudicación.

Cuando desaparezcan los impedimentos legales existentes a la fecha y la Administración Pública determine los índices de actualización a aplicar, el canon de la concesión se actualizará por dichos índices, no teniendo el concesionario derecho a reclamo alguno.

De incorporar actividades complementarias -las que deberán contar con la previa aprobación de la Dirección de Recursos Turísticos- la Municipalidad podrá reajustar el canon a pagar en proporción a la modificación de la ecuación económico-financiera propuesta por el oferente al momento de la licitación.

ARTICULO 5º: PERIODO DE LA CONCESION

El período de la concesión vencerá a los veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de la toma de posesión efectiva de la Unidad, la que se concretará el día 2 de mayo de 2004.

En el supuesto de que dicho vencimiento opere dentro del lapso comprendido entre el 1º de octubre de un año y el 30 de abril del año siguiente, será prorrogado en forma automática hasta esta última fecha, y el concesionario deberá abonar los montos correspondientes al canon proporcional a tal período y cumplir durante el mismo con el resto de las obligaciones a su cargo.

Periodo de Prórroga: Se establece un período de prórroga de cinco (5) años sujeto al cumplimiento de las obligaciones especificadas en este Pliego, los contratos respectivos y no siendo pasible el concesionario de sanciones reiteradas. En todos los casos, se deberá contar con autorización del Honorable Concejo Deliberante.

Vencido el plazo o extinguido el contrato por cualquiera de las causales estipuladas, el concesionario devolverá la unidad en perfecto estado al concedente, libre de ocupantes, quedando todas las obras realizadas en cumplimiento de las obligaciones que adquiere por el presente Pliego y sus complementarias, de propiedad exclusiva de esta Municipalidad.

El concesionario reconoce expresamente que la unidad pertenece al dominio público, por lo que una vez extinguida la relación contractual - por cualquier causa que ello ocurra - se obliga al reintegro de la misma al municipio, totalmente desocupada, sin necesidad de previa interpelación extrajudicial o judicial de ninguna índole.

ARTICULO 6º: GARANTIAS

La constitución de garantías quedará sujeta al siguiente procedimiento:

6.1 GARANTÍA DE OFERTA

Al momento de la presentación de la propuesta deberá constituirse una garantía de oferta en un todo de acuerdo con el procedimiento fijado por el artículo 11° de las Cláusulas Generales del presente Pliego de Bases y Condiciones.

6.2 GARANTÍA DE CONTRATO

Notificada la adjudicación, el concesionario deberá constituir, como condición previa a la firma del contrato y tenencia de la Unidad respectiva, una garantía de contrato que será igual al doscientos por ciento (200%) del canon oficial o el ofrecido si fuere mayor, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días de notificada la adjudicación, en los modos previstos en el artículo 27º de las Cláusulas Generales. Esta garantía deberá mantener su equivalencia del doscientos por ciento (200%) del canon durante todo el término del contrato.

6.3 GARANTÍA DE OBRA

El concesionario deberá constituir una garantía de obra igual al cien por ciento (100%) del monto de la inversión en obra, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada la adjudicación, en los modos previstos en el artículo nº 27 de las Cláusulas Generales. Superado el cincuenta por ciento (50 %) del plan de obras propuesto, la Municipalidad podrá autorizar a solicitud del interesado, la constitución de la citada garantía por un valor del ciento por ciento (100%) del monto correspondiente de la obra faltante, previa certificación del Organismo Municipal competente.

En el caso de montos de obra que superen los Pesos Quinientos Mil ($ 500.000), el concesionario podrá optar por constituir dicha garantía por cada etapa de obra, equivalente al cien por ciento (100%) del valor de cada una de ellas. Contra la presentación de la certificación realizada y aprobada, se procederá a la devolución de dicha garantía o la acreditación a cuenta de la etapa siguiente, según corresponda.

Sólo se considerará certificación a los fines del presente artículo, la expedida por el organismo municipal competente al momento de su emisión. En cualquiera de los supuestos, el concesionario deberá acompañar documentación emanada del o los contratista/s de obra en que se manifieste/n que no se le adeuda/n sumas por el tramo de obra afectado.

El atraso en la constitución de las garantías hará pasible al concesionario de las sanciones especificadas en el capítulo Sanciones del presente Pliego de Bases y Condiciones.

ARTICULO 7º: INTERPRETACION DE NORMAS

En caso de discordancia entre las Cláusulas Generales y las Cláusulas Particulares del Pliego de Bases y Condiciones, siempre predominarán las últimas. Asimismo, de existir divergencias entre lo especificado en el presente pliego y lo propuesto oportunamente en la oferta, prevalecerá lo dispuesto en el pliego.

ARTICULO 8º: OBRAS FUTURAS DE INTERES COMUN

La Municipalidad de Gral. Pueyrredon, se reserva el derecho a efectivizar cualquier proyecto de obra edilicia y/o de infraestructura, en razón del interés común, acordando oportunamente con el concesionario el tipo e intensidad de afectación a la Unidad que se licita por el presente Pliego de Bases y Condiciones. Tales proyectos podrán referirse a actividades de tipo comunitarias y/o públicas dentro del sector concesionado a través de la modalidad que la misma instrumente, por cuenta propia o a cargo de terceros, sin que ello implique derecho a reclamo alguno o indemnización alguna por parte del concesionario.

CAPITULO II
Obras a Ejecutar

ARTICULO 9º: MEMORIA DESCRIPTIVA

A efectos de su puesta en valor y adecuación, el concesionario deberá ejecutar en el sector las obras detalladas en el presente Pliego. La propuesta tenderá a la rehabilitación general del sector a licitar, con usos compatibles que mejoren la prestación del servicio y un planteo paisajístico que optimice las cualidades ambientales del lugar.

Como parte de la propuesta, podrán proponerse usos y servicios no previstos en el mismo, los que deberán cumplir con las pautas y disposiciones enunciadas en este Capítulo, quedando su aprobación a exclusivo criterio de la Municipalidad.

Todas las obras a realizar, sean éstas las exigidas en el pliego como aquellas que surjan de la propuesta por parte del oferente, deberán ejecutarse observando las siguientes premisas:

a/ Respetar el encuadre conceptual de puesta en valor y mantenimiento enunciados en el presente pliego y las pautas definidas por la propuesta ganadora por el Concurso de Ideas realizado para el sector (paseos, miradores, equipamiento recreativo, etc.) de acuerdo a lo definido por el Anexo VII.

b/ Ejecutar la obra edilicia, de infraestructura y/o equipamiento con materiales de primera calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva.

c/ Prever áreas de uso público para el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento sobre el sector de paseo y espacios verdes, asegurando su utilización durante todo el año.

d/ Respetar las pautas y criterios que se enuncian en este Capítulo, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación de suelo, como así también los emplazamientos que para cada caso defina esta Municipalidad.

e/ Encuadrar los usos propuestos en el pliego y los planteados en la oferta dentro de las normas vigentes que para cada caso rija según el rubro o especificidad (categorización gastronómica, salubridad, seguridad, accesibilidad, etc.).

f/ Ofrecer franqueabilidad, accesibilidad y usos a todos los espacios existentes y propuestos de acuerdo a las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación restringida, de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en la Ordenanza n° 13.007.

Si durante el período de la explotación el concesionario estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario remodelar o construir obra nueva, deberá presentar ante la Dirección de Recursos Turísticos la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su análisis y aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

Si bien se considera que las propuestas son abiertas, de acuerdo al criterio del oferente, se deberá tener especial consideración en la reparación general de veredas, muretes y equipamiento y la exigencia de parquización y reforestación de la superficie de talud de césped, asegurando la concreta recuperación del sector, privilegiando y potenciando su carácter de paseo público.

