



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.:8524-9-04
Expediente H.C.D.:1082-D-05
N° de registro: O-10983
Fecha de sanción:10-03-05
Fecha de promulgación:15-03-05
Decreto de promulgación: 514

ORDENANZA N° 16713

Artículo 1° .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a llamar a licitación pública para otorgar en concesión el uso y la explotación de la Unidad Turística Fiscal denominada Siempre Verde, de acuerdo con las pautas establecidas en la Ordenanza 15701 y las Cláusulas Particulares que como Anexo I forman parte de la presente.

Artículo 2° .- Comuníquese, etc.-

Targhini
Schroeder
B.M. 1871, p. 1 (26/05/2005)

Irigoin
Katz



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Anexo I

CLAUSULAS PARTICULARES

CAPITULO I: De la licitación

1. Contenido de la Licitación.
2. Descripción de la Unidad Licitada.
3. Anexos específicos del Pliego.
4. Canon.
5. Período de la concesión.
6. Garantías.
7. Interpretación de las normas.
8. Obras futuras de interés común.
- 9.

CAPITULO II: Obras a ejecutar.

9. Memoria descriptiva.
10. Pautas para la ejecución de las obras.
11. Obras a ejecutar.
12. Plazo de ejecución de las obras.
13. Control y responsabilidad de obras y servicios.
14. Mantenimiento general y puesta en valor.
15. Documentación técnica.
16. Montos de obra.

CAPITULO III: De la explotación.

17. Explotación de la concesión.
18. Actividad gastronómica.
19. Local comercial.
20. Alquiler de unidades de sombra.
21. Solarium recreativo.
22. Estacionamiento.
23. Sanitarios públicos.
24. Alquiler de reposeras y lockers.
25. Actividades recreativas.
26. Depósitos.
27. Publicidad.
28. Actividades no autorizadas.
29. Obligaciones del concesionario.

CAPITULO IV: De la Preferencia

30. Alcance.
31. Beneficiarios.
32. Forma de ejercer la preferencia.
33. Caducidad de pleno derecho.
34. Adjudicación.
35. Adjudicación a un oferente distinto del beneficiario de la preferencia.

**CAPITULO I
DE LA LICITACIÓN**

ARTÍCULO 1º.- CONTENIDO DE LA LICITACIÓN

La presente Licitación Pública tiene por objeto otorgar en concesión la Unidad Turística Fiscal denominada **PLAYA SIEMPRE VERDE** para la prestación de todos aquellos servicios inherentes a la categoría Balneario 3 Soles según la Ordenanza N° 4568 - Categorización de Balnearios o la norma que en el futuro la reemplace.

Se prevé la provisión de servicios de balneario, sanitarios públicos, gastronomía en local y ambulante, alquiler de unidades de sombra fija, reposeras y lockers, estacionamiento, solarium recreativo con alquiler de tumbonas, publicidad y todas aquellas actividades turístico-recreativas complementarias que pudieran Ordenanza N° 16713



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

proponerse. El concesionario deberá ofrecer el servicio de Seguridad de Bañistas tomando a su cargo la cantidad de dos (2) guardavidas cumpliendo con lo dispuesto en el Anexo VI del presente Pliego.

Si el concesionario, durante el periodo de concesión, pretendiera la explotación de actividades complementarias no propuestas al ofertar, deberá contar con la autorización previa expresa y por escrito de la Municipalidad.

El presente llamado a licitación está afectado por una Cláusula de Preferencia, conforme la Ordenanza N° 7994 y cctes. La firma Residencias Cooperativas de Turismo, con domicilio legal en la calle Hipólito Irigoyen N° 1549 de la ciudad de Mar del Plata, 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 IV - De la Preferencia del presente pliego.

ARTÍCULO 2º.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD LICITADA

La Unidad objeto de la presente licitación pública, se encuentra localizada en Ruta N° 11 Km. 25,5 siendo su límite sur la U.T.F. Playa Dorada y su límite norte la U.T.F. Playa Bonita.

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 y demás Ordenanzas vigentes, una vez realizadas las obras exigidas.

ARTÍCULO 3.- ANEXOS ESPECÍFICOS DEL PLIEGO

Los documentos integrantes del presente llamado a licitación son los siguientes:

- ANEXO I: Formulario presentación conforme a los artículos 3º y 14º - Cláusulas Generales
- ANEXO II: a- Declaración Jurada 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 de edificios existentes
c- Documentación técnica de la propuesta de obra
- ANEXO VIII: Tareas de Implantación y Mantenimiento

ARTÍCULO 4.- CANON

El precio oficial de la concesión es de Pesos Trece Mil ochenta y tres (\$ 13.083.-). El interesado podrá ofrecer un canon mayor o igual al precio oficial. La fijación de este precio oficial servirá como base para determinar el monto a depositar como garantía de oferta.

El interesado a efectos de determinar el valor del canon ofrecido valorizará la siguiente fórmula:

$$\text{Canon} = \text{U.S.T.} \times \text{FAC}$$

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 trescientas cincuenta (350) unidades de sombra fijadas en el artículo 20º: Alquiler de unidades de sombra fija de las presentes Cláusulas Particulares. Si dicha cantidad se modificara por razones de acumulación de arena, se tomará como válido el número final de unidades resultante.

FAC (Factor Aplicación Canon) = Será del 5% 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 cada 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

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

ARTÍCULO 5º.- PERÍODO DE LA CONCESIÓN

El período de la concesión vencerá a los veinticinco (25) años, contados a partir de la fecha de firma del contrato. En el supuesto de que dicho vencimiento opere dentro del lapso comprendido entre el 1 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.

Período 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 deberá contar con la 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 la Municipalidad de General Pueyrredon.

ARTICULO 6º: GARANTIAS

La constitución de garantías quedará sujeta al siguiente procedimiento:

6.1 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 - Cláusulas Generales. Esta garantía deberá mantener su equivalencia del doscientos por ciento (200%) del canon durante todo el término del contrato.

6.2 GARANTÍA DE PAGO DE CANON

Al mismo momento de constituirse la garantía de contrato, deberá constituirse la garantía de pago de canon que será igual al cien por cien (100%) del canon oficial o el ofrecido si fuere mayor, y que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días de notificada la adjudicación, en los modos previstos en el artículo 25º de las Cláusulas Generales. Esta garantía deberá mantener su equivalencia del cien por ciento (100%) 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 determinado en el plan de trabajos, la que deberá integrarse dentro de los cinco (5) días hábiles de notificada la adjudicación, en los modos previstos en el artículo N° 27 de las Cláusulas Generales. Superado el (50 %) del plan de obras propuesto, la Municipalidad podrá autorizar a solicitud del interesado, la constitución de la citada garantía por un valor del cien por cien (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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

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

ARTÍCULO 7°.- INTERPRETACIÓN DE LAS 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 presente Pliego.

ARTÍCULO 8°.- OBRAS FUTURAS DE INTERÉS COMÚN

La Municipalidad de General Pueyrredon, se reserva el derecho a efectivizar cualquier proyecto de obra de infraestructura y edificio, en razón de 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 del tipo comunitarias y/o públicas dentro del sector concesionado a través de la modalidad que la misma instrumento, por cuenta propia o a cargo de terceros, sin que ello implique derecho a reclamo alguno o indemnización por parte del concesionario.

CAPITULO II **OBRAS A EJECUTAR**

ARTÍCULO 9°.- MEMORIA DESCRIPTIVA

A efectos de su puesta en valor, ampliación y adecuación, el concesionario deberá ejecutar en el sector las obras detalladas en el presente Pliego de Bases y Condiciones.

Deberá efectuarse una propuesta de rehabilitación y mejoramiento general del sector a licitar, considerando la valoración arquitectónico-paisajística y ambiental del conjunto. Se podrán ampliar y mejorar las instalaciones existentes a fin de adaptarlas a las exigencias de la nueva demanda del sector y/o incorporar nuevas actividades para las que deberá preverse las instalaciones pertinentes.

La propuesta integral de la Iniciadora incluye usos compatibles con la actividad principal de prestación de los servicios del balneario, con un planteo urbano y paisajístico que consolida y optimiza las cualidades espaciales del lugar.

Podrá presentarse una propuesta alternativa a las obras mínimas enumeradas en el presente Capítulo, en tanto se respeten las pautas definidas en el artículo 11° - Cláusulas Particulares y cuyo contenido satisfaga las demandas de uso del sector y equipare los montos de obra previstos.

Deberá considerarse en la elaboración de la propuesta integral, las nuevas condiciones físicas resultantes de la construcción de un escollero para protección y consolidación del sector de arena propio de la Unidad que define dos sectores de uso: Norte y Sur.

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

- Respetar el encuadre conceptual de puesta en valor y mantenimiento precisado por el pliego,
- Ejecutar la obra edilicia, de infraestructura y/o equipamiento con materiales de 1ra calidad, solidez estructural y correcta factura constructiva,
- Prever áreas de uso público para el desarrollo de actividades propias de balneario y complementarias, proveyendo la infraestructura y equipamiento necesario para su desarrollo,
- Respetar las pautas y criterios que se enuncian en este Capítulo, vinculados a imagen, materialidad, usos, plano límite y ocupación del suelo,
- 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.),
- Ofrecer franqueabilidad, accesibilidad y usos a todos los espacios existentes y a construir 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 y cctes.

