

5 B9LC '1'8 -GDCG7 -é B`Bš+) #8 ; 7 CB7 #/)



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**AUTOPISTA AU1 (PREDIO 121) – PASCO 1330**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

El predio objeto de la presente contratación se encuentra ubicado en la manzana limitada por las calles Cochabamba, Rincón, Constitución y Pasco, bajo la traza de la Autopista 25 de Mayo (AU1), identificado internamente como (121) conforme surge del plano pertinente.

La superficie aproximada del predio es de 5.570 m2, con acceso sobre la calle Pasco; funciona en el mismo una playa de estacionamiento.

Una vez otorgada la tenencia del predio al futuro concesionario, este deberá presentar en un plazo de 20 (veinte) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

El predio se ubica en la Comuna N° 3 y le corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas); por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad, de playa de estacionamiento sin actividades complementarias.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir todas las actividades a desarrollar, el equipamiento y las instalaciones a incorporar. Los precios y tarifas de conformidad al rubro ofrecido serán exhibidos en lugares visibles en el acceso a las instalaciones y cumplirán toda la normativa exigida por los organismos con competencia en la materia.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión y mantenimiento de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad, los mismos deberán encontrarse en perfecto estado durante la totalidad del plazo de la concesión.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

Será obligatorio todo requerimiento establecido por la normativa vigente, especialmente lo expresado en las secciones 7.7.1 Garajes; 7.7.3 Playas de Estacionamiento Descubiertas y 7.7.5. Estacionamientos del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, y las secciones 4.16 Playas y 4.17 Garajes del Código de Habilitaciones y Permisos.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta totalmente impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen, no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del presente pliego, sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas, con determinación de plazas de estacionamiento, y sentidos de circulación.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y lindes hacia rampas de subida y bajada de la autopista con detalle de los cerramientos de protección.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Plan de inversiones y garantía de obra.

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

**Art. 9. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios y sus instalaciones.
- Pintura de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

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

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

**Art. 11. FRENTES Y CERRAMIENTOS A ESPACIOS PUBLICOS**

Las fachadas existentes deberán obligatoriamente adecuarse sobre línea municipal a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Todos los cerramientos, metálicos o de cerco vivo deberán adecuarse a la tipología de rejas expresada en los gráficos adjuntos.
- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.

- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

Los cerramientos que lindan con subidas y bajadas de autopistas tendrán tratamientos estéticos similares a las fachadas exteriores.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

#### **Art. 12. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto enrasado, o de bloques de hormigón símil piedra y/o revestimiento tipo piedra París.

Todas las rejas del predio seguirán el mismo diseño, deberán estar pintadas de color "Verde Noche" salvo fehaciente aprobación previa de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra París. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.
- REJA CON BASAMENTO Y CANTERO: Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con piedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones.

#### **Art. 13. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en los depósitos destinados al efecto, cerrados construidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 14. MEDIANERAS**

Se deberán reparar las medianeras y/o muros lindantes del espacio concesionado hasta una altura mínima de 3.00 m, en caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

**Art. 15. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 16. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario tendrá a su cargo el mantenimiento de la totalidad de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires; no se podrá bajo ningún concepto colocar elementos de señalización fijos y/o móviles en las aceras y espacios comunes.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente. En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

El escurrimiento de agua pluvial o de caída desde la autopista en ningún caso podrá volcarse hacia las aceras.

**Art. 17. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 18. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario

tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura. El sector donde se ubica el termotanque y tanque de bombeo, tendrá una pileta de patio de PVC y 0.60 m de diámetro, para la purga y limpieza de los mismos.

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

#### **Art. 19. NÚCLEOS SANITARIOS**

El numero de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

#### **Art. 20. DESAGÜES**

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

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

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

#### **Art. 21. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

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

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

**Art. 22. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TERMOMECANICA**

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

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

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

**Art. 23. SISTEMA DE INTERNET WI-FI**

El concesionario deberá prestar servicio gratuito de Internet inalámbrica (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio y las plazoletas; el servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario.

**Art. 24. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

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

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

**Art. 25. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

**Art. 26. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

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

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

**Art. 27. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 28. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

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

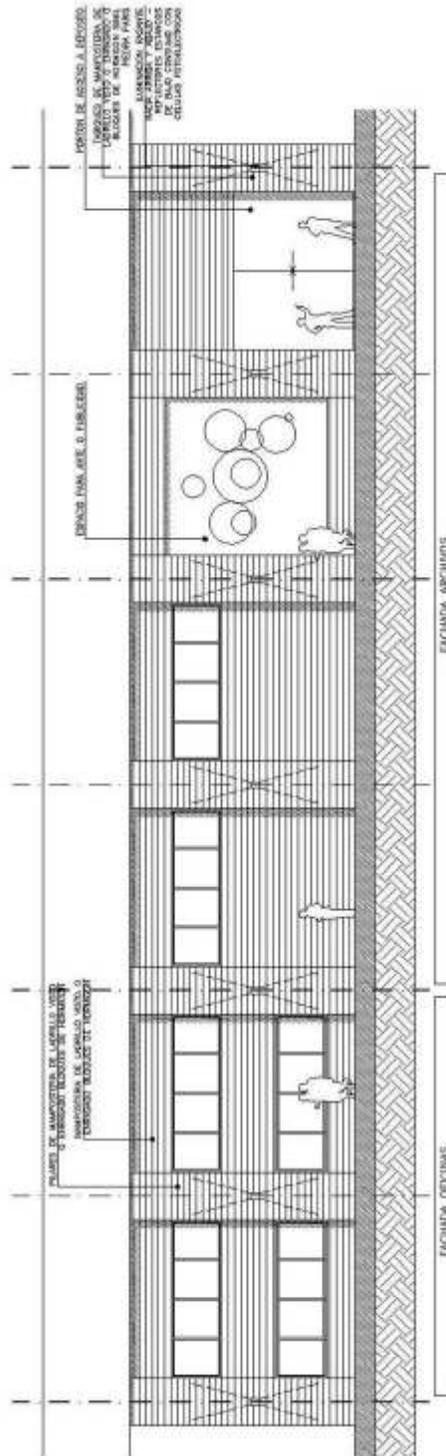
**Art. 29. PRESENTACIONES**

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

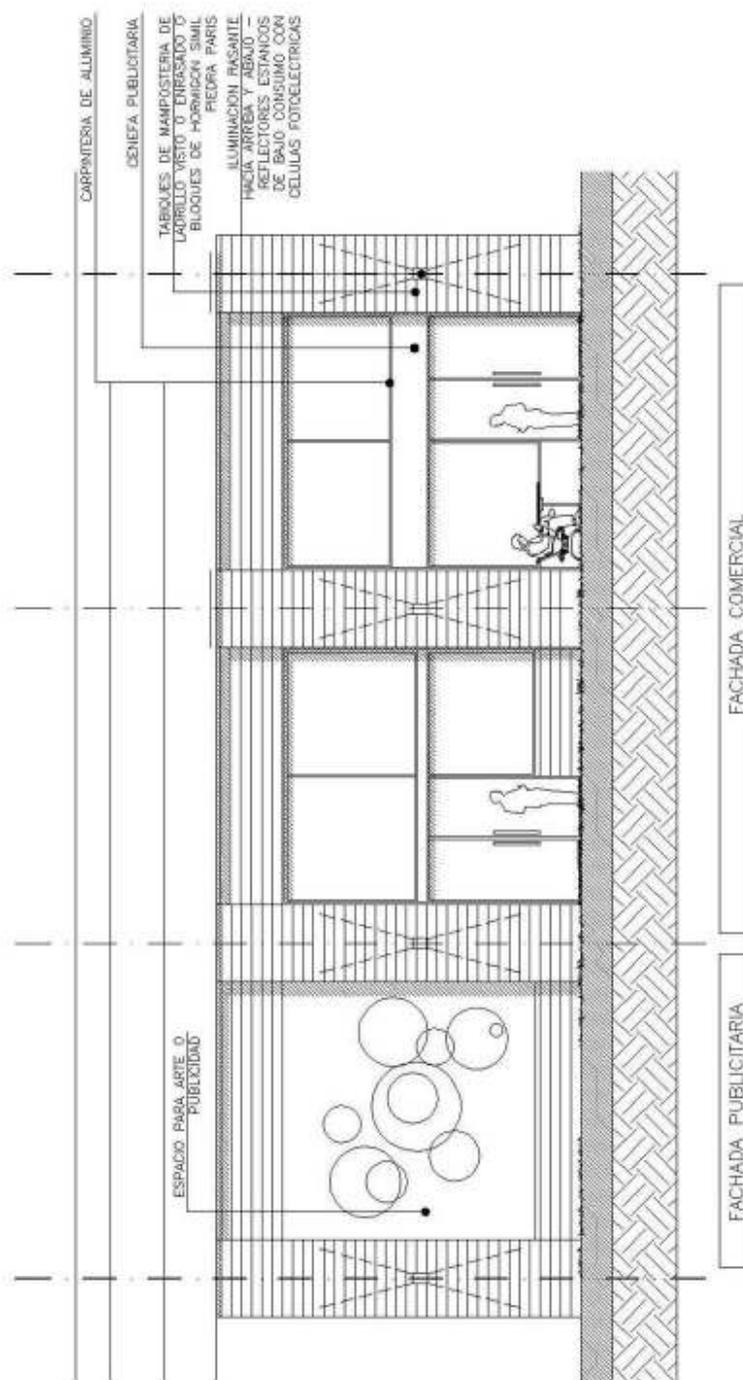
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**OFICINAS Y ARCHIVOS – FACHADA CERRADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