9.1 PAUTAS PARA LA PROPUESTA DE OBRAS

Las intervenciones que surjan tanto de la propuesta por parte del concesionario, como aquellas exigidas en el presente pliego, deberán respetar las pautas establecidas en el presente pliego, no pudiendo alterar ni modificar las mismas sin autorización previa, expresa y por escrito de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.

9.2 IMAGEN

Deberá lograrse una imagen de conjunto que constituya un aporte a las cualidades ambientales del recurso natural como del entorno urbano, relacionando armónicamente los espacios construidos y no construidos. En tal sentido, deberá compatibilizarse la propuesta en todas sus características físicas, formales y funcionales, respetando y optimizando las condiciones del sector.

En las nuevas construcciones, la altura máxima proyectada no podrá superar la cota de nivel vereda superior establecido (Bvard. Marítimo P.P.Ramos). La presencia de elementos tales como tanques de agua, chimeneas, tirajes, etc. deberán integrarse armónicamente a las cualidades generales de la propuesta de modo que su presencia no sea evidente.

9.3 MATERIALIDAD

Los materiales a utilizar podrán ser similares a los correspondientes a la construcción de los edificios existentes (ladrillo, teja, madera) y/o nuevos materiales o tecnologías, constructivas y/o estructurales, las que deberán articularse armónicamente con la estructura compositiva original.

La totalidad de los materiales, artefactos, accesorios, elementos de equipamiento e infraestructura y técnicas a utilizar que se empleen en la obra deberán ser de la mejor calidad de existencia en plaza, con aprobación previa y expresa de la Inspección de Obra.

No serán admitidos materiales defectuosos o de calidad inferior ni los de buena calidad puestos en desacuerdo con las reglas del arte. La verificación de su inclusión en la obra por parte de la Inspección, determinará su inmediato reemplazo por parte del concesionario, corriendo a su cargo los gastos que demanden la sustitución.

Para el caso de obras de refuncionalización, remodelación y/o recambio de materiales ya existentes, se deberá proveer de materiales de primera calidad que serán previamente autorizados por la Inspección de Obra. Los sectores reemplazados no deberán observar parches o diferencias de calidad con lo existente por lo que, de verificarse dicha situación, el concesionario estará obligado al reemplazo total de las obras comprometidas.

Cuando algún material propuesto por el Concesionario, en opinión de la Inspección de Obra, no reúna los requerimientos necesarios para la aplicación especificada, el concesionario deberá reemplazarlo conforme a las especificaciones técnicas.

En caso de comprobar errores, defectos o deterioros en los trabajos a causa de negligencia del concesionario, la Inspección de Obra podrá exigir que los mismos sean inmediatamente reparados por el concesionario. El costo de esos trabajos será por cuenta del concesionario y la ejecución de los mismos no dará derecho a prórrogas de los plazos asignados.

Aunque los planos y/o especificaciones no enunciaran todos los elementos precisos al efecto, se deberán ejecutar todos los trabajos que sean necesarios para que la obra quede perfectamente acabada y cumpla con su fin.

Asimismo, y sin perjuicio de lo expresado precedentemente, son de total aplicación las pautas y exigencias expresadas en el artículo 61º - Calidad - Cláusulas Generales.

9.4 OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE

Los usos a incorporar, que impliquen la construcción de obras de arquitectura y/o equipamiento en general, deberán respetar:

- Plano límite máximo permitido (línea de cumbrera) para las propuestas sobre sector barranca, no podrá superar la cota ± 0,00 m del nivel de cordón vereda superior correspondiente al Bvard Marítimo P.P. Ramos, de modo de no distorsionar las cualidades paisajísticas, de acuerdo a lo especificado en el plano del Anexo VII - a.
- La totalidad de la superficie destinada en la propuesta a áreas verdes, manteniéndola libre de construcciones fijas y/o desmontables, conservando sus cualidades físicas, espaciales y ambientales sin alteraciones.

las superficies que para caso estipule el artículo 10° - Cláusulas Particulares y concordantes.

En caso de incorporarse actividades de carácter permanente que no hayan sido contempladas al momento de la oferta, y para ello fuera necesario adicionar obra nueva, la misma podrá involucrar hasta una superficie cubierta máxima equivalente al treinta por ciento (30%) de la totalidad de obra construida.

9.5 EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

En el diseño del equipamiento y mobiliario urbano para todo el sector que comprende la Unidad deberá considerarse el respeto por las cualidades generales del conjunto y su impacto urbano paisajístico. En tal sentido deberán adoptarse formas, dimensiones, materiales y colores que se integren armónicamente a los edificios y paseos impidiendo distorsiones, agresiones físicas, visuales y/o barreras arquitectónicas de cualquier tipo. Tales consideraciones serán tenidas en cuenta para todos los elementos que integren el equipamiento del sector, tales como: señalización, publicidad, iluminación, asientos, cestos de residuos, pérgolas, etc.

La señalización de carácter orientativo, informativo, preventivo y vinculado a seguridad deberá incluir sistema Braille observando colores y diseños unificados para todo el sector como así también las normas vigentes sobre el tema.

ARTICULO 10º.- OBRAS A EJECUTAR

El concesionario deberá ejecutar en el sector las obras que sean parte de la propuesta detallada en el sobre nº 2 de la oferta y presentar el legajo técnico completo visado por el organismo correspondiente. Todas las obras a realizar, sean éstas las exigidas en el presente pliego como aquellas que surjan de la propuesta por parte del oferente, deberán ejecutarse observando las pautas y criterios enunciados en los artículos precedentes de este Capítulo, las disposiciones establecidas en el Anexo VII y el Reglamento General de Construcciones.

Por otra parte, los usos propuestos en el presente pliego, como los planteados en la oferta, deberán encuadrarse en las normativas vigentes que rija según especificidad o rubro (expendio de productos gastronómicos, categorización gastronómica, accesibilidad, etc.)

Si durante el período de la explotación el concesionario estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario remodelar o construir obra nueva, deberá presentar en la Municipalidad la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

A efectos de ordenar las tareas exigidas, se detallan a continuación las obras a ejecutar por parte del concesionario, considerando su materialización de carácter obligatorio.

10.1 SECTOR ARENA

10.1.a <u>Obras generales</u>

- Demolición cabina existente sobre el espigón.
- Demolición escaleras existentes de acceso a la playa y construcción de nuevas bajadas.

- Ampliación de la vereda utilizando la cubierta del módulo sanitario a construir sobre la arena, como continuación del paseo inferior.
- Ejecución de tareas previstas por el Concurso de Ideas descriptas en Anexo VII
- Todas las tareas previstas a realizar en el espigón deberán contar con la aprobación previa y expresa de la Dirección de Hidráulica de la Pcia. de Bs. As.

10.1.b Construcción de un balneario (módulo sanitario y comercial)
Se realizará sobre el nivel de arena, adosado en forma paralela al muro de contención lindante al paseo inferior. Su cubierta será accesible y coincidente con el nivel de vereda permitiendo la ampliación del acceso a playa, debiendo construir dos (2) bajadas de acceso desde el nivel de vereda existente hasta la arena, considerando la ejecución de -por lo menos- una (1) rampa con pendiente reglamentaria para discapacitados, realizadas en Hº Aº, con revestimiento antideslizante, de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en la Ordenanza N° 13.007.