Además de las obras exigidas en el presente Pliego, 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Si bien se considera que las propuestas son abiertas, de acuerdo al criterio del oferente, se deberá tener especial consideración en la reparación general del complejo edilicio, equipamiento, parquización y forestación de la Unidad, asegurando la concreta recuperación del sector, privilegiando y potenciando su carácter público.

Si durante el período de explotación el concesionario pretendiera incorporar nuevas actividades y para ello fuera necesario realizar obras nuevas y/o ampliación de las ya existentes, deberá presentar dicha propuesta ante la Dirección de Recursos Turísticos para su evaluación y aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar ninguna obra propuesta.

ARTICULO 10°.- PAUTAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Las intervenciones que surjan tanto de la propuesta por parte del concesionario, como las exigidas, 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.

10.1 IMAGEN

Deberá lograrse una imagen de conjunto que constituya un aporte a las cualidades ambientales del recurso natural, 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.

10.2 OCUPACIÓN Y PLANOS LÍMITE

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

- El plano límite máximo, equivalente a la línea de cumbrera, no podrá superar las alturas del plano límite de la construcción existente, de modo de no distorsionar las cualidades paisajísticas.
- La superficie cubierta total que demanden los usos propuestos no podrá superar un incremento superior al veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total existente -cubierta y semicubierta- que es de setecientos dieciséis metros cuadrados (716,00 m²).
- Mantener la totalidad de la superficie de arena correspondiente, libre de construcciones fijas, siendo su destino la instalación de unidades de sombra fija, sombra móvil, equipamiento complementario y senderos de circulación, pudiendo solamente instalar hasta tres (3) módulos desmontables.

10.3 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 61° - Calidad - Cláusulas Generales.

10.4 EQUIPAMIENTO



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

En el diseño del equipamiento para todo el sector que comprende la Unidad deberá considerarse el respeto por las cualidades generales del conjunto y su impacto urbano. En tal sentido deberá adoptarse formas, dimensiones, materiales y colores para que el equipamiento en general se integre armónicamente a los edificios y paseos.

Tales consideraciones serán tenidas en cuenta para la totalidad de los elementos que formen el equipamiento así como señalizaciones, publicidad, iluminación, pérgolas, etc.

ARTÍCULO 11.- OBRAS A EJECUTAR

Para su puesta en valor y adecuación, el concesionario deberá ejecutar en el sector las obras que sean parte de la propuesta detallada en el presente Pliego, adjuntándolo en el sobre N° 2 de la oferta y presentar el legajo técnico completo visado por el organismo correspondiente, de conformidad con el artículo 48° de las Cláusulas Generales.

Todas las obras a realizar, sean éstas las mínimas 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, el Reglamento General de Construcciones - Ordenanza 6997, las Ordenanzas N° 13.007 y ctes y las normativas vigentes que para cada actividad rija según el rubro o especificidad.

En caso de que la propuesta prevea la demolición parcial o total de las instalaciones existentes, ésta deberá cumplir con los requisitos necesarios para el funcionamiento del Balneario Integral, conforme lo normado por la Ordenanza N° 4568, en la categoría 3 soles, observar las pautas de obra previstas en el presente pliego y presentar para su evaluación y aprobación -de corresponder- la documentación técnica necesaria firmada por profesional competente y visado por el Colegio Profesional respectivo.

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, se deberá presentar en la Municipalidad de Gral. Pueyrredon la documentación correspondiente al proyecto de referencia, para su evaluación y posterior aprobación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

En todos los casos se deberá tener presente lo establecido por el artículo 9 (Memoria Descriptiva- último párrafo) de las Cláusulas Particulares de este Pliego.

A efectos de ordenar las tareas exigidas, se detallan a continuación las obras a ejecutar por parte del concesionario, de acuerdo al esquema previsto en el Anexo VII del presente Pliego.

11.1 OBRAS EN SECTOR NORTE

Comprendido entre la nueva escollera y el límite norte de la Unidad, el sector cuenta con aptitud con destino al uso de playa pública, con acceso libre y gratuito, considerando la construcción de un módulo sanitario, estacionamiento, circulaciones peatonales, solarium recreativo/deportivo, módulo gastronómico fijo y módulo desmontable.

A tal fin, deberán realizarse las siguientes tareas generales:

- Construcción de un acceso identificatorio peatonal y vehicular al sector. En el caso del acceso peatonal, deberá considerarse su continuidad hasta el mar.
- Se construirá una vereda peatonal consolidada desde el acceso sobre ruta 11 hasta el sector de playa, con un ancho de un metro con ochenta centímetros (1.80 m).
- La construcción de escaleras y rampas deberán respetar lo establecido para su dimensionamiento y desarrollo de alzadas y pedadas de acuerdo a los standards del Reglamento General de Construcciones. Lo mismo sucederá con las pendientes y desarrollo de rampas, las que cumplirán con la Ordenanza N° 13007 y ctes. referidas a normas de accesibilidad física para personas con movilidad y/o comunicación restringida. Su localización garantizará franqueabilidad, accesibilidad y el uso de todas las instalaciones y espacios propuestos.
- Los senderos sobre la arena deberán realizarse perpendiculares al mar desde las bajadas de acceso a la playa hasta la arena húmeda, ejecutados en madera dura con un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m), los que estarán correctamente asentados en la arena y con posibilidad de ser desmontados. Su desarrollo deberá permitir el tránsito cómodo de personas, para lo cual deberá tenerse especial consideración la disposición de elementos y medidas.
- Se deberá realizar como remate de cada sendero una plataforma con una superficie aproximada a los diez metros cuadrados (10,00 m²) respetando las características materiales y formales del conjunto, las que deberán estar señalizadas para uso exclusivo de personas con capacidades restringidas.

Deberá realizarse la forestación y parquización de todo el sector a fin de consolidar y ampliar la masa arbórea existente, con la intención de producir reparo, sombra y control de las visuales, con ejemplares aclimatados y resistentes a las condiciones climáticas marinas y con especial cuidado de las condiciones físico-ambientales del sector.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

11.1.1 Estacionamiento Público

Las tareas a realizar para su construcción serán las siguientes :

- Nivelación de una superficie con capacidad para 90 unidades de estacionamiento.
- Ejecución de los desagües correspondientes.
- Engranzado y/o colocación del solado adecuado.
- Demarcación del sector por medio de mojonos o marcas a nivel del suelo, no permitiéndose vallados o tranqueras que afecten las visuales y la imagen general del lugar.

11.1.2 Solarium Recreativo Deportivo

El concesionario deberá proyectar la construcción de un área para el desarrollo de actividades de esparcimiento, recreación y/o culturales, con el equipamiento necesario para dichos usos.

Para la realización de tales actividades podrán utilizarse sectores con nivelación natural existentes o generar aterrizados. En este último caso, deberán tenerse en consideración las siguientes tareas :

- Nivelación del área, con compactación del suelo y definición del tipo de solado, con ejecución de los desagües pluviales pertinentes para el correcto escurrimiento de las aguas de lluvia a fin de evitar anegamientos.
- De ser necesaria la ejecución de muros de contención, los mismos serán tipo pircas. Se deberán realizar en materiales no invasivos, correctamente asentados y considerando una altura máxima no superior a cincuenta centímetros (0.50 m) desde el nivel superior del suelo a contener.
- El equipamiento a proponer se realizará en materiales y terminaciones similares a las utilizadas en todo el conjunto, no permitiéndose construcciones precarias que desvirtúen la imagen del sector.

11.1.3 Módulo sanitario-gastronómico

El mismo estará compuesto por dos (2) baterías de cuatro (4) unidades sanitarias por sexo y dos (2) unidades sanitarias para discapacitados, un local gastronómico -snack bar y/o comidas rápidas y/o al paso- pudiendo desarrollar actividades dentro del local y en expansión.

Las superficies estimadas para el programa del edificio serán:

- Local gastronómico con terraza expansión: 50m².
- Construcción del nuevo edificio de balneario que contenga:
 - Instalaciones complementarias -vestuarios personal, cocina, depósitos): 25 m² cubiertos.
 - Batería sanitaria de apoyo a las actividades de playa: baño completo para damas y caballeros (según la normativa vigente) y baños para discapacitados: 60 m² cubiertos.

SUPERFICIE TOTAL CUBIERTA ESTIMADA: 135 m²

El mismo involucra la obligación del tendido de redes de desagües cloacales y agua potable. En ambos casos, se contemplará las conexiones a red, las instalaciones intermedias, las cisternas de reserva, los 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 bajo la 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 la Ordenanza N° 6997.

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 estarán embutidas y regidas por las normas establecidas por los organismos competentes y el Reglamento Municipal de Construcciones, destinando a esos fines materiales aprobados y de 1ra calidad.

Los parapetos de protección sobre veredas, expansiones y terrazas se realizarán siguiendo las pautas establecidas en el punto 11.1.2. Serán tipo pircas, en materiales no invasivos, correctamente asentados y considerando una altura máxima no superior a cincuenta centímetros (0.50 m) desde el nivel superior del suelo a contener.

El concesionario propondrá el tratamiento de los espacios exteriores (parquización, forestación y áreas de circulación) con un plan de mantenimiento permanente de los mismos durante todo el año y durante todo el período de concesión.