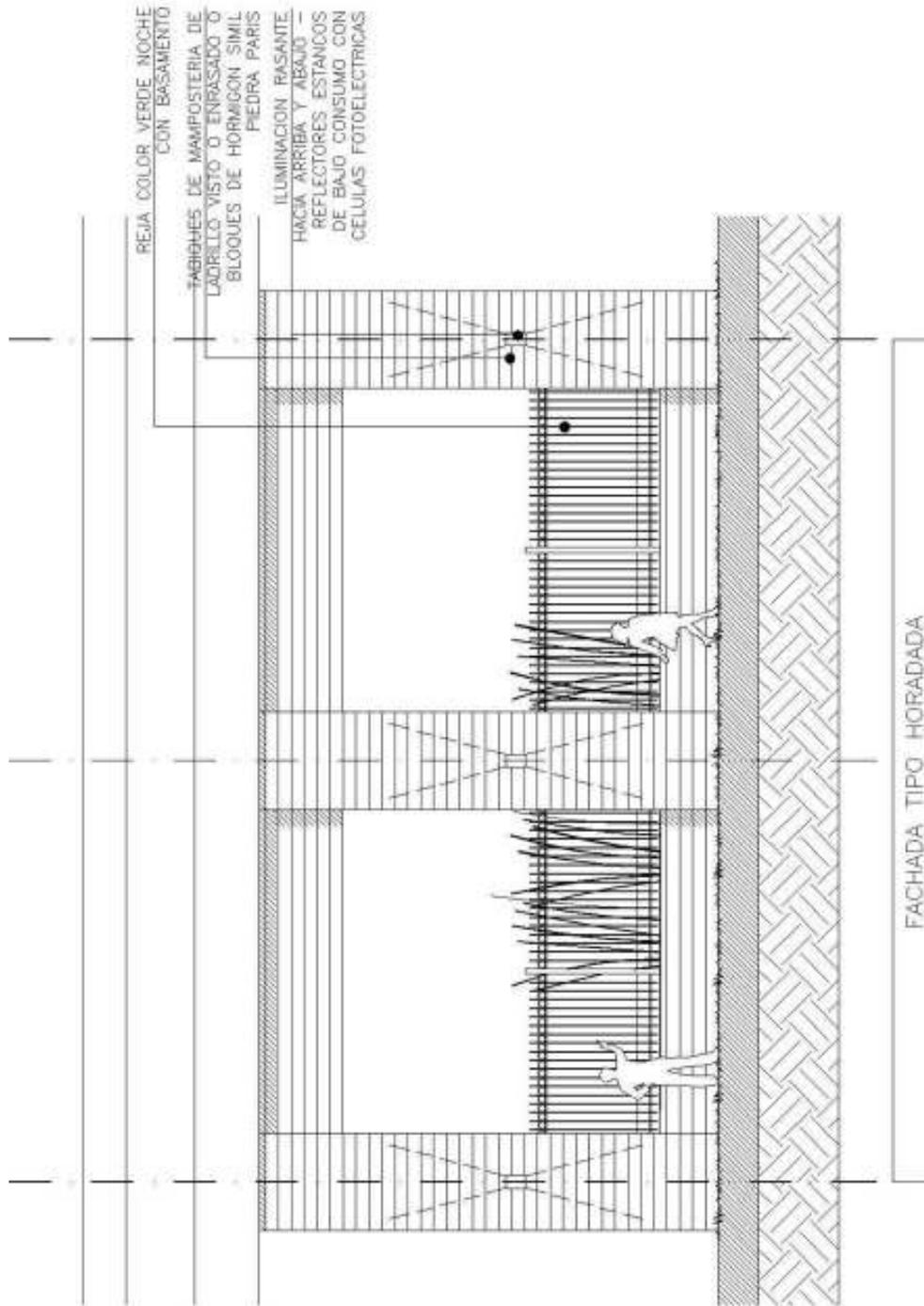
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

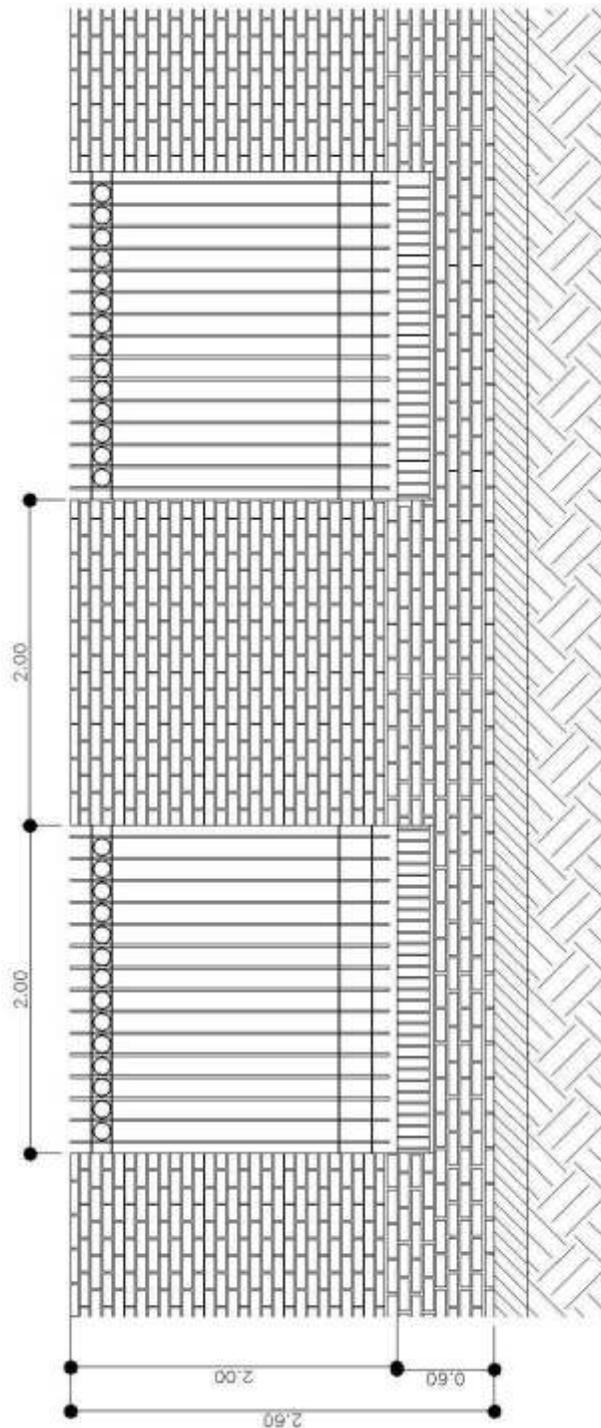
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