10.1.b.1 Usos específicos y superficies máximas
- sanitarios públicos con dos (2) baterías (mujeres/varones) con cuatro (4) unidades sanitarias cada una y dos (2) baños completos para discapacitados = 50 m2.
- servicios de balneario, duchas: dos (2) baterías (damas/caballeros) de ocho (8) unidades, vestuarios y sectores anexos cada una = 100 m2.
- administración = 15 m2.
- sala de primeros auxilios, con privado y sanitario = 20 m2
- local guardavidas = 10 m2.
- local gastronómico (bar lácteo, snack bar, etc.) = 30 m2
- local comercial, con instalaciones complementarias = 35 m2.
- pañol de playa + depósito + sala de máquinas = 50 m2.
  (TOTAL ESTIMADO 320 M²)

10.1.b.2 Construcción del módulo sanitario
El mismo involucra la obligación del tendido de redes de desagües cloacales y agua potable. En ambos casos se contemplarán las conexiones a red, las instalaciones intermedias, las cisternas de reserva, decantadores de arena, etc. y todos los elementos complementarios requeridos para la adecuación de las condiciones de las mismas. Se incorporará una cisterna y un tanque intermediario hidroneumático ubicado bajo nivel, o sobre cota de piso terminado, con capacidades determinadas por el cálculo de consumo de agua estimado por el oferente. Toda instalación que se incorpore (gas, electricidad, cloacas, etc.) se encuadrará en las Especificaciones Técnicas de Obra (Anexo VII). Se limitará la presencia de elementos por fuera del edificio (chimeneas, tirajes, tanques, etc.), previendo los medios técnicos para el funcionamiento de ventilaciones, expulsión de humos y gases, instalaciones, etc.

Todas las instalaciones complementarias (electricidad, obras sanitarias, gas y teléfono) estarán embutidas y regidas por las normas establecidas por los organismos competentes y el Reglamento Municipal, destinando a esos fines materiales aprobados de 1ra calidad.

El concesionario propondrá el tratamiento de espacios exteriores referido a parquización, jardinería, senderos, comprometiéndose al mantenimiento permanente del sector, durante todo el año y durante el período que dure la concesión junto con el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones.

Los parapetos de protección sobre veredas, expansiones y terrazas se realizarán en mampostería u hormigón revestidos en piedra, de acuerdo a la tipología existente en los sectores lindantes, debiendo tener una altura de 0.60 mts.

Se construirá, a nivel de arena, una vereda cuya materialidad será similar a la del paseo inferior, y cuyas dimensiones serán ancho: 3,00 m y largo igual a todo el frente del módulo.

Previo a ejecutar la obra, el concesionario presentará los planos necesarios y especificaciones que la inspección de obra indique para la total comprensión de las tareas a realizar. No se dará inicio a las obras sin la aprobación de toda la documentación requerida. Todas las obras de infraestructura de servicios (gas, cloaca, etc.) y las tramitaciones correspondientes estarán a cargo del concesionario.

10.2 SECTOR BARRANCA

10.2.a Obras generales
- Demolición construcciones existentes.
- Demolición escaleras existentes
- Ejecución de tareas previstas por el Concurso de Ideas descriptas en Anexo VII

10.2.b Construcción edificio sobre barranca de piedra, sector Playa Varese
Se prevé la ejecución de un edificio para desarrollo de actividades gastronómicas y comerciales, cuya implantación se hará en el sector que ocupa actualmente el módulo gastronómico desmontable existente, y cuyos usos y superficies máximas admitidas serán las que en los puntos subsiguientes se detallan.

10.2.b.1 Usos específicos y superficies máximas

- local comercial para gastronomía (modalidad restaurante, patio de comidas, etc.) con instalaciones complementarias (áreas de preparación, depósitos, etc.) =: 200 m2.
- local comercial para gastronomía (modalidad: snack bar, fast food, confitería, etc.) con instalaciones complementarias (área de preparación, depósitos, etc) = 100 m2.
- local comercial con instalaciones complementarias = 35 m2.
- sanitarios para personal, dos (2) baterías (mujeres/varones) de dos (2) unidades = 15 m2
- sanitarios públicos con dos (2) baterías (mujeres/varones) de tres (3) unidades sanitarias y dos (2) baños completos para discapacitados = 40 m2.
- depósito general + sala de máquinas = 60 m2.
- las expansiones no superarán el cincuenta por ciento (50%) del total de superficie cubierta.

(TOTAL ESTIMADO 490 M²)

10.3 PLAZOLETA DEL CENTENARIO

En la explanada coincidente con la proyección de calle Bernardo de Irigoyen, se prevé la ejecución de obras destinadas a dar cabida a actividades gastronómicas y comerciales, paseos y plazoletas para el uso público,

10.3.a Obras generales

- Demolición construcciones existentes sobre explanada.
- Demolición escaleras existentes de acceso a la barranca desde el nivel del Bvard Marítimo.
- Ejecución de tareas previstas por el Concurso de Ideas descriptas en Anexo VII.

10.3.b Construcción sobre barranca de piedra

Se ubicará en el lugar una construcción destinada a gastronomía en distintas modalidades y actividades comerciales, las que reemplazarán las edificaciones existentes. El mismo contará con los usos específicos y superficies máximas definidos en los puntos siguientes.

10.3.b.1 Usos específicos y superficies máximas

- local gastronómico (modalidad restaurantes étnicos, temáticos, patio de comidas, etc.) con instalaciones complementarias (áreas de preparación, depósitos, etc.)= 200 m2.
- local comercial para gastronomía (modalidad: snack bar, fast food, confitería, etc.) con instalaciones complementarias (área de preparación, depósitos, etc) = 100 m2.
- local comercial con instalaciones complementarias = 150 m2.
- sanitarios para personal, dos (2) baterías (mujeres/varones) de dos (2) unidades = 15 m2
- sanitarios públicos con dos (2) baterías (mujeres/varones) de cuatro (4) unidades sanitarias y dos (2) baños completos para discapacitados = 60 m2.
- estacionamiento cubierto = 200 m2
- depósito general + sala de máquinas = 60 m2.
- las superficies de expansiones no deberán superar el cincuenta por ciento (50%) % del total de la superficie cubierta.

(TOTAL ESTIMADO 785 M²)

10.4 MATERIALES A UTILIZAR

Los materiales y sistemas constructivos deberán ser concordantes con los propuestos en todas las construcciones del sector. Debiendo observar las normativas vigentes referidas a revestimientos solados y altura de cielorrasos y cubiertas de los locales que formen el sector.
Se prevén los siguientes materiales:
- Estructura de H° A°,
- Mampostería de ladrillos comunes (revocados o a la vista),huecos cerámicos (revocados o revestidos), piedra.
- Revestimiento exterior de piedra, ladrillo o tipo Super Iggam
- Cubierta plana accesible de H° A°
- Carpintería de madera o aluminio anodizado color
- Solados exteriores de piedra, hormigón impreso o madera,
- Solados interiores de granítico, laja, cerámicos, siendo antideslizantes en locales sanitarios.
- Revestimiento cerámico (hasta nivel de cielorraso) en locales sanitarios y gastronómicos.

10.5 OBRAS PASEO DE LAS ESCOLLERAS

Deberá ejecutarse en el sector las obras que son parte de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas, de acuerdo a la documentación gráfica, pautas generales y especificaciones técnicas definidas en el Anexo VII del presente Pliego.

A tal fin, deberá considerarse en la presentación de la oferta todos aquellos aspectos que permitan una adecuada resolución técnica de la obra mencionada, respetando en todos sus términos las cualidades del proyecto de origen.

10.6 OBRAS GENERALES EN LA UNIDAD

Tanto en las áreas mencionadas puntualmente, como en los sectores intermedios se realizarán las tareas detalladas a continuación, ajustándose a las Especificaciones Técnicas de Obras Anexo VII.