Previo a ejecutar las obras, el concesionario presentará los planos necesarios y especificaciones que la inspección de obra indique para la comprensión de las tareas comprometidas. No se podrá dar inicio a las mismas sin la aprobación de la documentación requerida, quedando a cargo del concesionario las obras de infraestructura de servicios y las tramitaciones correspondientes.

11.2 OBRAS EN SECTOR SUR



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Comprendido entre la nueva escollera y el límite sur de la Unidad, el sector cuenta con construcciones existentes agrupadas en un complejo de servicios turísticos compuesto por: administración, locales gastronómicos, baños públicos, apoyatura de balneario (vestuarios, duchas, baños), depósitos, estacionamiento, área recreativa y lote de arena.

11.2.1 Edificios existentes

En los casos que corresponda se procederá a la ejecución de los siguientes trabajos:

- Arreglo de fisuras y/o grietas en mamposterías deterioradas, impermeabilización y tratamiento de terminación de superficies interiores y exteriores.
- Embutido de cableados e instalaciones expuestas en interiores y exteriores.
- Provisión de instalaciones y artefactos de iluminación en interiores y exteriores.
- Provisión, colocación y reparación de artefactos sanitarios y grifería en locales.
- Reparación y/o recambio de equipamiento de cocinas
- Provisión de instalaciones complementarias de cocina (decantadores de grasa, etc.), de sanitarios (decantadores de arena, filtros, etc.)
- Reparación y/o recambio de revestimientos deteriorados o faltantes en sectores húmedos (baños, cocinas, pañoles, depósitos, etc.)
- Verificación y puesta en valor del funcionamiento y operatividad de las instalaciones de agua, gas, electricidad, desagües primarios, secundarios, pluviales y especiales.
- Reparación, ajuste y/o reposición de carpinterías, vidrios y herrajes.
- Pintura general de muros interiores y exteriores, cielorrasos y carpinterías.
- Reparación y/o recambio de piezas, limpieza de solados y zócalos interiores y exteriores.
- Reposición y ajuste de estructuras de techos, tejas y terminaciones de cubiertas faltantes.
- Desmote del asador y parrilla existentes.
- Se deberán adecuar la totalidad de las instalaciones sanitarias, senderos de circulación, rampas, escaleras y demás equipamiento a las exigidas sobre accesibilidad determinadas en la Ordenanza N° 13.007 y cctes.

11.2.1.a Local gastronómico

Se deberán realizar en dichas instalaciones los siguientes trabajos:

- Construcción de muro divisorio entre el sector de preparación y el sector de atención al público.
- Colocación de cielorrasos suspendidos en cocina.
- Renovación de los desagües pluviales.
- Construcción de locales con destino a vestuarios para personal.

11.2.1.b Servicios de apoyatura de balneario:

- Remoción y reemplazo de la totalidad de los revestimientos de pisos y paredes, artefactos sanitarios, grifería y equipamiento complementario.
- Realización a nuevo de la totalidad de las instalaciones (electricidad, agua fría y caliente, desagües cloacales, pluviales y especiales).
- Ejecución a nuevo de los cielorrasos .
- Retiro y reemplazo por nuevos de la totalidad de los artefactos, llaves y tomas de iluminación interior y exterior.
- Pintura interior y exterior.
- Adecuación de la totalidad de las instalaciones a la Ordenanza N° 13.007 y cctes.

11.2.1.c Area de Estacionamiento

Se deberá realizar las siguientes tareas:

- Nivelación de la superficie afectada, debiendo prever los desagües y escurrimientos correspondientes.
- Engranzado y/o colocación del solado adecuado.
- Demarcación del sector por medio de mojones, taludes o marcas a nivel del suelo, no permitiéndose vallados o tranqueras que afecten las visuales y la imagen general del lugar.
- Forestación y parquización con la intención de producir reparo, sombra y control de las visuales sobre el parque automotor, con ejemplares aclimatados y resistentes.

11.3 OBRAS GENERALES

Además de las obras enunciadas precedentemente, el concesionario deberá realizar las siguientes obras de orden general :

11.3.1 Accesos y circulaciones



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Deberán realizarse tareas de mejoramiento y jerarquización del acceso existente, reformulación del esquema de interferencias de las circulaciones internas (peatonales y vehiculares) a efectos de lograr un adecuado desarrollo de las mismas. Como parte de las tareas se deberá prever:

- Construcción de un elemento identificador del/ de los accesos principales a la Unidad, teniendo en consideración que el/los mismos se adecuen a las pautas formales generales de diseño del conjunto.
- Nivelación, engranzado y/o colocación de solados adecuados en los caminos interiores y playones de la Unidad.
- Demarcación y delimitación de accesos, circulaciones, parcelas de estacionamientos, parcelas de estacionamiento con destino oficial, carga y descarga y discapacitados.

Deberá realizarse la unificación de la totalidad de los solados peatonales en la Unidad, respetando tipología, dimensionalidad y materiales. A tal fin se deberá considerar en su elección y ejecución, las condiciones ambientales preexistentes a fin de no provocar intervenciones invasivas y/o agresivas.

11.3.2 Escaleras y rampas

Deberán ser refaccionadas y/o reconstruidas a nuevo la totalidad de las circulaciones verticales de la Unidad, realizando los siguientes trabajos:

- Demolición de sectores de escaleras y rampas existentes sin uso por deterioro o por destrucción parcial o total.
- Reconstrucción a nuevo de escaleras y/o rampas existentes en uso deterioradas, procediéndose al cocido de grietas y sellado de fisuras, tanto en muretes de contención como en planos de tránsito, alzadas y pedadas.
- Nivelación de las superficies de tránsito y escalones, con redimensionamiento de anchos y largos de tramo, pendientes, alzadas y pedadas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento Gral. de Construcciones y la Ordenanza N° 13007 y cctes.
- Ejecución a nuevo de contrapisos de asiento, considerando el correcto escurrimiento y desagüe de aguas de lluvia.
- Recambio y/o construcción a nuevo de barandas y muretes, privilegiando criterios de seguridad de acuerdo a los sectores donde las mismas se encuentren ubicadas (estacionamiento, accesos, circulaciones verticales, expansiones y/o terrazas).

En todos los casos, serán de estricto cumplimiento las pautas de accesibilidad especificadas en las Ordenanza N° 6997, 13.007 y cctes.

11.3.3 Destino final de líquidos cloacales

El concesionario garantizará el correcto tratamiento y disposición final de los líquidos cloacales. Dicho tratamiento podrá ser ejecutado a través de la eventual construcción de la planta correspondiente o a partir de la utilización de tecnologías y procedimientos habilitadas.

En cualquiera de los casos, la propuesta deberá ser previamente aprobada por el organismo competente y en observancia de las normas vigentes.

11.3.4 Iluminación

El concesionario será responsable de la iluminación del sector, siendo la misma parte de la propuesta de obra de la oferta. Dicha propuesta deberá contemplar, además, el detalle del tendido de cableado alimentador debiendo respetar las siguientes pautas:

- El tendido de cables alimentadores se realizará en forma subterránea, utilizando cable tipo Sintenax-Pirelli, de sección acorde a la carga, y estarán protegidos con losetas o ladrillos comunes.
- Se deberá separar los circuitos de iluminación, prever un sistema de iluminación alternado el cual permita manejar la intensidad lumínica de acuerdo a los diferentes períodos de explotación. evitando 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 y constarán de los siguientes elementos: un gabinete estanco, tratado con pintura epoxi, de dimensiones adecuadas para alojar un seccionador bajo carga marca Siemens o similar con fusibles NH-O para llave general, tres interruptores termomagnéticos tripolares y tres contactores accionados por una célula fotoeléctrica, para el encendido y apagado. Se utilizarán materiales Siemens o similar.
- Las mismas responderán al diseño integral del conjunto debiendo reemplazar aquellas farolas que no se adapten al conjunto.

- El sistema de iluminación deberán ser provisto completo (columnas y artefactos). La altura de las columnas no superarán los 4.00 m y se ejecutarán en caño de hierro galvanizado con revestimiento de pintura epoxi de color a determinar por la Inspección, de diámetro acorde a las necesidades del sector. La potencia de la luminaria será de 1x70 w NAV. con equipo incluido y lámpara. La distribución mínima contemplada será de 1 cada 25 ml., Ordenanza N° 16713



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

ejecutándose el estudio luminotécnico correspondiente. Poseerán caja de inspección para alojar el fusible de protección. Cada columna contará con puesta a tierra a través de un cable de cobre desnudo de 6mm² de sección, conectado mediante un morseto a una jabalina de acero revestida en cobre, marca Cadweld o similar.

Se deberá obtener un valor máximo de 5 ohms en la medición a ejecutar por el contratista, con instrumento propio, conjuntamente con la Inspección de Obra, debiéndose colocar la cantidad necesaria de jabalinas hasta obtener el valor arriba mencionado.