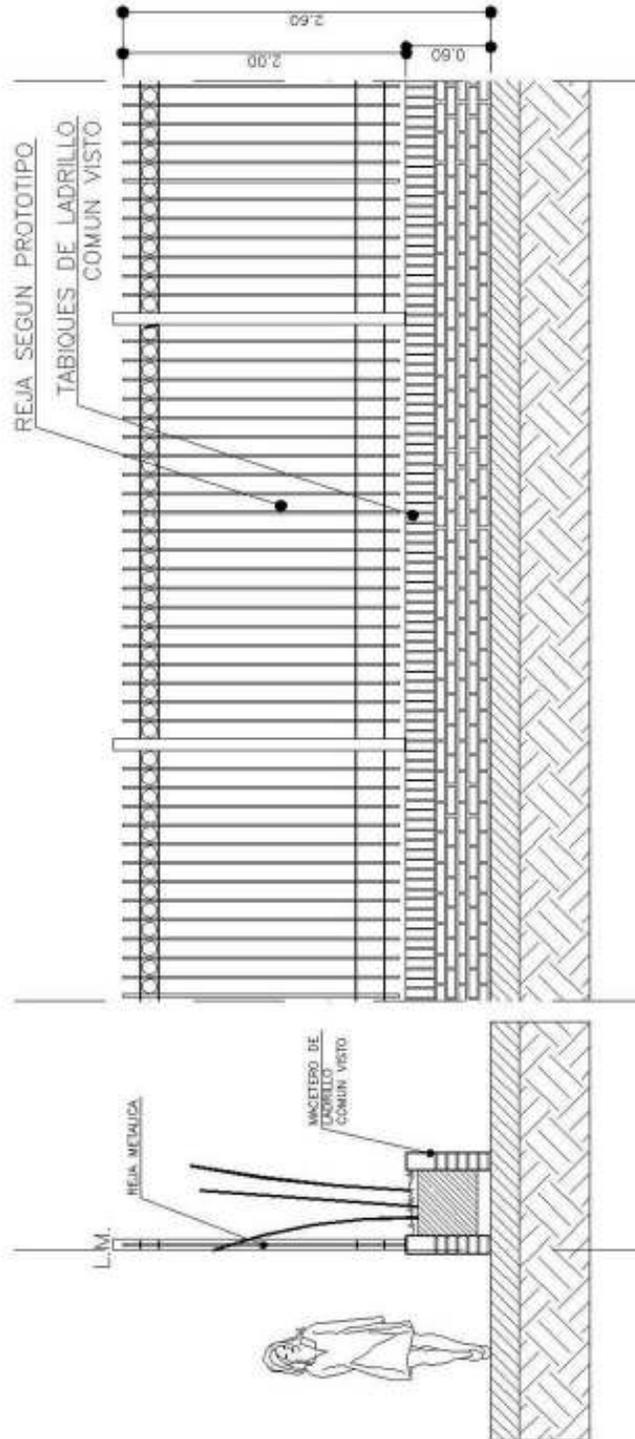
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**AUTOPISTA AU1 (PREDIO 115 B) – VIRREY CEVALLOS 1258**  
**(PREDIO 116) – SOLIS 1252**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

Los predios objeto de la presente contratación se encuentran ubicados en las manzanas delimitadas por las calles Presidente Luis Sáenz Peña, Cochabamba, Virrey Cevallos y Av. San Juan y por las calles Solís, Cochabamba, Virrey Cevallos y Av. San Juan, bajo la traza de la AU1 – Autopista 25 de Mayo, identificados internamente como (115B) y (116) respectivamente conforme surge de los planos pertinentes.

La superficie aproximada es de 6.400 m<sup>2</sup> (predio 115B); y de 4.430 m<sup>2</sup> (predio 116), funciona un complejo deportivo con instalaciones complementarias.

Una vez otorgada la tenencia de los predios al futuro concesionario, este deberá presentar en un plazo de 20 (veinte) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

Los predios se ubican dentro de la Comuna N° 1 y les corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas), por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad (Complejo deportivo con instalaciones complementarias), el alcance de estas actividades complementarias deberá ser compatible con los usos permitidos en la zonificación RUA.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones a incorporar. Los precios y tarifas de conformidad al rubro ofrecido serán exhibidos en lugares visibles en el acceso a las instalaciones.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión de la totalidad de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las

compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen; no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

No se podrá utilizar la estructura de la autopista como cubierta o estructura portante de edificaciones propias, ni como apoyo y/o soporte de instalaciones.

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del presente pliego, sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y cerramientos de protección.
- Planos de trabajos a realizar en medianeras.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Memoria de cálculo de las estructuras involucradas.
- Plan de inversiones y garantía de obra.

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

**Art. 9. HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**Art. 10. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Se prohíbe en forma terminante el depósito de elementos o mercaderías fuera de los depósitos destinados al fin.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios deportivos y sus instalaciones.
- Tensado mensual de alambrados.
- Pintura de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

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

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

**Art. 12. FACHADAS**

Las fachadas existentes deberán adecuarse a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Los Frentes limitados con cerramiento de alambre tejido y postes de hormigón deberán ser reemplazados por tipología de rejas con o sin basamento.
- Se deberán mantener las zonas con cerco vivo de vegetación con inclusión de rejas según tipología.
- Los cerramientos de la plaza perpendiculares a línea municipal que conforman el acceso lateral al predio, deberán ser reemplazados por rejas con reparación de apertura de cerramientos y cartelería de identificación.
- Se deberá materializar según tipologías apropiadas el límite entre la plazoleta y el predio destinado a la actividad deportiva.
- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.
- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

**Art. 13. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto enrasado, o de bloques de hormigón simil piedra y/o revestimiento tipo piedra Paris.

Todas las rejas del predio seguirán el mismo diseño, deberán estar pintada de color "Verde Noche" salvo fehaciente aprobación previa de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra paris. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.
- REJA CON BASAMENTO Y CANTERO: Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

pedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones

**Art. 14. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en depósitos destinados al efecto, cerrados y construidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

**Art. 15. MEDIANERAS Y FRANJAS NO EDIFICABLES**

Se deberán reparar las medianeras y/o muros lindantes del espacio concesionado hasta una altura mínima de 3.00 m, en caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

**Art. 16. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 17. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario deberá reparar a nuevo la totalidad de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y la plazoleta aledaña, y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires. El Concesionario no podrá bajo ningún concepto colocar elementos en las aceras y espacios comunes.

En la plazoleta aledaña se reacondicionarán solados, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas las reparaciones y/o trabajos que fueran necesarios para recuperar los mismos.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

**Art. 18. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 19. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura. El sector donde se ubica el termotanque y tanque de bombeo, tendrá una pileta de patio de PVC y 0.60 m de diámetro, para la purga y limpieza de los mismos.

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

**Art. 20. NÚCLEOS SANITARIOS**

El número de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

**Art. 21. DESAGÜES**

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

vez al inicio de la concesión las tareas que independicen la instalación pluvial del espacio aledaño sobre la calle Pichincha.

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

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

**Art. 22. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta instalación deberá constar de un tablero de entrada principal y tableros seccionales con llaves termo magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

**Art. 23. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TEERMOMECNICA**

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

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

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

**Art. 24. SISTEMA DE INTERNET WI-FI**

El concesionario deberá prestar servicio gratuito de Internet inalámbrica (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio y las plazoletas; el servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario.