10.6.a Sectores de Estacionamiento

- Demolición de las construcciones destinadas a estacionamiento existentes.
- Refacción y/o recuperación de sectores involucrados en la demolición, debiendo tener una respuesta similar en materialidad a la propuesta para el resto del paseo.
- Ejecución de tareas previstas de acuerdo a las pautas propuestas por el Concurso de Ideas descriptas en el Anexo VII. Deberá considerarse en todos los casos: la nivelación y terminación de solados del sector destinado a estacionamiento, con señalización y demarcación de las áreas destinadas a tal fin, debiendo preverse el libre escurrimiento de aguas pluviales, de manera que no generen anegamientos dentro del sector, ni provoque el escurrimiento del material de terminación.
- se podrá considerar como propuesta alternativa, el cubrimiento de los sectores de estacionamiento existentes, siendo condición obligatoria para tal caso el tratamiento de sus límites (techo y laterales) de manera de recuperarlo como espacio verde de uso, encuadrándose en la tipología de arquitectura semienterrada. Igual procedimiento se deberá seguir en el caso de proponerse nuevas áreas de estacionamiento, ya sean integradas a las construcciones enunciadas en los art. 10.2.b y 10.3.b. o en sectores libres de la barranca.
- disponer de espacio para estacionamiento de vehículos de personas con discapacidad, observando las especificaciones técnicas contenidas en la Ordenanza n° 13.007.

10.6.b Veredas

El concesionario reconstruirá las veredas existentes que se encuentren deterioradas, debiendo realizar los trabajos de acuerdo al siguiente detalle:

- demolición total y/o parcial de vereda y contrapiso (en los sectores que exista), con reutilización de la piedra Mar del Plata retirada, con recambio en casos de deterioro extremo.
- compactación de base y contrapiso de nivelación, con colocación del solado de piedra Mar del Plata efectuada con mortero de cal reforzada y junta tomada con concreto. La piedra reutilizada será trabajada, retirándose todo resto de material. No se aceptarán juntas mayores a 2 cm e/piedras, con pendiente para escurrimiento de aguas no inferior a 1.5 %.
- colocación de cordones que se encuentren descalzados serán retirados y recolocados (en el caso de ser piedra) o ejecutados a nuevo, los cuales serán nivelados de acuerdo al caso.
- una vez concluida la totalidad del trabajo se efectuará la limpieza mediante arenado de toda la superficie de piedra donde se haya utilizado material recuperado para lograr la uniformidad de color con el resto.

10.6.c Escaleras y rampas

Deberán ser realizados los siguientes trabajos:

- demolición de sectores de escaleras y/o rampas existentes sin uso por deterioro o destrucción parcial o total de tramos.
- reconstrucción de las escaleras y/o rampas existentes que se preserven y que se encuentren deterioradas, procediéndose al cocido de grietas y sellado de fisuras.
- nivelación de escalones, realizando el dimensionamiento de alzadas y pedadas de acuerdo a standards del Reglamento de Construcciones. Lo mismo sucederá con las pendientes y desarrollo de rampas (Ordenanza nº 13007).
- ejecución de contrapisos -donde no los hubiera- y/o refacción de los deteriorados, considerando el correcto escurrimiento.
- todas las escaleras y/o rampas existentes podrán, si así lo fija la propuesta en razón de criterios de unidad, modificar su materialidad, adaptadas a la definición formal del conjunto.
- Las rampas cumplirán con la Ordenanza nº 13007 (R.G.C. - Sección VI) referida a las normas de accesibilidad física para usuarios con movilidad y/o comunicación reducida. Su localización garantizará franqueabilidad, accesibilidad y uso a todos los espacios existentes y propuestos.

10.6.d Muros de contención / parapetos / muretes

Deberán ejecutarse todas aquellas tareas de recuperación de los muros existentes que se encuentren deteriorados, pudiendo ser demolidos aquellos cuyo nivel de deterioro sea extremo o los que sean reemplazados por la propuesta de obra aceptada. En los casos donde sea necesario, se reforzarán los mismos, de manera de dar seguridad a la contención del talud de césped. En el desarrollo de tales obras deberá considerarse:

- en aquellos muros que presenten grietas o fisuras deberá procederse al cocido y/o sellado de las mismas, según corresponda, realizándose trabajos de impermeabilización y expurgue de aguas pluviales necesarios.
- los materiales a utilizar en la restauración de los mismos serán: mampostería u hormigón con revestimiento en piedra Mar del Plata, o pircas de piedra Mar del Plata (con el desplome adecuado) las que serán de las mismas características de las existentes en el paseo inferior.

10.6.e Areas de esparcimiento con equipamiento

El concesionario deberá ejecutar las obras que son parte de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas (Anexo VII) sobre el talud de césped, donde están previstas desarrollar actividades de esparcimiento, recreación y/o culturales, con el equipamiento necesario para dichos usos. De agregarse actividades no contempladas en dicho proyecto podrán utilizarse, a tal efecto, sectores con nivelación natural existentes, debiendo ejecutarse tareas de :

- nivelación del área, con compactación del suelo, construcción de contrapiso de Hº pobre y solado, previéndose el escurrimiento de aguas pluviales, de manera de evitar anegamientos.
- de ser necesaria la construcción de muros de contención, los mismos se realizarán en mampostería u hormigón correctamente asentados con revestimiento de piedra Mar del
- Plata, de las mismas características de las existentes en el paseo inferior.

- de proponerse equipamiento (asientos, pergolados, etc.), se realizará en materiales y terminaciones similares a las utilizadas en todo el paseo, no permitiéndose construcciones precarias que desvirtúen la imagen del sector.

10.6.f Iluminación

El concesionario será responsable de la iluminación del sector, siendo la misma parte de la propuesta de obra de la oferta. Por tal motivo, deberá reacondicionar todas aquellas luminarias que se encuentran deterioradas y/o destruidas, como así también proveer al sector de las luminarias faltantes. Las mismas responderán a un mismo diseño debiendo reemplazar aquellas farolas que no se adapten al conjunto. El sistema de iluminación deberá responder a las siguientes características:

En el sector del paseo, se utilizarán farolas de exterior para alumbrado urbano tipo antivándalos, con una distribución mínima de una cada 25 m., ejecutándose el estudio luminotécnico correspondiente.

El tendido de cables alimentadores se realizará en forma subterránea, y estarán protegidos con losetas o ladrillos comunes. Se deberá :

- separar los circuitos de iluminación para evitar que la zona quede totalmente a oscuras.
- prever un sistema de iluminación alternado el cual permita manejar la intensidad lumínica de acuerdo a los diferentes períodos de explotación.
- los tableros se instalarán en lugar a determinar conjuntamente con la Inspección de obra.

10.6.g Instalaciones

El concesionario deberá realizar, a su exclusivo cargo, todas las obras de infraestructura para la habilitación de los edificios propuestos, debiendo ejecutar todas las tareas y trámite de aprobación ante la autoridad competente para la provisión de agua potable, electricidad, gas y desagües cloacales.

A tal efecto, deberán realizarse los siguientes trabajos:

- remoción de las instalaciones actuales, procediendo a su sustitución.
- ejecución de redes cloacales y desagües pluviales, en las mismas trazas donde se encuentran las trazas antiguas. La profundidad de cada red, los materiales, terminaciones y dimensiones de cañerías y demás elementos que componen la instalación, y los porcentajes de las pendientes en los casos de los desagües serán los que especifique el Reglamento General de Construcciones, OSSE y las dependencias competentes en cada caso.
- ejecución de redes de gas observando materiales, secciones y formas de colocación de acuerdo a la normativa de Gas Camussi.

10.7 GENERALIDADES

El programa de obras de las construcciones planteadas deberán adecuarse a la propuesta de usos y servicios exigidos para la Unidad, siendo obligación del oferente la presentación del proyecto respectivo como parte integrante de la oferta.