11.4 MÓDULOS DESMONTABLES

Los módulos desmontables previstos para la explotación sobre arena serán de hasta tres (3) unidades, distribuidos sobre la totalidad del sector a licitar, debiendo respetar las siguientes características:

- Apoyarse sobre una platea desmontable para nivelación y anclaje del módulo.
- Contar con una superficie útil máxima autorizada de 4m² y una altura total de 2,40m.
- Utilizar materiales livianos, resistentes a las condiciones ambientales marinas, asegurando la adecuada protección y tratamiento de sus elementos componentes tanto para la estructura de sostén 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 las instalaciones mínimas requeridas para el desarrollo de la actividad propuesta. En caso de necesitar el tendido de instalaciones desde las bocas habilitadas hasta los módulos, las mismas deberán ejecutarse en caños galvanizados debidamente protegidos y aislados, ubicados en canales de hormigón con tapa destinados para tal fin, a una profundidad no inferior a 1,00m.
- Contar con 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 se admitirá ningún tipo de publicidad sobre el módulo que no haya sido previamente autorizada por la autoridad municipal competente.

No obstante el carácter desmontable de los módulos, los mismos no deberán ofrecer una imagen de precariedad que vaya en desmedro de las cualidades generales del sector.

La documentación del diseño formal y funcional, como de los materiales a utilizar en su construcción y las terminaciones de dichos módulos deberá ser presentada en la Municipalidad para su evaluación y aprobación

11.5 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO GENERAL

Deberá realizarse las siguientes tareas:

- Provisión y tendido de las instalaciones de electricidad, agua, desagües, cloaca y gas.
- Provisión y colocación del equipamiento necesario para la correcta prestación del servicio como: señalización, iluminación, asientos, cestos de residuos, pérgolas y demás elementos afines.

11.6 OBRAS DE PARQUIZACIÓN Y FORESTACIÓN

El concesionario deberá prever la parquización y forestación general del sector a su cargo, presentando una propuesta avalada por profesional en la materia, la que será evaluada y autorizada por la Municipalidad. Se tendrá en consideración la adecuada renovación y mantenimiento de las especies vegetales y de los sectores destinados a parquización, observando lo especificado en el Anexo VIII del presente Pliego.

ARTÍCULO 12°.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El concesionario deberá iniciar las obras exigidas en el presente Pliego con la aprobación del legajo técnico de obra. Las mismas deberán realizarse de acuerdo al plan de obras presentado por el oferente y aprobado por la Municipalidad, cuyo plazo máximo de ejecución será de veinticuatro (24) meses.

Dicho plan contemplará la habilitación –como mínimo y en primer término- de las obras relacionadas con los sanitarios para uso público, obras de infraestructura, cerramientos y la iluminación exterior de modo que en la primera temporada se presten los servicios mínimos en forma adecuada.

Los plazos de obra mencionados no se modificarán por causas de presentaciones de propuestas alternativas para la obra. La Municipalidad, a solicitud del oferente y en atención a la magnitud del proyecto propuesto, considerando los tiempos de ejecución de los trabajos, estará facultada para conceder un plazo mayor o distinto del mencionado en el primer párrafo del presente artículo.

ARTÍCULO 13°.- CONTROL Y RESPONSABILIDAD DE OBRAS Y SERVICIOS

El concesionario es responsable de la realización en término y conforme al Pliego de obras y servicios, respondiendo por vicios, deficiencias y/o incumplimientos. La inspección podrá exigir modificaciones en los trabajos en tanto no se aparten de las bases del Pliego o de lo ofertado. El concesionario no podrá alegar como



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

eximente, incumplimientos de quien fuera su contratista, no siendo la Municipalidad responsable de los 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 en el Pliego Gral. Tipo (Especificaciones Técnicas Generales y Especificaciones Técnicas de H° A° y de Instalación Eléctrica de la 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 exigida en las Ordenanzas vigentes al respecto.

ARTÍCULO 14°.- MANTENIMIENTO GENERAL Y PUESTA EN VALOR

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 al finalizar el periodo de concesión.

Previo al inicio de la explotación y durante todo el periodo de la concesión, el concesionario se hará cargo de la reparación de daños y roturas de todas las instalaciones de la Unidad ocurridas por causa del uso, como así también las provocadas por fenómenos naturales o terceros, debiendo mantener ininterrumpidamente la prestación de los servicios.

Al momento del reintegro de la Unidad al municipio, ésta deberá encontrarse en óptimas condiciones generales de uso y funcionalidad, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones contractuales que correspondan.

Durante el periodo 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.

ARTÍCULO 15°.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

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 la correcta revisión de la obra.

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

Si durante el periodo 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 Municipalidad la documentación correspondiente al proyecto de referencia para su evaluación, requisito sin el cual no podrá ejecutar las obras propuestas.

ARTICULO 16°: 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 ctes, el valor indicativo que para el metro cuadrado (m2) estipula la Revista Vivienda para el Modelo Uno.

CAPITULO III DE LA EXPLOTACION

ARTÍCULO 17°.- EXPLOTACIÓN DE LA CONCESIÓN

Todos los usos previstos deberán apuntar a la jerarquización del sector, evitando el desarrollo de actividades que actúen en desmedro del objetivo de puesta en valor prefijado. A tal efecto, el concesionario deberá garantizar que las instalaciones y equipamiento necesario para su funcionamiento sean con materiales de primera calidad a fin de evitar todo tipo de precariedad que permita inferir en un uso impropio y la consecuente imagen desagradable. Asimismo, y en virtud del carácter fiscal de la Unidad, el concesionario no podrá impedir el acceso, circulación y utilización de las instalaciones de uso público a cualquier persona que así lo desee, incluyendo los sectores de arena no afectados a la sombra fija.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Se prevé el desarrollo de actividades de balneario, con alquiler de unidades de sombra fija y móvil, lockers, reposeras, con servicios sanitarios de apoyo a la misma, actividad gastronómica en local, en módulo desmontable y ambulante, publicidad, estacionamiento, solarium recreativo, actividades recreativas y deportivas compatibles con la actividad turística.

La propuesta de usos será presentada como parte del planteo sobre la modalidad de prestación del servicio turístico integral en la Unidad, informando el tipo, modo y programación de la totalidad de los rubros y actividades que comprometan la explotación.

ARTÍCULO 18°.- ACTIVIDAD GASTRONÓMICA

18.1 EXPLOTACIÓN EN LOCAL

La explotación gastronómica en local se ajustará a lo especificado en el Decreto N° 6838/74 - Categorización Gastronómica encuadrado en el rubro correspondiente a la actividad a desarrollar, debiendo preverse la respuesta técnica y arquitectónica de la evacuación de gases y humos de manera que los tirajes y conductos que emerjan sobre la envolvente del edificio no comprometan la imagen del conjunto.

Como parte de la explotación de dicho local gastronómico, el concesionario podrá ofrecer el servicio de camarera/o a los sectores arancelados (lote de unidades de sombra y solarium recreativo), con personal correctamente identificado.

Dicha actividad gastronómica podrá contar con una expansión al aire libre, cuya superficie será como máximo igual al cien por ciento (100%) de la superficie cubierta afectada al mismo destino. La expansión no deberá entorpecer el normal funcionamiento y la circulación del balneario, no estará permitido la instalación de toldos o cubiertas fijas en la misma. Asimismo queda prohibido la utilización de sectores de arena para el desarrollo de las expansiones gastronómicas.

18.2 VENTA EN MÓDULO

La presente licitación prevé la posibilidad de incorporar venta gastronómica en hasta tres (3) módulos desmontables para expendio de bebidas no alcohólicas (gaseosas, agua mineral, jugos), productos lácteos (yogur, leche chocolatada), sandwiches, panchos, choclos golosinas, galletitas y productos que se expendan bajo envoltorio de fábrica debidamente rotulados y autorizados bajo las normas vigentes.

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

Los módulos deberán prever:

- La identificación del rubro.
- La uniformidad en su diseño (forma, dimensión, materialidad, color).
- El equipamiento necesario para la correcta prestación del servicio, garantizando las condiciones de salubridad, seguridad e higiene según las normas vigentes.

El servicio gastronómico cumplirá con los siguientes requisitos bromatológicos:

- La venta de productos gastronómicos deberá realizarse de acuerdo al artículo 148° de la Ley N° 18.284, Decreto 2126/71 Anexo I.
- Golosinas y otros productos se expendarán bajo envoltorio de fábrica, rotulados con su correspondiente número de inscripción, emitido por la autoridad sanitaria.
- Los sandwiches deben mantenerse en conservadoras especiales con temperatura no mayor de 10° C.
- Para ser autorizado el funcionamiento del local de elaboración y sus servicios, deberá contar con la condiciones de salubridad e higiene que establece el Dpto. de Bromatología de la Municipalidad.
- Si el lugar de producción fuera distinto al de venta al público, el transporte de los productos deberá realizarse en envases perfectamente 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 deberá contar con equipos adecuados de refrigeración.
- Queda prohibido utilizar recipientes con agua para el lavado de los productos y utensilios.

ARTÍCULO 19°.- LOCAL COMERCIAL

El concesionario podrá proponer la explotación comercial de rubros compatibles con la actividad de balneario, para lo cual deberá acatar las disposiciones que, para cada caso, establezcan las normas vigentes. Los rubros sugeridos son: polirrubro, venta de artículos de playa y pesca, heladería, panadería. En todos los casos el concesionario será responsable por el control, limpieza, higiene y el correcto funcionamiento de las instalaciones planteadas cumpliendo con las normativas vigentes.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

ARTÍCULO 20.- ALQUILER DE UNIDADES DE SOMBRA

El concesionario podrá instalar hasta trescientos cincuenta (350) unidades de sombra. Se ubicarán en el sector sur, en un lote de arena cuya ubicación y esquema de distribución estarán determinadas y serán parte integrante en la documentación a presentar con la oferta, siendo obligación del concesionario la presentación anual del esquema de distribución de unidades de sombra, previo al inicio de cada temporada.