**Art. 25. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

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

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

**Art. 26. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

**Art. 27. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

**Art. 28. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.

**Art. 29. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

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

**Art. 30. PRESENTACIONES**

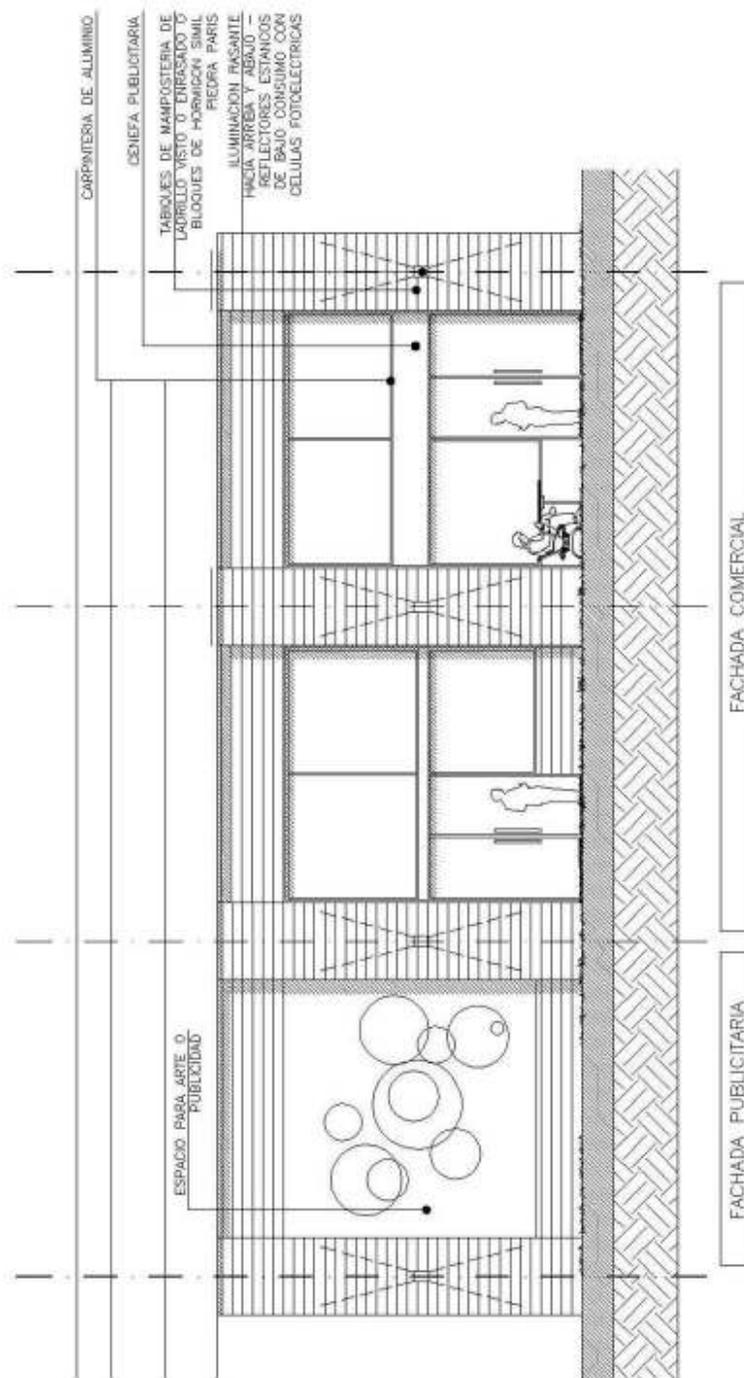
Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

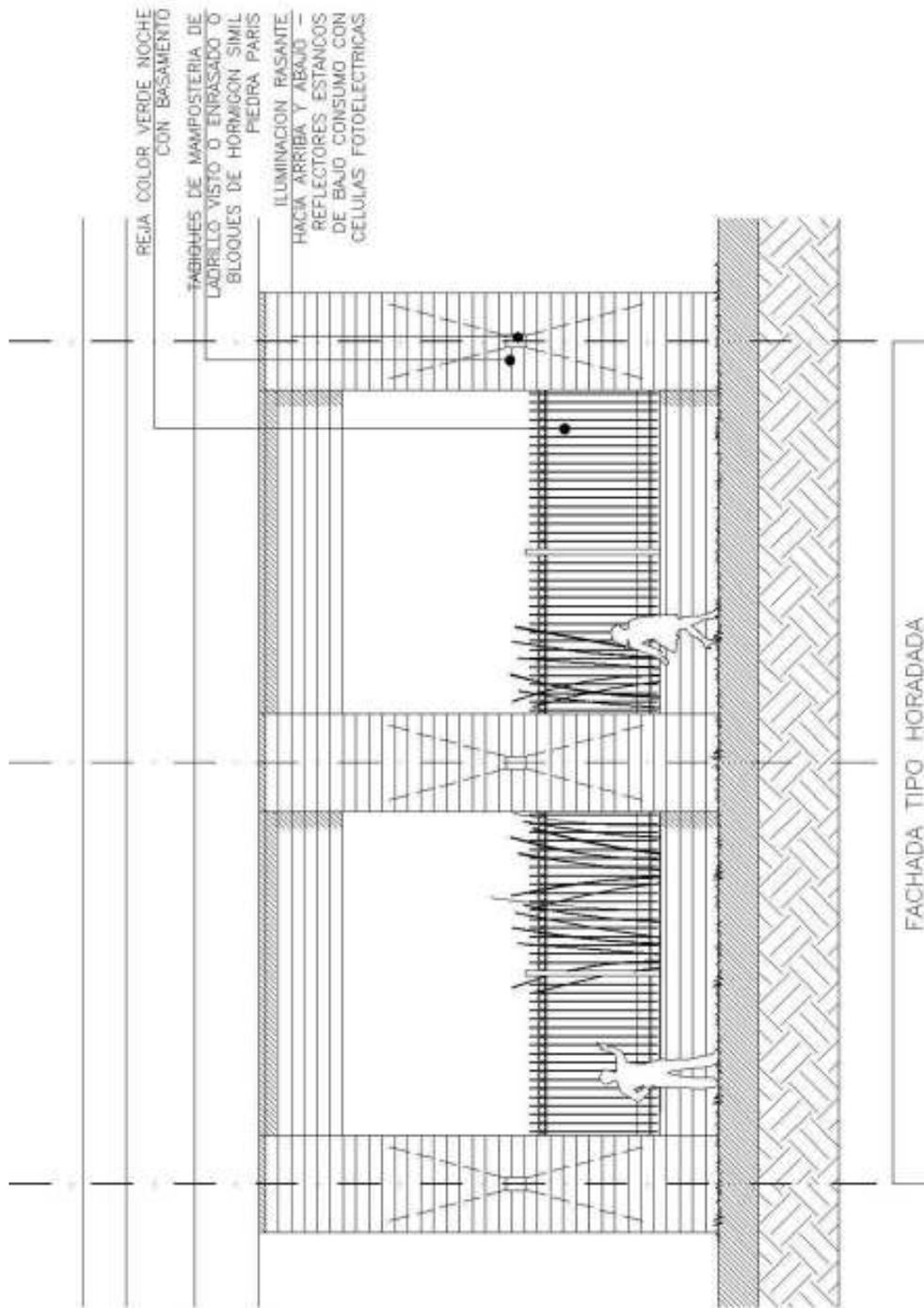
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