Se deberá tomar para el caso de las construcciones a ejecutar en los sectores de barranca como límite de edificación la línea de 2,50 m, contados desde cordón vereda existente, debiendo respetarse las pautas previstas en el artículo 9° del presente pliego y de acuerdo a lo especificado en el plano del Anexo VII - a.

Dichas construcciones podrán proponerse como edificio único o edificios parciales, por agrupamiento de actividades. En todos los casos, se deberá dar respuesta a los accesos desde el nivel superior del paseo respetándose las pautas planteadas en el artículo precedente y fundamentar la decisión de proyecto adoptada.

Se deberán respetar para la totalidad de las construcciones a realizar las mismas cualidades constructivas y las mismas pautas de imagen y materialidad, debiendo acompañar con su definición formal la topografía de la barranca, siendo apropiado el uso total o parcial de arquitecturas de tipología semienterrada, con cubiertas de HºAº, cuyas características técnicas de impermeabilización y drenaje soporten un talud de tierra con su correspondiente parquización (cubiertas de césped).

ARTICULO 11º: MODULOS DESMONTABLES

De proponerse la instalación de módulos desmontables para la explotación gastronómica en el sector de arena de Playa Varese, se respetarán las siguientes características:

- apoyarse sobre una platea desmontable para nivelación y anclaje del módulo.
- contar con una superficie útil máxima autorizada de 4 m² y una altura total de 2,60 m.
- utilizar materiales livianos y resistentes a las condiciones ambientales marinas, asegurando la adecuada protección y tratamiento de sus elementos componentes tanto para la estructura de sostén del módulo como para los cerramientos.
- tener uniformidad en la selección de los materiales, colores, texturas y formas, debiendo integrarse de manera armónica con las cualidades del conjunto.
- contar con instalaciones mínimas requeridas para el desarrollo de la actividad propuesta. De necesitarse el tendido de instalaciones desde las bocas habilitadas hasta los módulos, éstas deberán ser de caños galvanizados debidamente protegidos y aislados, ubicadas en canales de hormigón con tapa destinados a tal fin, y profundidad no inferior a 1,00 m.
- contar con todo el equipamiento necesario para el desarrollo de la actividad propuesta, en lo referente a la elaboración, expendio, mantenimiento, limpieza, higiene y seguridad, dentro y fuera del módulo.

No obstante el carácter desmontable de los módulos, los mismos no deberán ofrecer una imagen de precariedad que vaya en desmedro de las cualidades ambientales del sector. La documentación del diseño funcional y formal, como de los materiales a utilizar en su construcción y las terminaciones de dichos módulos deberán ser presentados a la Dirección de Recursos Turísticos, previo a su instalación, para su evaluación y aprobación.

ARTICULO 12º: PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el Pliego de Bases y Condiciones una vez recibida y aprobada la documentación correspondiente al Legajo Técnico de Obra de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 48° de las Cláusulas Generales, debiendo realizar la totalidad de las obras enunciadas en los artículos precedentes de este capítulo, en un plazo máximo de ejecución de veinticuatro (24) meses.

La Municipalidad 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 distinto al mencionado en el párrafo primero del presente artículo.

ARTICULO 13º: HABILITACION DE LAS OBRAS

Una vez concluidas las obras, el concesionario solicitará al organismo municipal competente la habilitación total de las mismas, la que se otorgará previa verificación del cumplimiento de los trabajos comprometidos y presentación de la documentación exigida en las Ordenanzas vigentes.

ARTICULO 14º: 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. La inspección podrá exigir modificaciones en los trabajos siempre que no se aparten de las bases previstas en el Pliego o lo ofertado por el concesionario. No se podrá alegar como eximente, incumplimientos de quién fuera su contratista; no siendo la Municipalidad responsable de incumplimientos del concesionario ante el contratista

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 General Tipo (Especificaciones Técnicas Generales y Especificaciones Técnicas de Hº Aº y de Instalación Eléctrica Municipalidad de Gral. Pueyrredon).

Concluidas las obras, el concesionario deberá solicitar al organismo municipal competente la recepción de las mismas mediante el labrado del acta pertinente, la que se otorgará previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los trabajos comprometidos y previa presentación de la documentación exigidas en las Ordenanzas vigentes al respecto.

ARTICULO 15º: MANTENIMIENTO GENERAL

El concesionario deberá asegurar la permanente condición de óptima prestación y funcionalidad de las instalaciones de la Unidad bajo su cuidado, estando a su cargo los costos y responsabilidades de tal acción hasta el momento de la entrega de las mismas a la autoridad comunal, una vez finalizada la concesión. Previo al inicio de la explotación y durante todo el período de la concesión, el concesionario deberá hacerse cargo de la reparación de las roturas de todas las instalaciones de la unidad concesionada ocurridas por causa del uso, como así también las provocadas por fenómenos naturales o terceros, debiendo mantener ininterrumpidamente la prestación de los servicios.

A la entrega de la Unidad por parte del concesionario, las instalaciones deberán presentar óptimas condiciones de uso y funcionamiento, y de existir algún daño en las mismas, éste deberá -previamente- efectuar su reparación. Durante el período en que la unidad permanezca sin actividad, el concesionario deberá prever que los cerramientos utilizados se ejecuten con materiales y terminaciones que no afecten la imagen general del lugar.

ARTICULO 16º: DOCUMENTACION TECNICA

En la presentación gráfica del proyecto se determinará 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, para su materialización.

A efectos de su puesta en valor y adecuación, el concesionario deberá ejecutar en el sector las obras indicadas en la oferta, y presentar el legajo técnico completo de acuerdo a lo detallado en el artículo 48º: Plan de Trabajos y Proyecto Definitivo de las Cláusulas Generales, visado por el organismo correspondiente.

De acuerdo a las previsiones del artículo 9°, si durante el período de la explotación el concesionario estimara procedente incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario ampliar, remodelar o construir obra nueva, deberá presentar en la Dirección de Recursos Turísticos la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su evaluación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas, siendo de aplicación lo normado en el primer párrafo de este artículo.

ARTICULO 17º: MONTOS 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 cctes, el valor indicativo que para el metro cuadrado (m2) estipulado en la Revista Vivienda para Módulo I.

CAPITULO III
De la explotación

ARTICULO 18º: EXPLOTACION DE LA CONCESION

Deberá efectuarse una propuesta de explotación tendiente a la rehabilitación y mejoramiento general del sector licitado, incorporando usos compatibles con el lugar y considerando su valoración ambiental paisajística, garantizando que las actividades a desarrollar no provoquen la degradación y/o alteración de la ecología ambiental del área. Por otro lado, queda expresamente prohibido el uso del talud de césped para la realización de cualquier tipo de explotación comercial, cualquiera sea su especie, que no esté definida en la propuesta ganadora del Concurso de Ideas agregado al llamado o implique modificaciones sustanciales al mismo, debiendo quedar liberada dicha superficie al uso público.

La explotación prevista para el sitio será el alquiler de sombra fija, lockers y reposeras, gastronómica en distintas modalidades, sanitarios públicos y arancelados, estacionamiento, publicidad, actividades culturales, deportivas, recreativas y esparcimiento compatibles con la actividad turística. Asimismo, se podrán proponer actividades culturales, pudiendo desarrollar en interiores (espectáculos musicales y teatrales, café musical, conferencias, microcine, exposiciones, etc.) como al aire libre (anfiteatro, exposición, recorridos turísticos, etc.).

El oferente podrá dentro de la propuesta incorporar actividades alternativas compatibles con las actividades propias de la presente licitación, cuya evaluación y aprobación quedará a exclusivo criterio de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.