El concesionario no tendrá derecho a aumentar la superficie del lote destinado a sombra fija sin previa verificación y autorización por parte de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon y de acuerdo a los dictámenes emitidos por la dependencia competente.

En caso de incremento verificable de superficie de arena, el concesionario podrá someter para su evaluación por parte de la Dirección de Recursos Turísticos o la dependencia que en un futuro la reemplace, la propuesta de realización de actividades turísticas, recreativas y de esparcimiento compatibles con el uso de balneario. Dicha verificación deberá ser solicitada por escrito, y antes del 31 de Agosto del año anterior a la temporada de verano. La medición solicitada, podrá prever un monto equivalente al 5% del canon oficial a pagar por el concesionario en concepto de gastos administrativos y/o de gestión, como condición previa a su efectivización.

Si de la medición realizada surgen modificaciones, el Departamento Ejecutivo se reserva el derecho de redistribuir los lotes destinados a las unidades de sombra, aumentándolos o reduciéndolos, ateniendo a la relación del 15% de ocupación y 85% de playa pública. Los cambios podrán efectuarse en cualquier momento dentro del periodo de explotación. Si como consecuencia de ello el concesionario variara en más la cantidad de unidades de sombra instaladas, alterando la ecuación económica - financiera de origen, la Municipalidad podrá a su exclusivo criterio, modificar el valor del canon en igual proporción que dicha alteración.

Mientras no exista una nueva medición realizada en tiempo y forma, tendrá incuestionable validez la última efectuada.

La Municipalidad se reserva el derecho de fijar el standard de ocupación por unidades de sombra, pudiendo variar el mismo en cualquier momento de la explotación. En caso de hacer uso de esa facultad, se aplicarán los puntos anteriormente descriptos del presente artículo. 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 (sombrija) y el espacio de uso libre y contiguo a la anterior.
- tener una superficie mínima por unidad de sombra de 7,5 m². Se considera el espacio compuesto por la sombrija propiamente dicha cuyo diámetro no será menor a 2 m. y el espacio que ocupan los accesorios (mesas, sillas, etc.).
- las medidas de circulaciones y accesos dentro del lote serán las siguientes: senderos entre filas de unidades de 3,50 m de ancho, con camino central de 0.80 m en madera.
- Tendido de sombra: el concesionario tendrá que ajustarse a la superficie de arena seca, debiendo someter el diseño para su aprobación.

ARTÍCULO 21°.- SOLARIUM RECREATIVO

Se podrán realizar actividades recreativas, de esparcimiento y/o culturales en el solarium recreativo a construir en el sector norte de la Unidad. Se podrá explotar el alquiler de hasta cuarenta y cinco (45) reposeras tipo tumbona pudiendo instalar equipamiento complementario de la actividad.

Asimismo, el concesionario podrá ofrecer a las personas que utilicen el sector, el servicio de camarera/o utilizando como base para tal efecto el módulo gastronómico principal.

Deberá considerarse en el desarrollo de la actividad, que la misma no interfiera con el resto de las actividades del sector tanto visual como operativamente, evitando ruidos molestos y/o situaciones que vayan en detrimento de la imagen de conjunto.

ARTÍCULO 22°.- ESTACIONAMIENTO

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

22.1 Normas generales



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

- 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 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 y presentación serán acordes con las funciones a prestar debiendo reunir las condiciones de higiene mínimas necesarias para tal fin.
- Contratar un seguro conforme a la Ordenanza N°7180 y Decreto N°1868 que cubra riesgos por daño, robo e incendio de los vehículos estacionados en la playa. La póliza y el recibo correspondiente al pago total de la misma deberán entregarse a la Municipalidad y exhibir el N° de Póliza y el nombre de la Compañía Aseguradora al público en la señalización propuesta.
- Asumir responsabilidades, además de las emergentes del presente Pliego, ante los usuarios por los problemas originados en los vehículos estacionados a causa de su culpa, dolo o negligencia.

22.2 Indicadores: el concesionario queda obligado a proveer a la playa, previa aprobación de la Municipalidad, de los siguientes carteles ubicados dentro de los límites de la playa:

- Indicador de la playa: con la leyenda “PLAYA DE ESTACIONAMIENTO” adjudicación municipal N°..., a colocarse en cada acceso a la misma.
- 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 detalle el horario de estacionamiento libre y las responsabilidades del concesionario por daños, robos u otro tipo de riesgos que sufran los vehículos, por ser periodos en que la playa no cuenta con personal.
- Todo otro letrero o señal de tránsito que a juicio de la Municipalidad 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.

22.3 Tablero – llavero: se dispondrá en un lugar, bajo vigilancia, de un tablero numerado para depositar las llaves de los vehículos que se estacionen.

22.4 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. En los boletos constará el nombre del concesionario y el N° de C.U.I.T. correspondiente y serán presentados – con anterioridad a su implementación - a la Municipalidad para su aprobación.

22.5 Sectores de Usos Diferenciados

Se dispondrá de un sector de fácil accesibilidad para el estacionamiento de ambulancias, servicios de seguridad en playa, vehículos oficiales y discapacitados, debiendo reservarse al menos cinco (5) dársenas a tal efecto en cada uno de los estacionamientos previstos. Los mismos deberán estar permanentemente disponibles y correctamente identificados, demarcados y señalizados.

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

ARTÍCULO 23°.- SANITARIOS PÚBLICOS

Se dispondrá de instalaciones sanitarias y/o baños que serán de uso público para las personas que concurran a la Unidad y que tendrán carácter libre y gratuito. Las mismas serán atendidas por personal a cargo del concesionario, durante todo el periodo de explotación.

Dichas instalaciones contarán con baterías para ambos sexos y contarán con baño para discapacitado cumpliendo con lo especificado en la Ordenanza 13.007. Los mismos estarán claramente identificados a través del cartel correspondiente que indique “SANITARIO PUBLICO”, cuyas características serán acordes a las cualidades del edificio.

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 una tarifa especial.

ARTICULO 24°.- ALQUILER DE REPOSERAS Y LOCKERS



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

Se podrá ofrecer el servicio de alquiler de reposeras y lockers debiendo estar identificadas normando su color o motivo. A tal fin, deberá preverse en el diseño de los espacios correspondientes a infraestructura de balneario las áreas destinadas para tales actividades, los que serán atendidos por personal a cargo del concesionario.

ARTÍCULO 25°.- 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 plan de obras a desarrollar.

Toda actividad que se pretenda incorporar con posterioridad a la formulación de la oferta deberá ser presentada para su evaluación ante la Dirección de Recursos Turísticos, debiendo incluir los correspondientes estudios de factibilidad pertinentes, los que serán analizados y aprobados por las dependencias y/u organismos oficiales competentes.

El concesionario deberá presentar la documentación correspondiente ante la Dirección de Recursos Turísticos, sin cuya autorización expedida en forma escrita no se podrá realizar actividad.

ARTÍCULO 26°.- DEPÓSITOS

Se dispondrá de lugares destinados al guardado de elementos de playa de los usuarios del balneario mediante el sistema de locación arancelada. Se contará además con un local para depósito de mercadería y pañol de playa, que serán atendidos por el personal dependiente del concesionario.

ARTÍCULO 27°.- PUBLICIDAD

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

Podrá localizarse publicidad estática en los elementos que se detallan, siendo el presente listado enunciativo, debiendo circunscribirse toda la publicidad a lo normado en el Código de Publicidad (Decreto N° 54/80) o la normativa que en el futuro lo reemplace, y contar con la autorización expresa y por escrito de la Dirección de Recursos Turísticos:

- salvavidas circulares (roscas)
- mangrullo de vigilancia
- equipamiento del sector
- Indumentaria Personal.
- Cestos residuos.
- Otros elementos funcionales de la concesión.

Se deberá prever señalización de carácter orientativo, informativo, preventivo y el vinculado con la seguridad en playas, cuya propuesta integral (tipología, dimensiones y demás detalles técnicos) deberá ser presentada ante la Dirección de Recursos Turísticos para su evaluación y autorización previo a su instalación.

En el caso de llevarse a cabo 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 los 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, encuadrándose en lo normado por el Decreto N° 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.

ARTÍCULO 28°.- ACTIVIDADES NO AUTORIZADAS

Queda expresamente prohibido el desarrollo de actividades del tipo de 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.