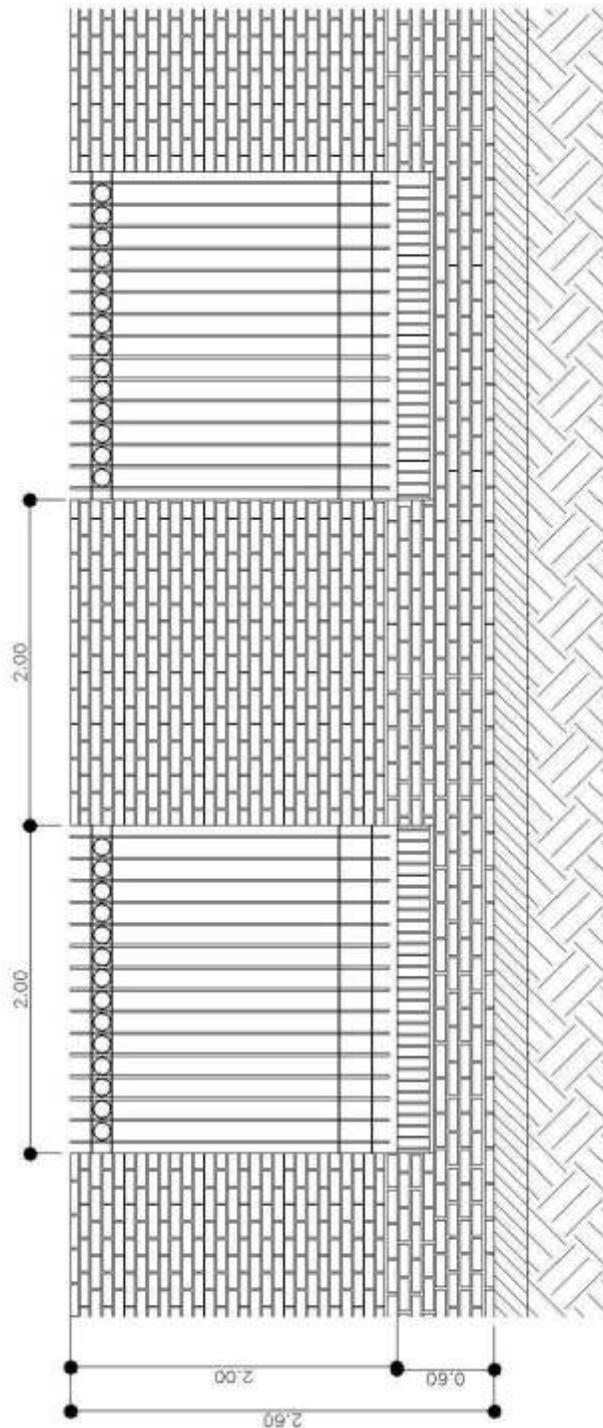
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

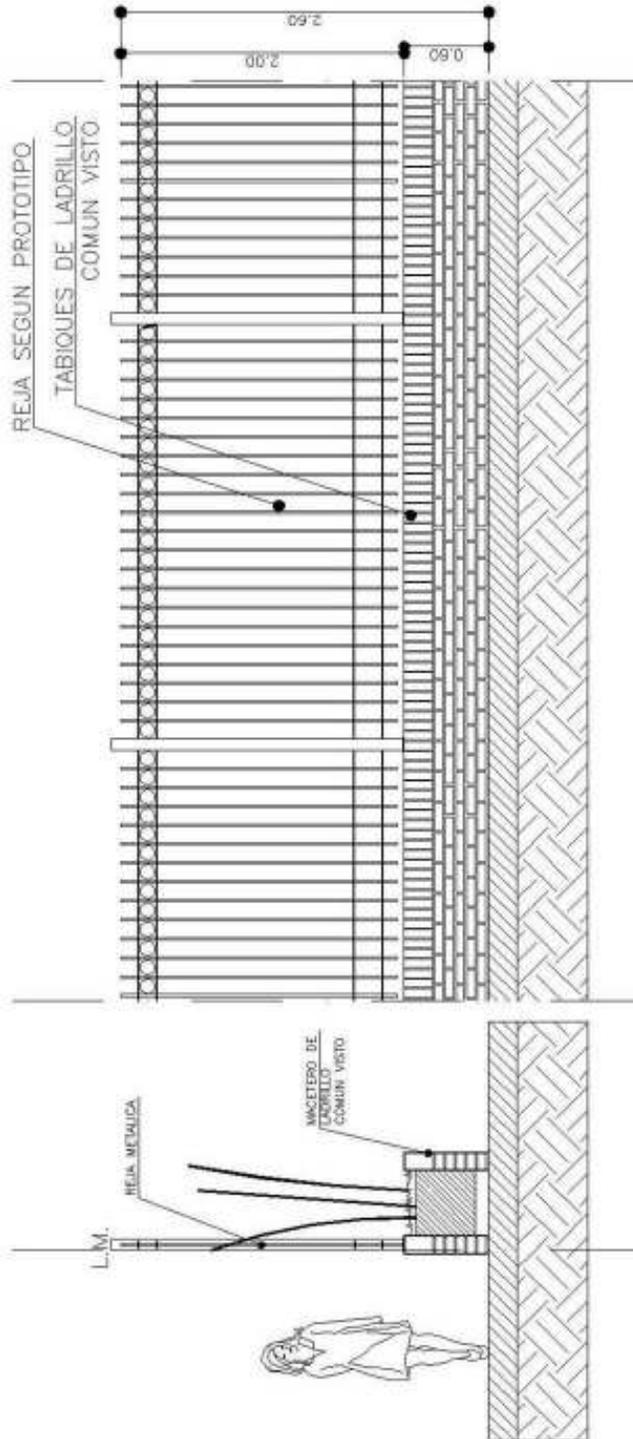
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**AUTOPISTA AU1 (PREDIOS 122 B - 123) – PASCO 1353/PICHINCHA 1348 –  
PICHINCHA 1345/MATHEU 1354**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

Los predios que son objeto de la presente contratación se encuentran ubicados en las manzanas delimitadas por las calle Cochabamba, Pasco, Constitución y Pichincha, y por las calles Cochabamba, Pichincha, Constitución y Matheu, bajo la traza de la AU1 – Autopista 25 de Mayo, identificados internamente como (122 B) y (123) respectivamente conforme surge del Plano pertinente.

Las superficies aproximada del predio 122B es de 7.850 m<sup>2</sup>, con accesos sobre las calles Pasco y Pichincha, y la del predio 123 es de 7.700 m<sup>2</sup> y funciona un complejo deportivo con sus instalaciones complementarias.

La Plazoleta Delia Avilés de Elizalde, es un espacio de uso público que no forma parte de la Concesión, aun cuando el mantenimiento y limpieza de la misma estará a cargo del Concesionario.

Una vez otorgada la tenencia al futuro concesionario, este realizará en un plazo de veinte (20) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

Los predios se ubican dentro de la Comuna N° 3, y les corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas), por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad (Complejo deportivo con instalaciones complementarias), el alcance de estas actividades complementarias deberá ser compatible con los usos permitidos en la zonificación RUA.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones a incorporar. Los precios y tarifas de conformidad al rubro ofrecido serán exhibidos en lugares visibles en el acceso a las instalaciones.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión de la totalidad de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen; no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

No se podrá utilizar la estructura de la autopista como cubierta o estructura portante de edificaciones propias, ni como apoyo y/o soporte de instalaciones.

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y cerramientos de protección.
- Planos de trabajos a realizar en medianeras.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Memoria de cálculo de las estructuras involucradas.
- Plan de inversiones y garantía de obra.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

**Art. 9. HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**Art. 10. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Se prohíbe en forma terminante el depósito de elementos o mercaderías fuera de los depósitos destinados al fin.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios deportivos y sus instalaciones.
- Tensado mensual de alambrados.
- Pintura de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

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

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

**Art. 12. FRENTE Y CERRAMIENTOS A ESPACIOS PUBLICOS.**

Las fachadas existentes deberán adecuarse a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Los Frentes limitados con cerramiento de alambre tejido y postes de hormigón deberán ser reemplazados por tipología de rejas con o sin basamento.
- Se deberán mantener las zonas con cerco vivo de vegetación con inclusión de rejas según tipología.
- Los cerramientos de la plaza perpendiculares a línea municipal que conforman el acceso lateral al predio, deberán ser reemplazados por rejas con reparación de apertura de cerramientos y cartelería de identificación.
- Se deberá materializar según tipologías apropiadas el límite entre la plazoleta y el predio destinado a la actividad deportiva.
- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.
- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

**Art. 13. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto enrasado, o de bloques de hormigón simil piedra y/o revestimiento tipo piedra Paris.

Todas las rejas del predio seguirán el mismo diseño, deberán estar pintada de color "Verde Noche" salvo fehaciente aprobación previa de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra paris. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.
- REJA CON BASAMENTO Y CANTERO: Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

pedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones

**Art. 14. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en depósitos destinados al efecto, cerrados y construidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

**Art. 15. MEDIANERAS**

Se deberán reparar las medianeras y/o muros lindantes del espacio concesionado hasta una altura mínima de 3.00 m, en caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

**Art. 16. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 17. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario deberá proceder al mantenimiento de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y la plazoleta aledaña, y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires. El Concesionario no podrá bajo ningún concepto colocar elementos en las aceras y espacios comunes.