Todos los usos previstos apuntarán a la jerarquización del sector evitando el desarrollo de actividades que debido a sus características actúen en desmedro del objetivo de puesta en valor prefijado, debiendo garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones y equipamiento de la Unidad, evitando todo tipo de precariedad que permita inferir un uso impropio y la consecuente imagen desagradable.

ARTICULO 19º: EXPLOTACION EN LOCAL COMERCIAL

19.a GASTRONOMÍA EN LOCAL

Se pretende incorporar una diversificación gastronómica que apunte a revalorizar el sector, siendo admisibles las modalidades de restaurante (temático, étnico, patio de comidas, parrilla), fast food, snack-bar, cafetería, bar lácteo, sandwichería, etc., debiéndose ajustar a lo especificado en el Decreto nº 6838/74 de Categorización Gastronómica, encuadrándose en el rubro correspondiente a la actividad a desarrollar. Dicha actividad gastronómica podrá contar con expansión al aire libre, cuya superficie máxima será igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie cubierta afectada al mismo destino, la que no deberá entorpecer el normal funcionamiento y circulación del resto de las actividades planteadas, no estando permitida la instalación de toldos o cubiertas fijas en las mismas. Asimismo, queda prohibida la utilización de sectores de arena para el desarrollo de expansiones gastronómicas.

19.b VENTA EN MÓDULO Y AMBULANTE

La presente licitación prevé la posibilidad de realizar algunas de las explotaciones previstas en hasta cuatro (4) módulos desmontables en el sector de arena propio. Para el caso de venta gastronómica, se prevé el expendio de bebidas (gaseosas, agua mineral, jugos, etc.), sandwiches, panchos, choclos, golosinas, galletitas, productos lácteos (yogur, leche chocolatada) y productos que se expendan bajo envoltorio de fábrica debidamente rotulados y autorizados por las normas vigentes. Su materialización, dimensiones y características de uso será especificada en la propuesta, para su evaluación y aprobación.

Queda expresamente prohibido desarrollar actividades en módulo que provoquen ruidos molestos o cualquier otra perturbación que perjudique la actividad específica de la Unidad.

El módulo planteado deberá prever:

- La identificación del rubro, el equipamiento necesario para la prestación del servicio garantizando el cumplimiento de las condiciones de salubridad, seguridad e higiene.

El servicio gastronómico deberá cumplir con los siguientes requisitos bromatológicos:

- La venta de productos gastronómicos se realizará de acuerdo al artículo 148º de la ley Nº 18.284, Decreto 2126/71 Anexo I.
- Los productos comestibles se expenderán bajo envoltorio de fábrica, rotulados con su número de inscripción, emitidos por la autoridad sanitaria. En el caso de sandwiches, los mismos deberán mantenerse para su distribución en conservadoras especiales con temperatura no mayor a 10ºC.
- Para ser autorizado el funcionamiento del local de elaboración, deberá contar con condiciones mínimas de higiene y salubridad establecidas por la División Bromatología de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon. Si el lugar de producción fuere distinto al de venta al público, el transporte de los productos deberá realizarse en envases limpios y herméticos.
- El hielo a utilizar en bebidas debe ser de uso alimenticio.

- Los productos perecederos que se expendan y requieran depósito para su conservación, deberán contar con equipos adecuados de refrigeración.
- Queda prohibido usar recipientes con agua para el lavado de los productos y los utensilios.

19.c LOCAL COMERCIAL

El concesionario podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con el sector, para lo cual deberá acatar las disposiciones que para cada caso establezcan las normas vigentes. Los rubros a desarrollar deberán corresponderse con los usos generales planteados. Los mismos podrán estar relacionados con actividades culturales (café concert, anfiteatro, teatro, microcine, bar musical, café literario, etc.), de esparcimiento y recreación (cibercafé, juegos interactivos, etc.), deportivas (gimnasio, baños terapéuticos, etc.).

En todos los casos, el concesionario será responsable por el control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones y de cumplir con la normativa vigente.

ARTICULO 20º: SANITARIOS PUBLICOS

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 que su localización y accesibilidad sea directa, debiendo estar correctamente adecuados para el uso de personas discapacitadas, conforme la Ordenanza n° 13.007 y concordantes.

Asimismo, el concesionario estará autorizado a brindar a toda persona que concurra a la Unidad la utilización de duchas, vestuario, guardarropas y demás servicios mediante el pago de un arancel especial.

ARTICULO 21º: ALQUILER DE UNIDADES DE SOMBRA

La Unidad licitada podrá disponer en el sector de playa, de un lote de arena para la instalación de hasta cien (100) unidades de sombra fija, exclusivamente sombrillas, cuya ubicación y medidas deberán ser determinadas por el concesionario y presentada como parte de la oferta para su evaluación y aprobación por parte de la Dirección de Recursos Turísticos. Definido el lote, el concesionario no tendrá derecho a modificar el mismo sin previa autorización de la Municipalidad, conforme los dictámenes de las dependencias competentes

De verificarse mayor acumulación de arena, el Departamento Ejecutivo se reserva el derecho de redistribuir los lotes destinados a las unidades de sombra, aumentándolos o reduciéndolos, atendiendo a la relación del 40% de ocupación y 60% de balneario público. Estos cambios podrán efectuarse en cualquier momento dentro del período de explotación. Si como consecuencia de ello el concesionario pudiera - debido al incremento- aumentar la cantidad de unidades de sombra instaladas, y con ello se alterara la ecuación económica financiera de origen, se modificará el canon en la medida proporcional de dicha alteración.

Mientras no exista una nueva medición realizada en el tiempo y con las formalidades prescriptas en el presente artículo, tendrá incuestionable validez la última efectuada.

En el supuesto de disminución de la superficie de arena en la Unidad, el concesionario tendrá derecho a solicitar la rescisión contractual o a proseguir con la explotación de la misma en las condiciones en las que se encuentre, sin derecho a requerir la reducción del canon anual, siendo observable el procedimiento de las Cláusulas Generales artículo 37°.

La Municipalidad se reserva el derecho de fijar el estándar de ocupación por unidades de sombra, pudiendo variar el mismo en cualquier momento de la explotación. A tal efecto, las unidades de sombra deberán respetar las siguientes pautas:

- tener una superficie mínima útil de 16 m2, considerando en ella la superficie de la unidad de sombra (sombrilla) y el espacio de uso libre y contiguo a la anterior.
- tener una superficie mínima por unidad de sombra de 7,5 m2, considerando el espacio de la sombrilla propiamente (con diámetro no menor a 2 m) más accesorios (mesas, sillas, etc.)
- las medidas de circulaciones y accesos dentro del lote serán los siguientes: senderos entre filas de unidades de 3,50 m de ancho, con camino central de 1.60 m en madera o material afín a la actividad, nivelado y correctamente asentado
- proveer de equipamiento específico para personas discapacitadas, el que consistirá en: plataformas (mínimo dos) correctamente asentadas y niveladas de una superficie mínima de 9.00 m2 de igual materialidad al sendero propio y que permita la permanencia de personas con discapacidad. Deberán ubicarse en sectores de fácil accesibilidad al mar. Como parte de las instalaciones, deberá proveerse de la identificación que aclare el uso específico, siendo obligación del concesionario el mantener despejado el área para su uso particularizado. Se proveerá del equipamiento necesario para permitir el ingreso al mar de personas con capacidades motoras restringidas.

ARTICULO 22º: ALQUILER DE SOMBRA MOVIL, LOCKERS Y REPOSERAS

Se podrá ofrecer el servicio de alquiler de sombrillas -en la modalidad de sombra móvil-, reposeras y lockers, hasta un máximo de cincuenta (50) unidades, debiendo estar identificadas, normalizando su color o motivo. Queda prohibido al concesionario, para esta modalidad, la instalación anticipada de sombrillas y/o reposeras, pudiéndose efectuar la misma sólo al momento de ser rentadas por el público usuario.