ARTÍCULO 29°.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario deberá:

- Localizar las construcciones y expansiones para la prestación del servicio según se indican en los planos, de acuerdo a lo establecido en el presente Pliego.
- Instalar cestos de residuos con tapa que se colocarán en los espacios públicos y en el área de unidades de sombra, a razón de 1 cada 60 metros cuadrados.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

- Presentar una propuesta de forestación del sector concesionado, asegurando la renovación y mantenimiento de las especies vegetales como de los sectores destinados a tal fin.
- Garantizar el mantenimiento de los espacios asegurando la limpieza diaria de la totalidad de la Unidad, en los espacios construidos y no construidos, de la arena, paseos, explanadas y jardines y de los cestos instalados en la Unidad.
- Abonar el canon ofrecido en la fecha de pago según se establece en los artículos 5° y 6° de las Cláusulas Generales y conforme a las Cláusulas Particulares. Deberá incluirse en el cálculo del canon ofrecido los montos correspondientes a los conceptos de Alumbrado Público, Limpieza y Recolección de Residuos, de los cuales se hará cargo el Municipio recuperándolos con el cobro del canon anual.
- Garantizar la seguridad de los bañistas, tomando a su cargo dos (2) guardavidas, abonando sueldos y cargas sociales de los mismos y conforme a lo dispuesto en el Anexo VI.
- Abonar tarifas y conexiones por servicios públicos que afecten a la explotación, tal como energía eléctrica, obras sanitarias, gas, conforme a la modalidad que los entes prestadores de los servicios instrumenten.
- Asegurar la prestación del servicio de baños públicos durante toda la temporada. Si por motivos de caso fortuito o fuerza mayor el concesionario se viera impedido de ofrecer el servicio de sanitarios públicos, estará obligado a contratar la instalación de seis (6) baños químicos portátiles como mínimo. Las instalaciones y equipamiento utilizados deberán contar con las condiciones mínimas de seguridad e higiene para su habilitación. Toda inversión que demande estará a cargo exclusivo del concesionario.
- Controlar el desarrollo de las actividades comerciales en módulos, garantizando la correcta prestación del servicio y cumpliendo con las disposiciones sobre salubridad e higiene.
- Para el desarrollo de todas las modalidades de explotación comercial, gastronómicas y artículos de playa previstas, presentar en la Municipalidad y previo al inicio de las mismas, un listado del personal afectado al expendio en módulo, en local o ambulante, quienes contarán con credencial, identificación y uniforme con detalle de los rubros a desarrollar durante el periodo de la licitación.
- Controlar el ingreso y tránsito del personal a su cargo, debiendo impedir la presencia de personas tanto en local, en módulos como asimismo de vendedores ambulantes, que no cuenten con la debida acreditación, identificación y autorización. El incumplimiento de dicha medida hará pasible al concesionario de las sanciones previstas en el capítulo correspondiente del presente Pliego.

CAPITULO IV **DE LA PREFERENCIA**

ARTICULO 30°.- ALCANCE

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

ARTICULO 31°.- 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 N° 1.
- c) Haber manifestado en forma expresa y por escrito su intención de hacer valer la cláusula de preferencia mejorando la mayor oferta adjudicable 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 Gral. Pueyrredon.
- e) Encontrarse comprendido en los términos de la Ordenanza N° 7994 y/o normas concordantes.

ARTICULO 32°.- 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.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon **Departamento Deliberativo**

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

ARTICULO 33°.- CADUCIDAD DE PLENO DERECHO

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

ARTICULO 34°.- ADJUDICACIÓN

Reunidas las condiciones y requisitos prescritos 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.

ARTICULO 35°.- ADJUDICACIÓN A UN OFERENTE DISTINTO DEL BENEFICIARIO DE LA PREFERENCIA

Para el supuesto que la adjudicación recayera en un oferente distinto al nominado en el artículo 1° de las Cláusulas Particulares, el adjudicatario deberá reembolsar la totalidad de las inversiones y gastos en que incurriera la firma RESIDENCIAS COOPERATIVAS DE TURISMO para la construcción del escollero (conforme la autorización otorgada por Decreto N° 2191/03) situado en la Unidad Fiscal, ello en base al detalle y montos informados por dicha empresa a la Municipalidad de Gral. Pueyrredon, la que asciende a Pesos Cuatrocientos Noventa y Siete Mil Ochocientos Sesenta con Ochenta y Tres Centavos (497.860,83), que se encuentran agregadas en el expediente N° 8524-9-04 Cpo. 1 de fs. 35 a fs. 45.

La modalidad de pago podrá ser en hasta dieciocho (18) cuotas con una tasa de interés igual a la tasa de interés activa a 180 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo, y de corresponder, deberá hacerse cargo de la culminación de la obra pendiente de realización, asumiendo los costos que de ello sobrevengan.

CLÁUSULAS PUNITIVAS

I. Las transgresiones al presente Pliego de Bases y Condiciones harán pasible al concesionario de las sanciones establecidas en este pliego conforme las normas que a continuación se determinan. Para el caso de que las transgresiones comprobadas configuren violación a lo preceptuado en las Leyes y Ordenanzas de orden público, las mismas serán substanciadas ante Juzgados Municipales de Faltas (Ordenanza N° 4544 / Ley 8751).

II A los efectos que trae aparejada 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 A los fines de la determinación de los montos a tener en cuenta para la aplicación de multas contractuales, se tomará el valor del canon oficial, o el ofertado si fuere mayor.

IV. Se determinará como infracción especial el incumplimiento en el pago de canon en la fecha tope estipulada en el presente Pliego. A tal fin, superados los treinta (30) días de vencido el mencionado plazo corresponderá la aplicación de las sanciones correspondientes.

V. Toda sanción de revocación y/o 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 la Municipalidad de Gral. Pueyrredon y/o sus Entes Descentralizados.

VI. Constatada una infracción contractual, deberá labrarse un acta en presencia del concesionario o de quien en su defecto estuviera al frente de la unidad. En el caso de que la unidad estuviere sin funcionamiento, se notificará en el domicilio legal del titular de la unidad.

VII. Si la infracción constatada es una acción u omisión susceptible de ser purgada, en el mismo acto se lo intimará para que lo haga dentro de los tres (3) días hábiles. Este plazo podrá prorrogarse por tres (3) días hábiles a pedido del infractor cuando demostrase motivos justificados, dentro del cual deberá quedar suficientemente superada la infracción.

VIII. Quien pretenda la ampliación del término referido en el párrafo anterior deberá solicitarlo por escrito y dentro de dicho plazo a la Municipalidad de Gral. Pueyrredon.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon *Departamento Deliberativo*

IX. La intimación que se curse a los efectos de subsanar infracciones, se hará bajo apercibimiento de labrar nueva acta de infracción y aplicar la sanciones correspondientes.

X. En todos los casos, el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles -a partir de la fecha del acta de infracción para formular descargo por escrito ante la Dirección de Recursos Turísticos y aportar las pruebas instrumentales que lo fundan, pudiendo abrirse la incidencia a prueba, a exclusivo criterio y decisión de la Municipalidad de Gral. Pueyrredon. Vencido el plazo establecido sin que se hiciere el descargo, o desestimadas las defensas en su caso, se dictará el acto administrativo respectivo, imponiéndose las sanciones que correspondan.

XI. 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.

XII. El hecho de haber corregido las transgresiones que dieron origen a la tipificación de la infracción, no afectará la aplicación de sanción y demás consecuencias.

XIII. 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, mediante depósito a efectuar en Tesorería Municipal.

XIV. Las sanciones impuestas podrán ser recurridas en la forma y tiempos establecidos por la Ordenanza Gral. N° 267 de Procedimiento Administrativo Municipal (Artículo 89°).

XV. Será condición de procedencia y admisibilidad de este recurso, el previo depósito de la multa interpuesta, lo que deberá efectivizarse bajo protesto en el plazo señalado en el ítem XII de las presentes.

XVI. El recurso presentado sin acreditación del depósito al que se refiere el presente apartado, será rechazado "in limine", no pudiéndose considerar interrumpido o suspendido el plazo para recurrir.

XVII. La Municipalidad de Gral. Pueyrredon, al fijar la sanción, tendrá en cuenta la existencia de atenuantes o agravantes.

XVIII. Toda sanción firme emanada de los Juzgados Municipales de Faltas, relacionada con la contravención, será computada a los fines previstos en la Cláusula II. A esos efectos, las medidas que se adopten serán independientes de las que pueda determinar la Municipalidad en concordancia con las sanciones tipificadas en el presente.

SANCIONES

1. Cuando la infracción cometida fuera:
 - a. El falseamiento de DDJJ y de datos solicitados y su no presentación.
 - b. La no comparecencia para cumplimentar la suscripción del contrato.
 - c. La transferencia de los derechos concedidos sin autorización o por acto jurídico simulado
 - d. Dar otro destino a la unidad o no ajustarse estrictamente al mismo.

Se aplicarán las siguientes sanciones:

Primera Infracción: Multa de hasta el 50% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción, el que fuera mayor. .

Segunda Infracción: Corresponde la caducidad de la concesión y la pérdida de la garantía contractual.

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

2. Cuando la infracción cometida fuera :
 - a. La falta de pago de la tasa por publicidad.
 - b. La falta de constitución de garantías y, de corresponder, su actualización.
 - c. Incumplimientos de plazos de obra.
 - d. La realización de obras comprometidas, modificaciones y/o refacciones en la unidad, no autorizadas.
 - e. La falta de prestación del servicio de seguridad en playas a cargo del concesionario.
 - f. La falta de cumplimiento de obligaciones contractuales respecto a la observancia del período de temporada mínima.
 - g. La falta de pago de multas, intereses u otro tipo de sanciones.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon Departamento Deliberativo

Se aplicarán las siguientes sanciones:

- Primera Infracción: Multa de hasta el 20% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción si fuere mayor.
- Segunda Infracción: Multa de hasta el 50% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción si fuere mayor.
- Tercera Infracción: Caducidad de la concesión y pérdida de la garantía de contrato.