En la plazoleta aledaña se reacondicionarán solados, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas las reparaciones y/o trabajos que fueran necesarios para recuperar los mismos.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

**Art. 18. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 19. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura. El sector donde se ubica el termotanque y tanque de bombeo, tendrá una pileta de patio de PVC y 0.60 m de diámetro, para la purga y limpieza de los mismos.

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

**Art. 20. NÚCLEOS SANITARIOS**

El número de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

**Art. 21. DESAGÜES**

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

vez al inicio de la concesión las tareas que independicen la instalación pluvial del espacio aledaño sobre la calle Pichincha.

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

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

**Art. 22. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta instalación deberá constar de un tablero de entrada principal y tableros seccionales con llaves termo magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

**Art. 23. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TEERMOMECNICA**

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

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

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

**Art. 24. SISTEMA DE INTERNET WI-FI**

El concesionario deberá prestar servicio gratuito de Internet inalámbrica (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio y las plazoletas; el servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario.

**Art. 25. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

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

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

**Art. 26. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

**Art. 27. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

**Art. 28. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.

**Art. 29. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

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

**Art. 30. PRESENTACIONES**

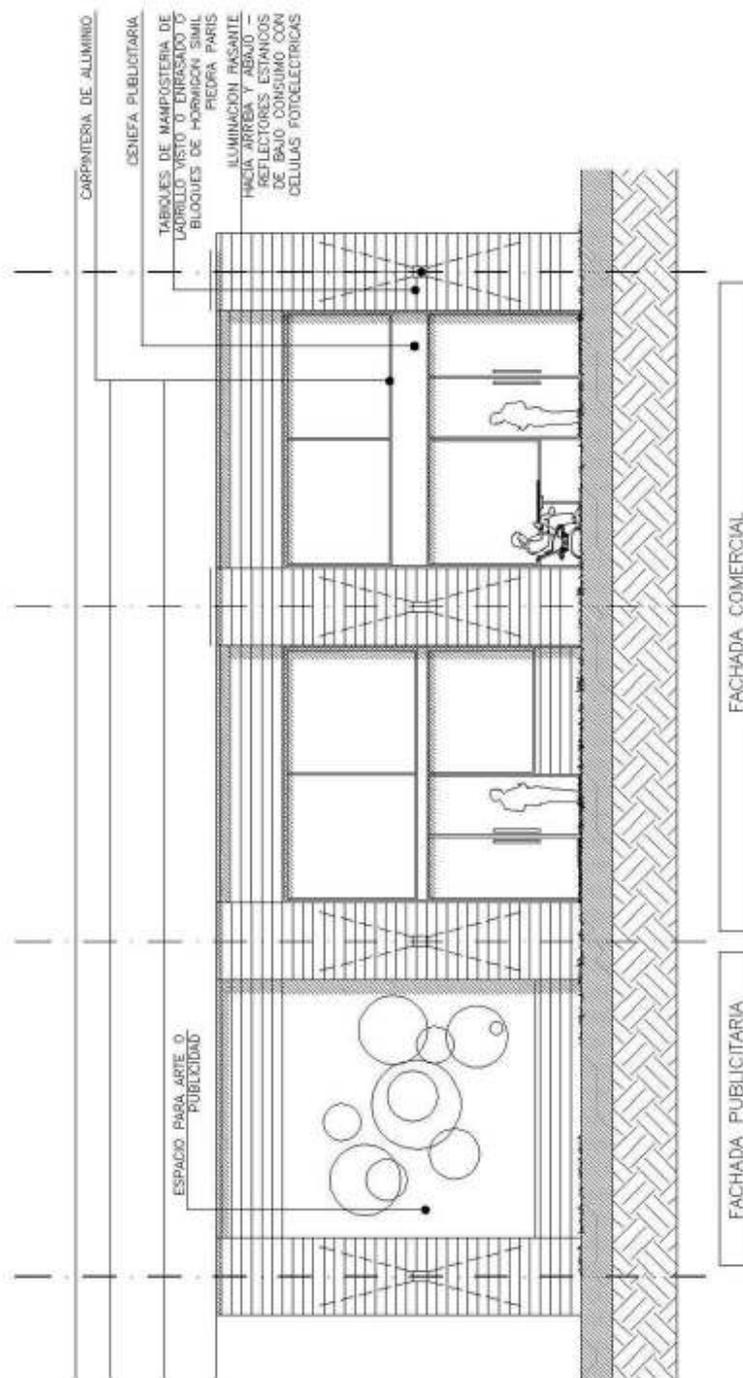
Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

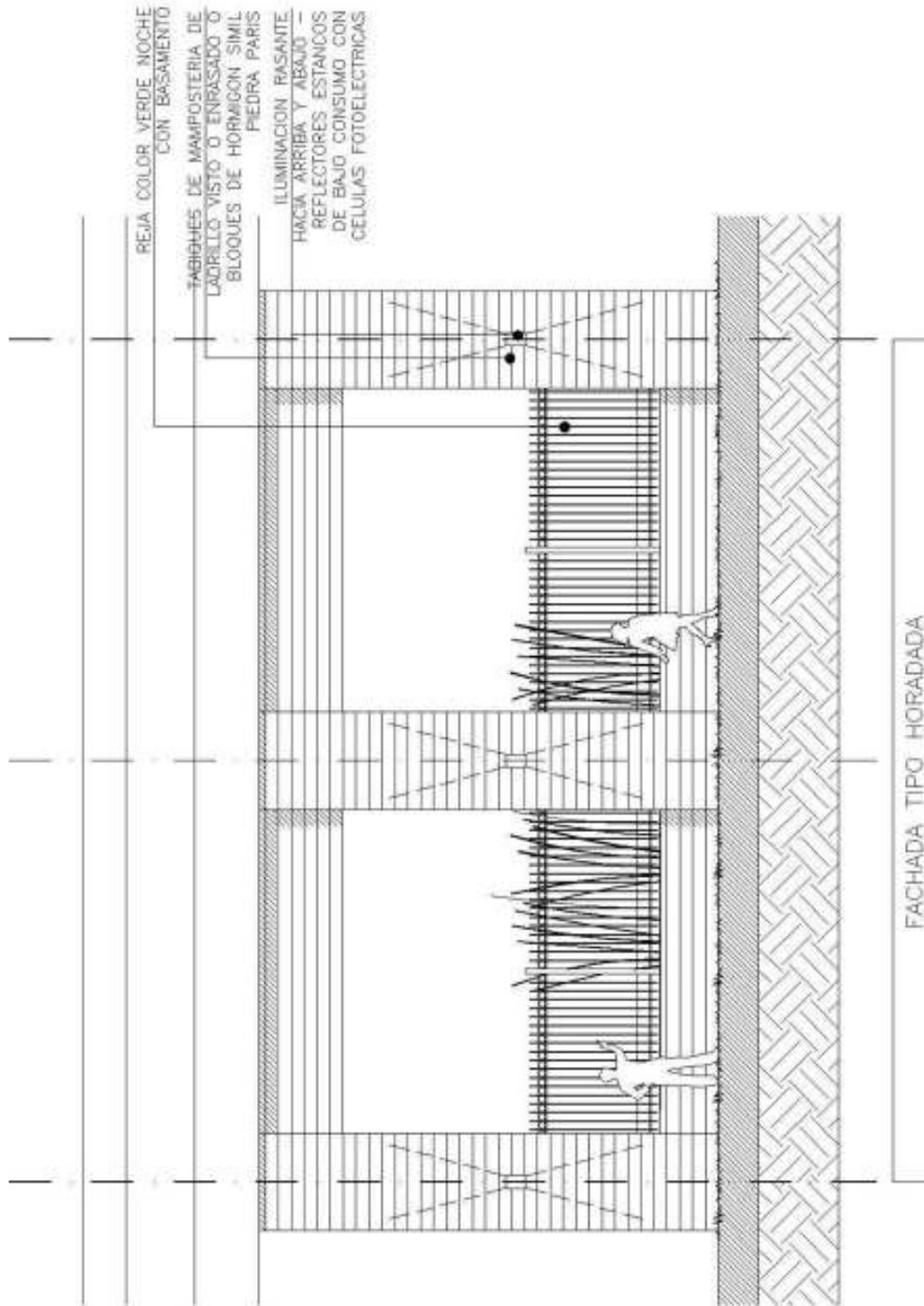
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