ARTICULO 23°: ACTIVIDADES RECREATIVAS

Se podrán desarrollar actividades complementarias que posibiliten el esparcimiento y la recreación en el sector concesionado, en las áreas previstas a tales fines en la propuesta y en el plan de obras a desarrollar. Todas aquellas actividades propuestas deberán contar, antes de su puesta en funcionamiento, con la aprobación de la Municipalidad. En todos los casos, los elementos y los espacios para estas actividades no deberán obstruir el paseo público ni actuar en detrimento de la puesta en valor de la Unidad ni de la imagen del conjunto.

Toda actividad que se pretenda incorporar con posterioridad a la formulación de la oferta será presentada para su evaluación ante la Dirección de Recursos Turísticos, debiendo incluir los correspondientes estudios previos de factibilidad, los que serán evaluados por las dependencias competentes. Será requisito imprescindible para iniciar el desarrollo de la actividad, la autorización expedida en forma escrita por la Dirección de Recursos Turísticos.

ARTICULO 24º: PUBLICIDAD

La explotación publicitaria comprende el sector concesionado con excepción de frentes de edificios, de muros de contención, de las explanadas, talud de césped, espejo de agua y cubiertas del edificio.

Podrá localizarse publicidad estática en los elementos que se detallan, debiendo circunscribirse toda la publicidad a lo normado en el Código de Publicidad (Decreto nº 54/80) y contar con la autorización expresa y por escrito de la Dirección de Recursos Turísticos:
– Equipamiento del sector
– Señalización de carácter orientativo, informativo, preventivo y el vinculado con la seguridad en playas. En todos los casos, la señalización deberá tener colores y diseños uniformes en todo el sector concesionado y sus dimensiones serán acordes a su funcionamiento.
– Indumentaria Personal.
– Cestos residuos.
– Otros elementos funcionales de la concesión.

En el caso de actividades promocionales con fines comerciales, las personas afectadas a la promoción estarán debidamente acreditadas e identificadas sus funciones no afectando el normal desarrollo de las actividades de esparcimiento y descanso de los usuarios. Se deberá garantizar la limpieza general del sector afectado a la promoción, siendo ésta responsabilidad única del concesionario. Asimismo, se procederá al retiro de los elementos objeto de la promoción, al finalizar la tarea diaria. Los elementos y espacios para estas actividades no deberán obstruir el paseo público ni actuar en detrimento de la imagen del conjunto.

No se permitirá la instalación de elementos publicitarios no autorizados previamente, siendo su inobservancia motivo de las sanciones previstas en el pliego. Asimismo, se deberá abonar los derechos por publicidad correspondientes, según lo normado por el Decreto nº 54/80 y Ordenanza General Impositiva vigente, debiendo presentar los respectivos recibos de pago ante la Dirección de Recursos Turísticos previo al inicio de la explotación.

ARTICULO 25º: ESTACIONAMIENTO

El servicio a prestar comprende la explotación del estacionamiento de vehículos automotores, motocicletas y bicicletas en el sector destinado a tal efecto. Serán de aplicación las normas y disposiciones generales sobre tránsito y estacionamiento, y se deberá:

25.a <u>Normas generales</u>
- Impedir el estacionamiento de camiones, ómnibus, casas rodantes y vehículos que transporten elementos explosivos o fluidos inflamables, salvo las acciones emprendidas por organismos oficiales y/o fuerzas de seguridad.
- Colocar cartel con las tarifas a cobrar en medida y lugar fácilmente visualizable desde el acceso a la playa de estacionamiento.
- Dotar a la playa de personal contratado, quien realizará las siguientes funciones mínimas:
  - Control de playa y cobro de estacionamiento.
  - Control de ubicación y movimiento de vehículos.
  - Vigilancia. Su indumentaria será acorde con las funciones a prestar.
- Contratar seguro conforme a la Ordenanza nº 7180 y Decreto nº1868/88 que cubra riesgos por daño, robo e incendio de los vehículos estacionados en la playa. La póliza y el recibo correspondiente al pago total y definitivo de la misma serán presentados a la Municipalidad
- Asumir las siguientes responsabilidades, además de las emergentes del presente pliego: ante los usuarios, por todo y cada uno de los problemas originados en los vehículos estacionados a causa de su culpa, dolo o negligencia.

25.b <u>Indicadores</u>
El concesionario queda obligado a proveer a la playa, por su cuenta, los siguientes carteles previa aprobación de los mismos por la Municipalidad que fijará los lugares para su ubicación, dentro de los límites de la playa:
- Indicador de la playa: con la leyenda “PLAYA DE ESTACIONAMIENTO” adjudicación municipal Nº .....”, a colocarse en cada acceso a la playa.
- TURNOS Y TARIFAS: En medidas y lugar bien visibles del acceso a la playa, con los siguientes textos: TURNOS, TOLERANCIA , TARIFA
- Deberá colocarse un cartel en lugar visible y en la entrada de la playa donde explícitamente se manifieste que cuando esté permitido el estacionamiento libre, el concesionario no se hace responsable de los daños, robos u otro tipo de riesgos que sufran los vehículos, por ser períodos en que la playa no cuenta con personal de servicio.

- Todo otro letrero o señal de tránsito que, a juicio de la Municipalidad de General Pueyrredon resulte necesario para los fines de la mayor y más eficiente información, prevención o prohibición dentro o fuera de los límites de los sectores de la playa, según se indica en los planos respectivos.

25.c Tablero - llavero
Se dispondrá en un lugar bajo vigilancia de un tablero numerado para depositar las llaves de los vehículos que se estacionen.

25.d. Boletos para el estacionamiento
El concesionario habilitará boletos numerados correlativamente para entregar a los usuarios, con los siguientes datos: Patente del vehículo (de corresponder), nombre y domicilio de la compañía aseguradora, horario, fecha, importe. Los boletos serán aprobados por la Municipalidad.

25.e Sectores de Usos Diferenciados
Se dispondrá de un sector de fácil accesibilidad para la estacionamiento de ambulancias, servicio de seguridad en playa, vehículos oficiales y discapacitados, debiendo reservarse al menos tres (3) dársenas a tal efecto en cada uno de los estacionamientos previstos, los que deberán estar permanentemente disponibles y correctamente identificados y señalizados

De realizar la Municipalidad actividades deportivas, recreativas y/o culturales en la Unidad, el concesionario no tendrá derecho a reclamo alguno por cortes de calles o interrupción de la circulación vehicular durante el período de desarrollo de la actividad programada.

ARTICULO 26º: ACTIVIDADES NO AUTORIZADAS

Queda expresamente prohibido el desarrollo de actividades del tipo juegos electrónicos, máquinas tragamonedas, bingo, loterías y/o similares. La inobservancia de esta disposición, hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el presente Pliego.