En todos los casos de montos adeudados se adicionarán los intereses moratorios correspondientes, de acuerdo a la tasa prevista en la Ordenanza Fiscal vigente. Todos los términos indicados en los párrafos precedentes transcurrirán de pleno derecho y sin necesidad de ningún tipo de interpelación previa por parte de la Municipalidad del Partido de Gral. Pueyrredon.

3. Cuando la infracción cometida fuera el incumplimiento en el pago del canon de explotación y su actualización, si correspondiere, se aplicarán las siguientes sanciones:

Primera infracción: Multa de hasta el 50% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción el que fuera mayor.

Segunda infracción: Corresponde la caducidad de la concesión y la pérdida de la garantía contractual.

4. Cuando la infracción cometida fuera :
- La constitución de seguros, fuera de término.
 - El no cumplimiento de plazos determinados en el presente Pliego para la presentación de documentación de obra (planos, comprobantes, informes técnicos), de guardavidas, etc.
 - Falta de limpieza del sector concesionado.
 - Transgresión a normas de higiene y horario de servicios en instalaciones sanitarias.
 - La falta total o parcial de baños químicos portátiles, cuando estuvieren previstos, durante el período fijado por este pliego.
 - La falta de presentación de documentación referidas a cesiones parciales de áreas de explotación, y de la habilitación de las mismas.
 - La ocupación de expansiones no autorizadas o no respeto de los límites de las autorizadas por pliego.
 - La falta de mantenimiento de la unidad.
 - No respetar pasos públicos.
 - La realización de publicidad o actividades no autorizadas dentro de los límites de la unidad concesionada.
 - La falta de elementos de seguridad.
 - La obstaculización de inspecciones.
 - Todas aquellas obligaciones emergentes del presente pliego y que no estuvieren expresamente especificadas en este capítulo.

Se aplicarán las siguientes sanciones para cada uno de los incisos, siendo las mismas de carácter progresivo:

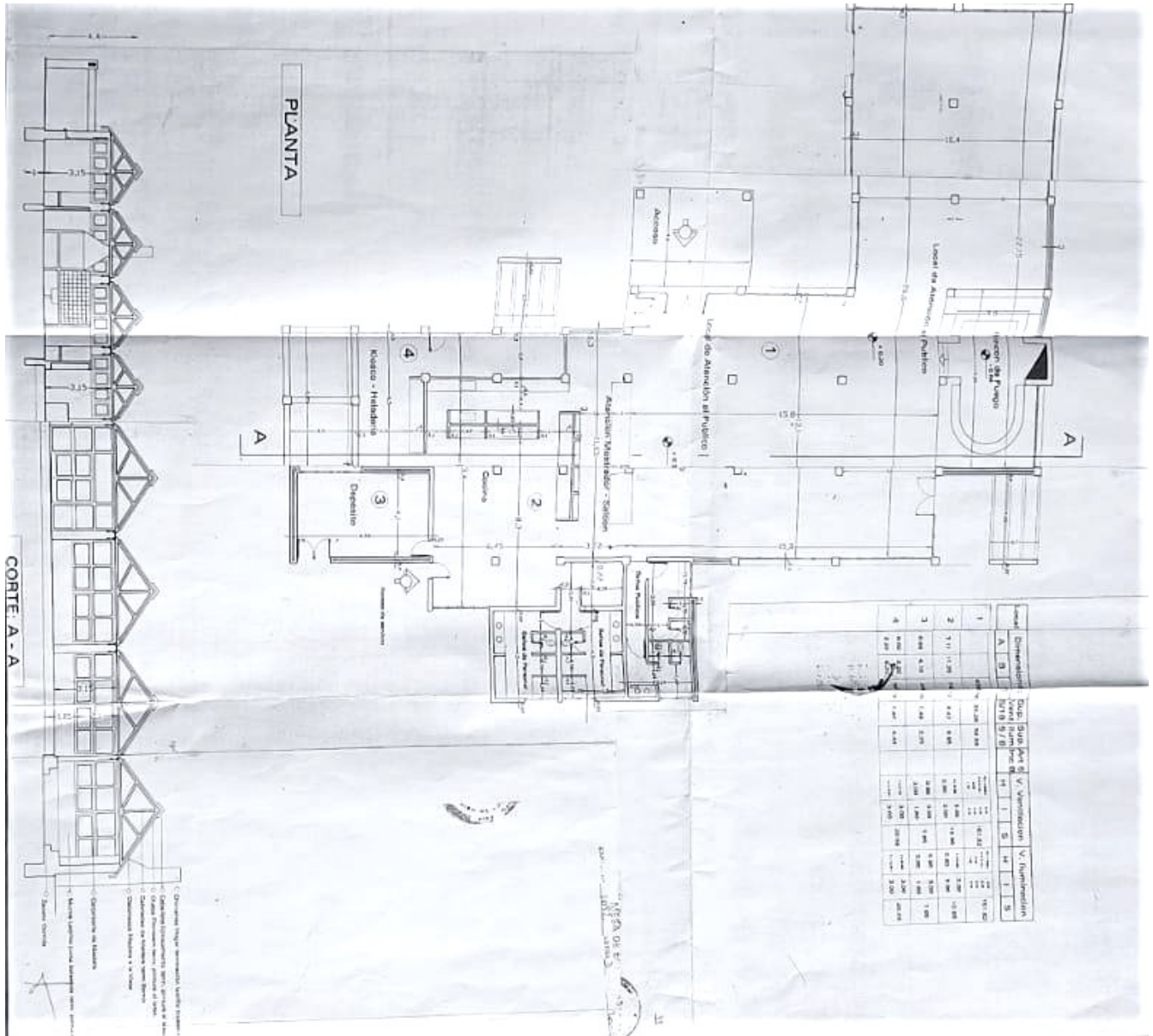
- Σ Llamado de atención.
 - Σ Apercibimiento pecuniario consistente en el pago de un importe fijo equivalente a 10 jornales del sueldo mínimo del Agrupamiento Obrero de la Administración Pública Municipal.
 - Σ Primera Multa de hasta el 10% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción, si fuera mayor.
 - Σ Segunda Multa de hasta el 25% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción, si fuera mayor.
 - Σ Tercera Multa de hasta el 50% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción, si fuera mayor.
 - Σ Cuarta Multa de hasta el 100% del canon oficial o el vigente a la fecha de aplicación de la sanción, si fuera mayor.
5. Cuando la infracción cometida fuera referida a:
- Entrega de la unidad.
 - Recepción de la unidad.

Corresponderá la sanción de multa y pérdida de la garantía de contrato.

6. El fallecimiento o incapacidad del concesionario y la falta de presentación de la documentación exigida para el caso, dentro el plazo otorgado, darán lugar a la caducidad de la concesión con devolución de la garantía contractual.