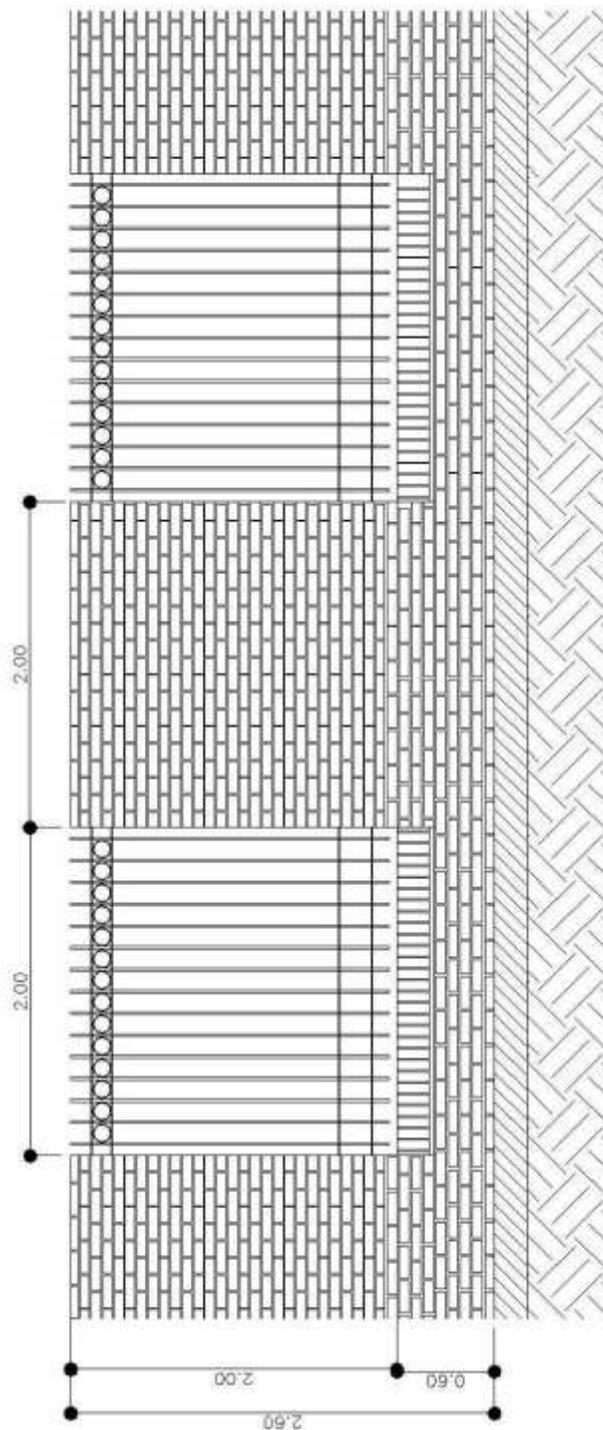
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

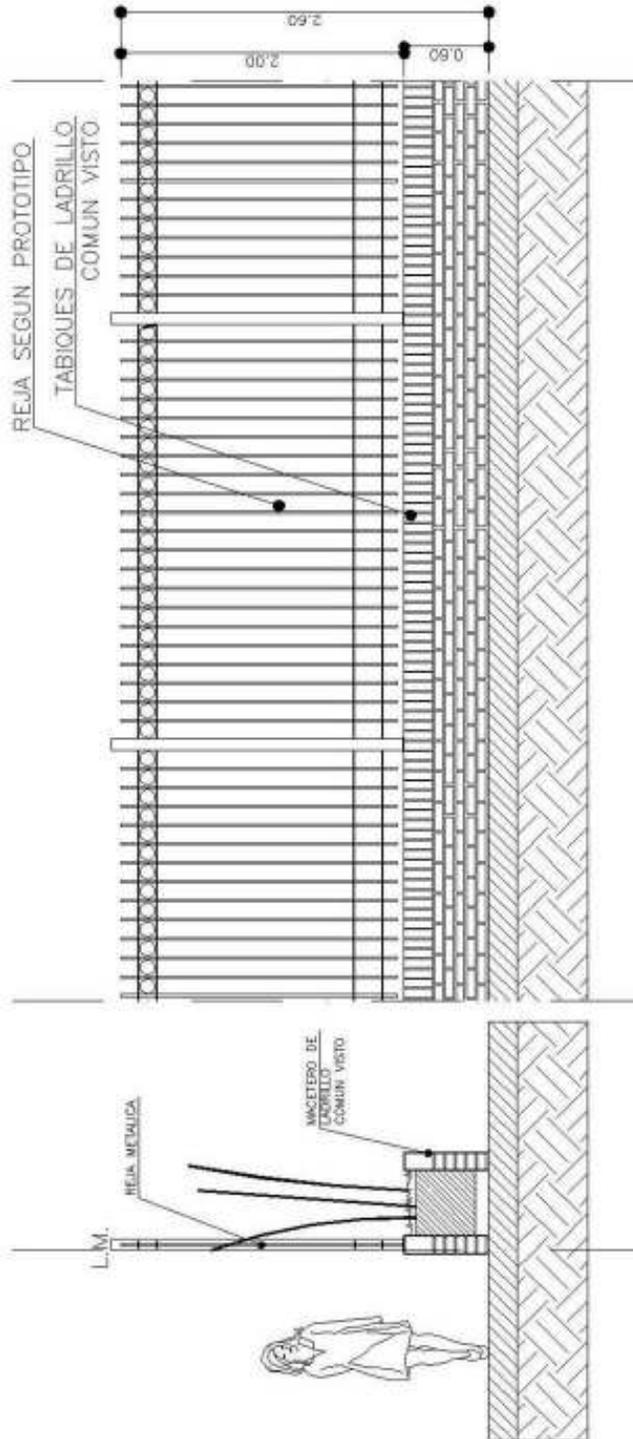
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**AUTOPISTA AU1 (PREDIO 107B) – CHACABUCO 1260**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

El predio objeto de la presente contratación se encuentra ubicado en la manzana delimitada por las calles Cochabamba, Chacabuco, Av. San Juan y Perú, bajo la traza de la AU1 – Autopista 25 de Mayo, identificado internamente como (107B) conforme surge del plano pertinente..

La superficie aproximada del predio es de 4.700 m2 con accesos sobre la calle Chacabuco y funciona un complejo deportivo con sus instalaciones complementarias.

Una vez otorgada la tenencia al futuro concesionario, este realizará en un plazo de 20 (veinte) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

Los predios se ubican dentro de la Comuna N° 1, y les corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas), por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad (Complejo deportivo con instalaciones complementarias), el alcance de estas actividades complementarias deberá ser compatible con los usos permitidos en la zonificación RUA.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones a incorporar. Los precios y tarifas de conformidad al rubro ofrecido serán exhibidos en lugares visibles en el acceso a las instalaciones.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión de la totalidad de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen; no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

No se podrá utilizar la estructura de la autopista como cubierta o estructura portante de edificaciones propias, ni como apoyo y/o soporte de instalaciones.

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y cerramientos de protección.
- Planos de trabajos a realizar en medianeras.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Memoria de cálculo de las estructuras involucradas.
- Plan de inversiones y garantía de obra.

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo máximo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

**Art. 9. HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**Art. 10. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios deportivos y sus instalaciones.
- Tensado mensual de alambrados.
- Pintura de las instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

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

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

**Art. 12. FACHADAS**

Las fachadas existentes deberán adecuarse a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Los Frentes limitados con cerramiento de alambre tejido y postes de hormigón deberán ser reemplazados por tipología de rejas con o sin basamento.
- Se deberán mantener las zonas con cerco vivo de vegetación con inclusión de rejas según tipología.
- Los cerramientos de la plaza perpendiculares a línea municipal que conforman el acceso lateral al predio, deberán ser reemplazados por rejas con reparación de apertura de cerramientos y cartelería de identificación.
- Se deberá materializar según tipologías apropiadas el límite entre la plazoleta y el predio destinado a la actividad deportiva.
- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.
- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

### **Art. 13. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto, enrasado o con bloques de hormigón símil piedra y/o revestimiento tipo piedra París.