ARTICULO 27º: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá:
a/ Localizar las construcciones y expansiones para la prestación del servicio en los lugares determinados por la Municipalidad, y de acuerdo con la propuesta ganadora del Concurso de Ideas, la propuesta de la licitación, el contrato de la concesión, y de acuerdo a todo lo establecido en el presente Pliego.
b/ Instalar cestos de residuos con tapa, los que se colocarán en los espacios públicos y en el área de unidades de sombra, a razón de 1 cada 60m2.
c/ Garantizar el correcto mantenimiento y limpieza diaria de la totalidad de la Unidad (lote de unidades de sombra, espacios públicos construidos y no construidos, superficie de arena libre, paseos y terrazas).
d/ Presentar una propuesta de parquización y forestación del sector concesionado, debiendo asegurar la renovación y mantenimiento de las especies vegetales como de los sectores destinados a tal fin.
e/ Abonar el canon ofrecido en la fecha de pago según se establece en los artículos 5º y 6º de las Cláusulas Generales y conforme a las Cláusulas Particulares. Deberá incluirse en el cálculo del canon ofrecido los montos referidos a los conceptos de Alumbrado Público, Limpieza y Recolección de Residuos, de los que se hará cargo el Municipio recuperándolos con el cobro del canon anual.
f/ Garantizar la seguridad de bañistas, de acuerdo a las normas vigentes (Anexo VI).
g/ Abonar montos en concepto de sueldos y cargas sociales del personal de guardavidas y conforme a lo dispuesto en el Anexo VI del presente Pliego.
h/ Abonar tarifas y conexiones por servicios públicos que afecten a la explotación (Gas, OSSE, Energía eléctrica) conforme a la modalidad que cada ente prestador de servicios instrumente
i/ Asegurar la prestación del servicio de baños públicos y gratuitos durante todo el año. Si por caso fortuito o fuerza mayor, el concesionario se viera impedido de ofrecer el servicio de baños públicos, estará obligado a contratar a su exclusiva cuenta, la instalación de baños químicos portátiles, en la cantidad y ubicación que determine la Municipalidad. Las instalaciones contarán con condiciones mínimas de seguridad e higiene para su habilitación.
j/ Elevar para su evaluación y autorización el detalle de los rubros -gastronómicos y no gastronómicos- a desarrollar durante el período de la licitación.
k/ Controlar el ingreso y tránsito del personal a su cargo, debiendo impedir la presencia de personas, tanto en local como en los módulos, como asimismo de vendedores ambulantes, que no cuenten con la debida acreditación, identificación y autorización.
l/ Admitir el libre ingreso de personas en general al sector de playa pública y al mar, pudiendo hacerlo con sombrillas de uso particular.
m/ Controlar el desarrollo de las actividades propuestas garantizando la correcta prestación del servicio y el cumplimiento de las disposiciones sobre salubridad, seguridad e higiene.
n/ Controlar el desarrollo, en todo el lote de playa (espacios públicos y en el área de unidades de sombra) de actividades que puedan perjudicar u ocasionar molestias al público, cumpliendo y haciendo cumplir las disposiciones sobre: prohibición de ingreso y permanencia de animales; de bicicletas; juego de pelota, en todas sus variables; ingreso de tablas al mar, en todas sus variables, fuera del horario permitido (entre las 18 y las 9). En tal sentido deberá informar al público por medio de carteles y las señales correspondientes.

El incumplimiento de las citadas obligaciones hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el capítulo correspondiente del presente Pliego.

CAPITULO IV
De la Oferta

ARTICULO 28º: FORMA DE PRESENTACION DE LA OFERTA

Para formalizar la oferta, el oferente deberá:

28.a Cumplir con los requisitos y documentación establecidos en el artículo 3º: De los Oferentes - Cláusulas Generales.

28.b Realizar la presentación de la oferta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14º: Forma de Presentación de las Ofertas de las Cláusulas Generales.

28.c Incorporar en el sobre Nº 2:

28.c.1 Propuesta de obras, servicios e instalaciones, presentando para ello todo tipo de documentación que permita su correcta evaluación, así como su descripción y fundamentación, detallando características de las prestaciones, equipamiento e instalaciones concordantes con el contenido de la Licitación.

En caso que el oferente presente una alternativa que modifique la propuesta prevista en el Anexo VII, y siempre y cuando no altere el tipo de usos previstos en dicho Anexo, la misma podrá ser considerada procedente por la administración.

Se determinará 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. Toda la documentación técnica presentada conjuntamente con la oferta deberá tener nivel de anteproyecto arquitectónico, conteniendo:

- plano de conjunto 1: 1000
- plano/s de planta de/los edificio/s - escala 1:100
- plano/s de planta de techos - escala 1:200
- cortes - escala 1:100
- vistas con detalles de materiales - escala 1:100
- planilla de niveles de terminación de locales
- presupuesto de obra
- plan de ejecución de obra
- memoria técnico-descriptiva, donde conste los criterio adoptado para la puesta en valor del edificio y entorno, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales.
- plano propuesta de parquización y forestación con planilla/detalle de especies vegetales.
- perspectivas de recorrido

Toda documentación gráfica y escrita presentada, deberá estar firmada por profesional de la ingeniería, siendo éste plenamente responsable de la realización de la obra en su carácter de director técnico y/o ejecutivo. Dicha documentación deberá contener la visación del Colegio Profesional correspondiente. El contrato profesional podrá ser confeccionado por un valor mínimo, tomando a esos fines como referencia el monto establecido como canon oficial. La presentación definitiva del contrato deberá ser cumplimentada dentro de los tres (3) días hábiles administrativos posteriores al acto licitatorio.

28.c.2 Propuesta de modalidad de prestación del servicio turístico integral en la unidad, informando el tipo, modo y programación de la totalidad de rubros y actividades que se integren en la explotación. En este sentido 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 que deberá estar avalada por un profesional universitario en Turismo.

CAPITULO V
De la Preferencia

ARTICULO 29º: ALCANCE

Las normas incluidas en este capítulo regirán únicamente para el presente proceso licitatorio en favor de quien está expresamente nominado en el artículo 1° de las Cláusulas Particulares, siempre que se cumplan las condiciones reglamentarias establecidas.

ARTICULO 30º: BENEFICIARIOS

Para poder ejercitar el derecho de preferencia deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Haber dado cumplimiento a la totalidad de los deberes emergentes del Pliego de Bases y Condiciones que rigiera la concesión a su cargo

b) Mantener la calidad de oferente luego de ser analizados los instrumentos insertos en el Sobre Nº 1.

c) Haber manifestado en forma expresa y por escrito su intención de hacer valer la cláusula de preferencia mejorando la mayor oferta preadjudicable en un 10%;

d) No encontrarse comprendido dentro de las inhabilidades del artículo 4° del presente Pliego de Bases y Condiciones, ni ser deudor de la Municipalidad de General Pueyrredon.

e) Encontrarse comprendido en los términos de la Ordenanza nº 7994 y/o normas concordantes.

ARTICULO 31º: FORMA DE EJERCER LA PREFERENCIA

Para hacer uso de la preferencia, deberá igualarse la propuesta de obra en todos sus aspectos, incluyendo las inversiones a realizar y el tiempo de aplicación de dichas inversiones sobre la Unidad, y mejorar en un diez por ciento (10%) el canon, en ambos casos ofrecidos por la mejor oferta preadjudicable, una vez analizados la calidad de los proyectos globales presentados.

El beneficiario expresará por escrito y dentro de las cuarenta y ocho (48) hs. de notificada la oferta preadjudicable, en forma clara e indubitable, su mejora de oferta en los términos previstos en el párrafo anterior.

ARTICULO 32º: CADUCIDAD DE PLENO DERECHO

El uso de la preferencia caducará de pleno derecho en caso que el beneficiario no reúna las condiciones establecidas en el pliego, o su mejora no alcance el diez por ciento (10 %) exigido.

ARTICULO 33º: ADJUDICACIÓN

Reunidas las condiciones y requisitos prescriptos en el presente capítulo y demás normas del Pliego de Bases y Condiciones, podrá adjudicarse la Unidad licitada al beneficiario de la preferencia, manteniéndose al oferente desplazado en segundo lugar en el orden de mérito, con posibilidad eventual de ser adjudicatario ante el desistimiento o anulabilidad de la concesión otorgada.