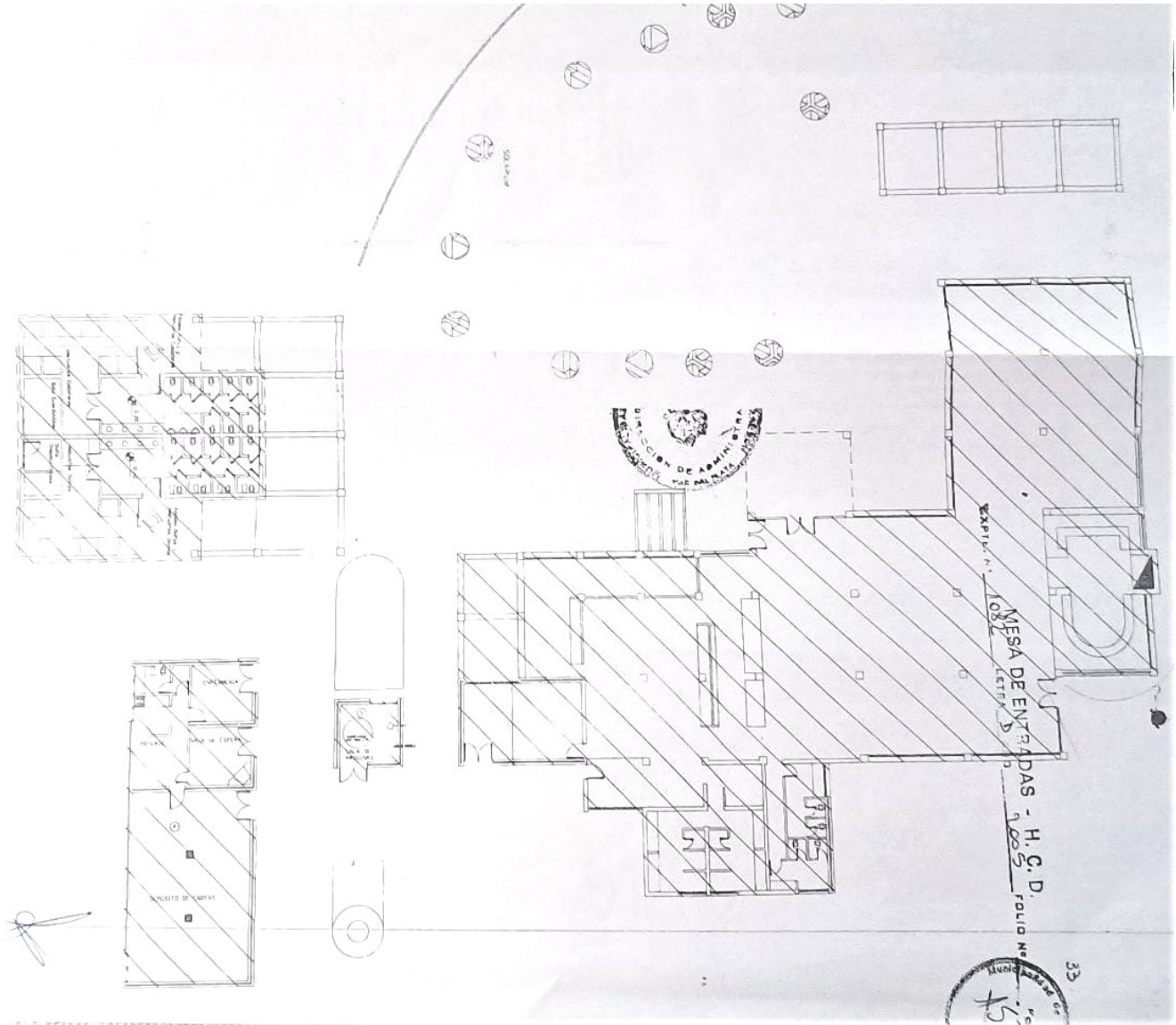


Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo



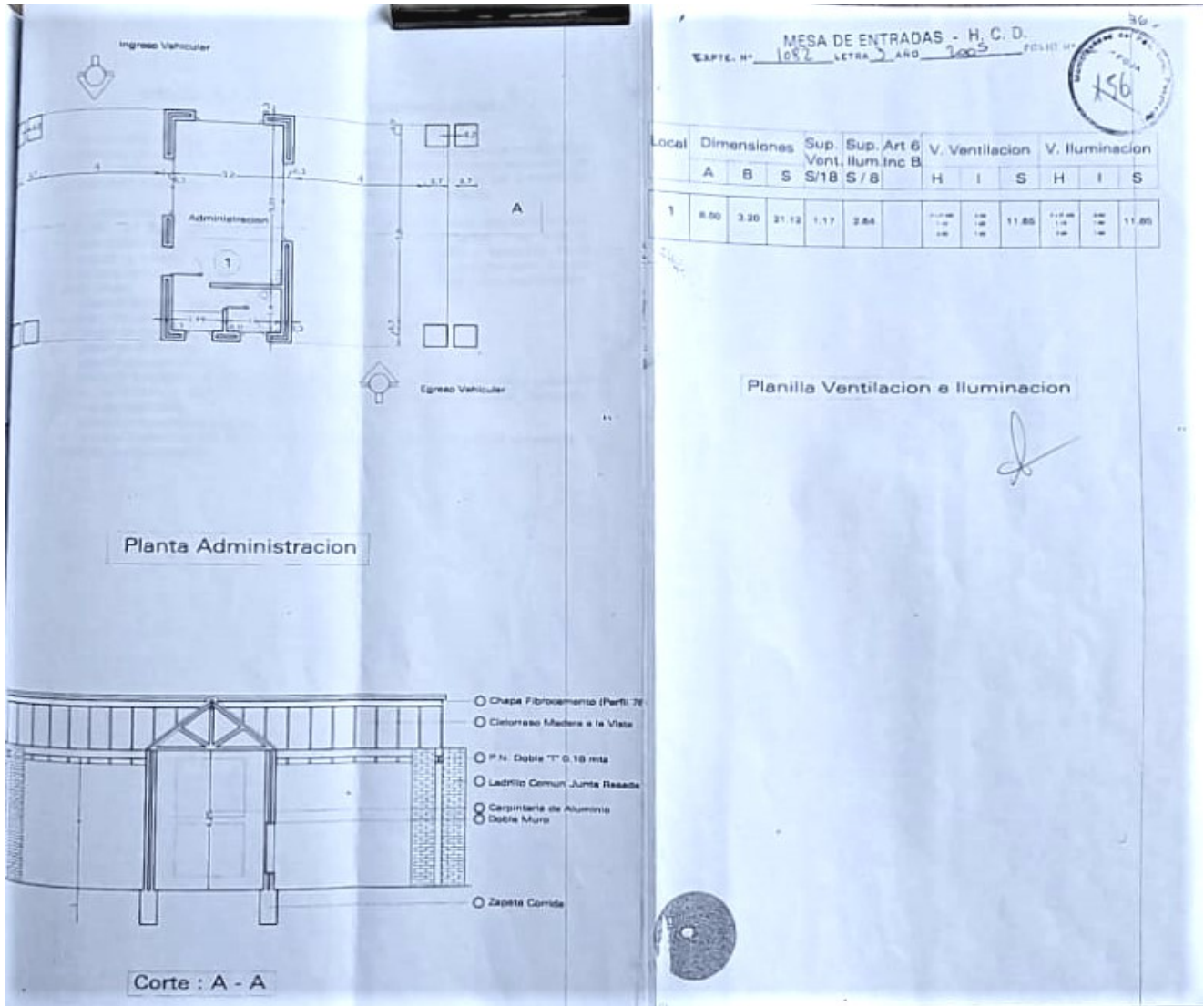


Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo





Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO VII - C
DOCUMENTACION TECNICA DE LA PROPUESTA DE OBRA

La propuesta a realizar deberá estar en concordancia con lo exigido en el presente pliego, 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.

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 - escala 1:200 / 1:250
- plano de plantas, cortes y vistas de/los edificio/s - escala 1:100
- planilla de niveles de terminación de locales
- presupuesto de obra
- plan de ejecución de obra
- memoria descriptiva, donde conste el criterio adoptado para la restauración y puesta en valor del edificio y entorno, detallando técnicas y tecnologías a aplicar, distribución funcional, materiales.
- plano de propuesta de parquización
- contrato profesional por anteproyecto visado por el Colegio Profesional competente, y aportes correspondientes.



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

ANEXO VIII
TAREAS DE IMPLANTACION Y MANTENIMIENTO

Césped: Deberá colocarse césped en rollo, con mezclas especiales para soportar el pisoteo.

Preparación del suelo: Deberá tener una capa de tierra hasta 0,50 m de profundidad. Se recomienda emplear unos 60/90 grs de fertilizante general (N-P-K-15-15-15). La misma puede efectuarse en cualquier época del año, siempre que el suelo no esté mojado ni embarrado. Deberá ser rastrillado y nivelado para obtener una buena superficie del cultivo.

Riego: Planificar un sistema de riego por manguera o aspersión.

Cuidados posteriores: Es esencial que los panes recién puestos no se saquen, y los riegos se hagan con regularidad si prevalecen condiciones de sequía. Si los panes o rollos son colocados en otoño, no requerirían corte hasta la primavera siguiente, pero un césped instalado en primavera necesitará un corte al cabo de tres o cuatro semanas.

Plantación de especies: Los pozos donde se plantarán árboles y/o arbustos deberán tener una profundidad aproximada de un metro de tierra negra mesturada con resaca de pino para una mejor pecoración y desarrollo radicular. Las plantas a adquirir deberán tener un buen sistema radicular y preferentemente ser plantadas con pan de tierra en envases de 20 litros, contando con sus respectivos tutores.

Reparos: Deberán tener reparos por lo menos hasta el año de implantación para lograr la adaptación de la especie a los vientos sur-sudeste imperantes en la zona. Se aconseja poner reparos con medios tanques de 200 ls.

Mantenimiento: De ser posible, deberá realizarse el lavado del follaje día por medio para eliminar las sales que se depositan en su superficie, produciendo la deshidratación de la especie.

Mantener la tierra suelta alrededor de las mismas para favorecer una adecuada aireación.

ESPECIES RESISTENTES A LA BRISA MARINA

ESPECIE	NOMBRE VULGAR	HOJAS COLOR	FLORES	FLORACION	CARACTERISTICAS
Acacia Longifolia	Aromo	Perenne verde	Amarillas	Primavera - Verano	Gran arbusto
Agapanthus	—	Perenne brillante	Azul	—	Tallos hasta 140 cm.
Aloe	—	Camosa verde	Rojas	Invierno	Mata tupida
Pyracantha	Crataegus	Perenne Verde	Frutos	Invierno	Setos rastroso
Echium Candicans	—	Perenne grisáceo	Azules	Primavera	Mata tupida/espigas
Eleagnus Pungens	—	Perenne veteada Perenne	—	—	Mediano desarrollo
Gmista	Retama	—	Amarillas	Primavera	Gran porte
Laurus Nobilis	Laurel	Perenne verde	—	—	Aromático y robusto
Chamaecerasus Nitida	Lonicera	Perenne	—	Primavera	Seto pequeño
Pythosporum Tobira	Azarero	Perenne verde claro	Blancas	Verano - Otoño	Compacto x Altura
Hebe Carnosula	Verónica	Perenne Verde	Azul-roja	—	Arbusto pequeño
Myoporum Laetum	Transparente	Perenne Verde oscuro	—	—	Setos o arbustos
Coprosma Baueri	—	Perenne verde brillante	—	—	Altura de 30-40 cm
Phornium Tenax	Formio	Perenne Verde veteada	—	—	Mata de largas hojas
Atriplex Breweri	Atriplex	Perenne Plateada	—	—	Setos- Altura 40-60
Tamarix Africana	Tamarisco	Caduca	Rosadas	—	Hojas finas 100-120 m
Vitex Angus Castus	—	Caduca Verde opaca	Azules	Verano	Penachos 40-60 cm-