Todas las rejas seguirán el mismo diseño, a fin de unificar estéticamente los bajo autopistas. Las rejas deberán ser de color "Verde Noche" salvo especificación en contrario y previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra París. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.
- REJA CON BASAMENTO Y CANTERO: Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con piedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 14. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en depósitos destinados al efecto, cerrados y construidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

**Art. 15. MEDIANERAS**

Se deberán reparar las medianeras y/o muros lindantes del espacio concesionado hasta una altura mínima de 3.00 m. En caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

**Art. 16. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 17. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario deberá reparar a nuevo la totalidad de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y la plazoleta aledaña, y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires. El Concesionario no podrá bajo ningún concepto colocar elementos en las aceras y espacios comunes.

En la plazoleta aledaña se reacondicionarán solados, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas las reparaciones y/o trabajos que fueran necesarios para recuperar los mismos.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

**Art. 18. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función, todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 19. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura.

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

**Art. 20. NÚCLEOS SANITARIOS**

El número de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

**Art. 21. DESAGÜES**

El concesionario tendrá a su cargo las instalaciones de desagüe cloacal correspondientes a la totalidad de los usos desarrollados en el interior del predio, y la instalación pluvial de su espacio, del drenaje de terreno natural, del escurrimiento normal y extraordinario de la autopista. Se realizarán las bajadas correspondientes según cálculo de caudales de desagües; en ningún caso se podrán utilizar cañerías con diámetros menores de 10cm. Se construirán las cámaras y bocas de acceso



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

necesarias y la distancia máxima entre bocas de acceso no deberá superar los 15 metros.

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

**Art. 22. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta instalación deberá constar de un tablero de entrada principal y tableros seccionales con llaves termo magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

**Art. 23. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TERMOMECANICA**

Estará a cargo del concesionario la iluminación de la totalidad de los espacios: superficies cubiertas, descubiertas, áreas de acceso, fachadas y veredas exteriores.

Los niveles de iluminación de los distintos espacios deberán cumplir los índices lumínicos establecidos en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

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

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

#### **Art. 24. SISTEMA DE INTERNET WI-FI**

El concesionario deberá prestar servicio gratuito de Internet inalámbrica (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio y las plazoletas; el servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario.

#### **Art. 25. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

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

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

#### **Art. 26. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

#### **Art. 27. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

La circunstancia de que el concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

**Art. 28. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.

**Art. 29. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

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

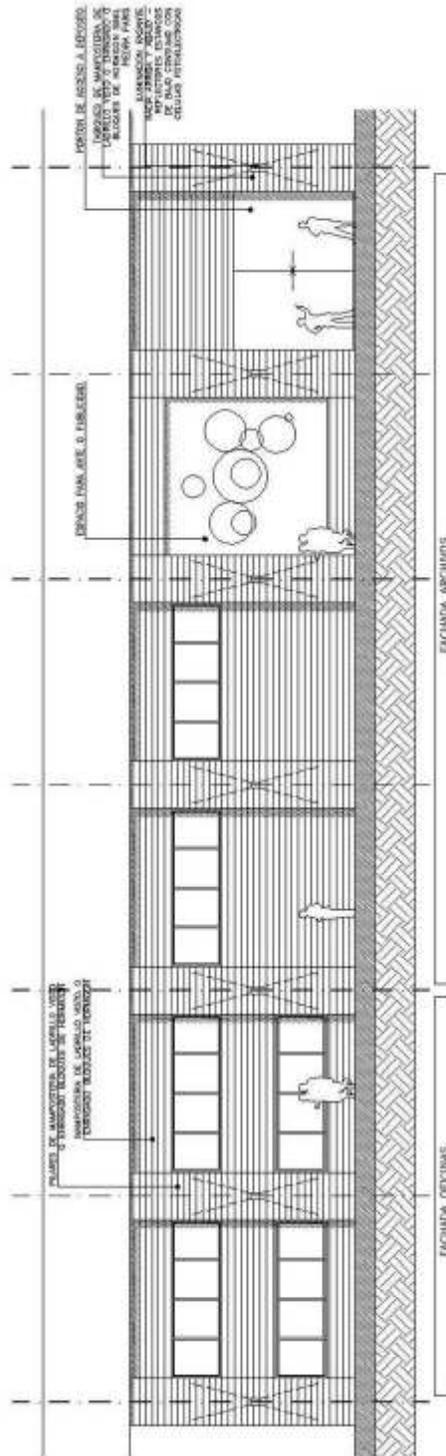
**Art. 30. PRESENTACIONES**

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

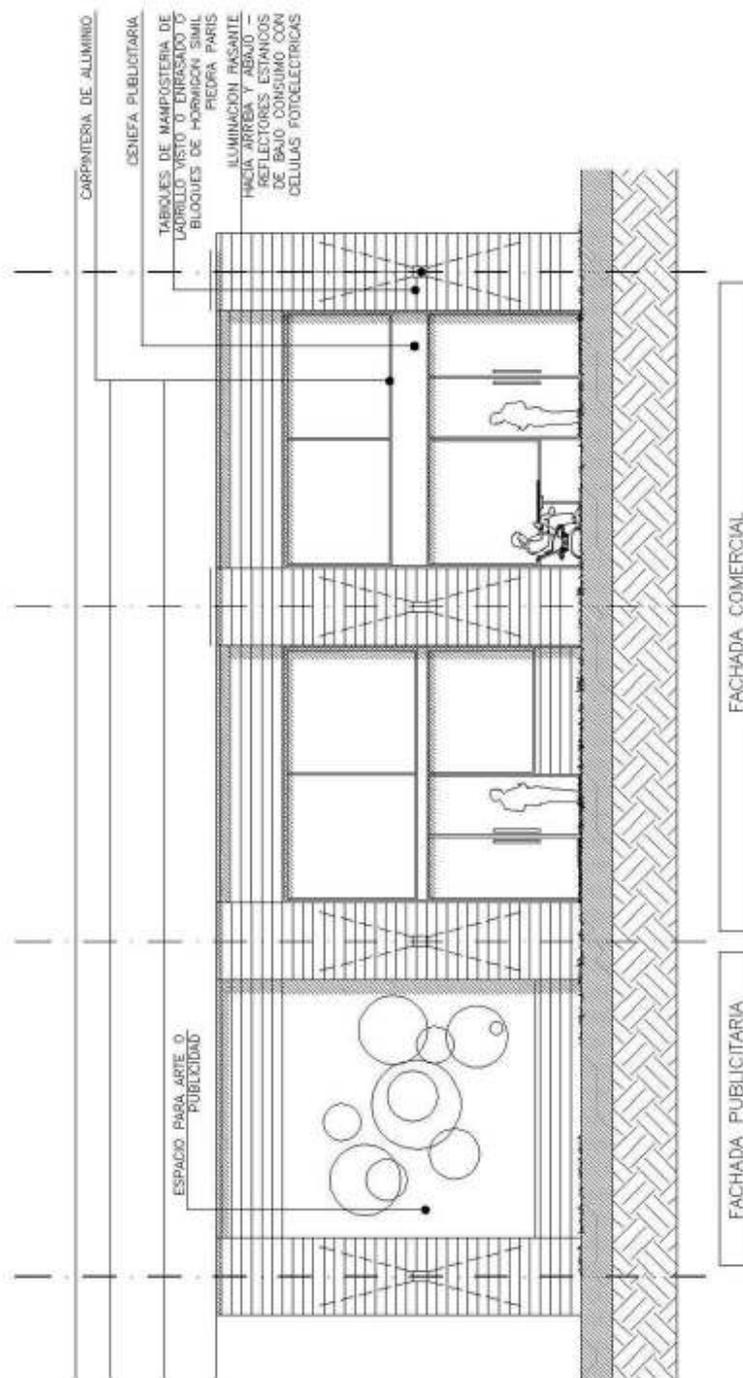
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**OFICINAS Y ARCHIVOS – FACHADA CERRADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

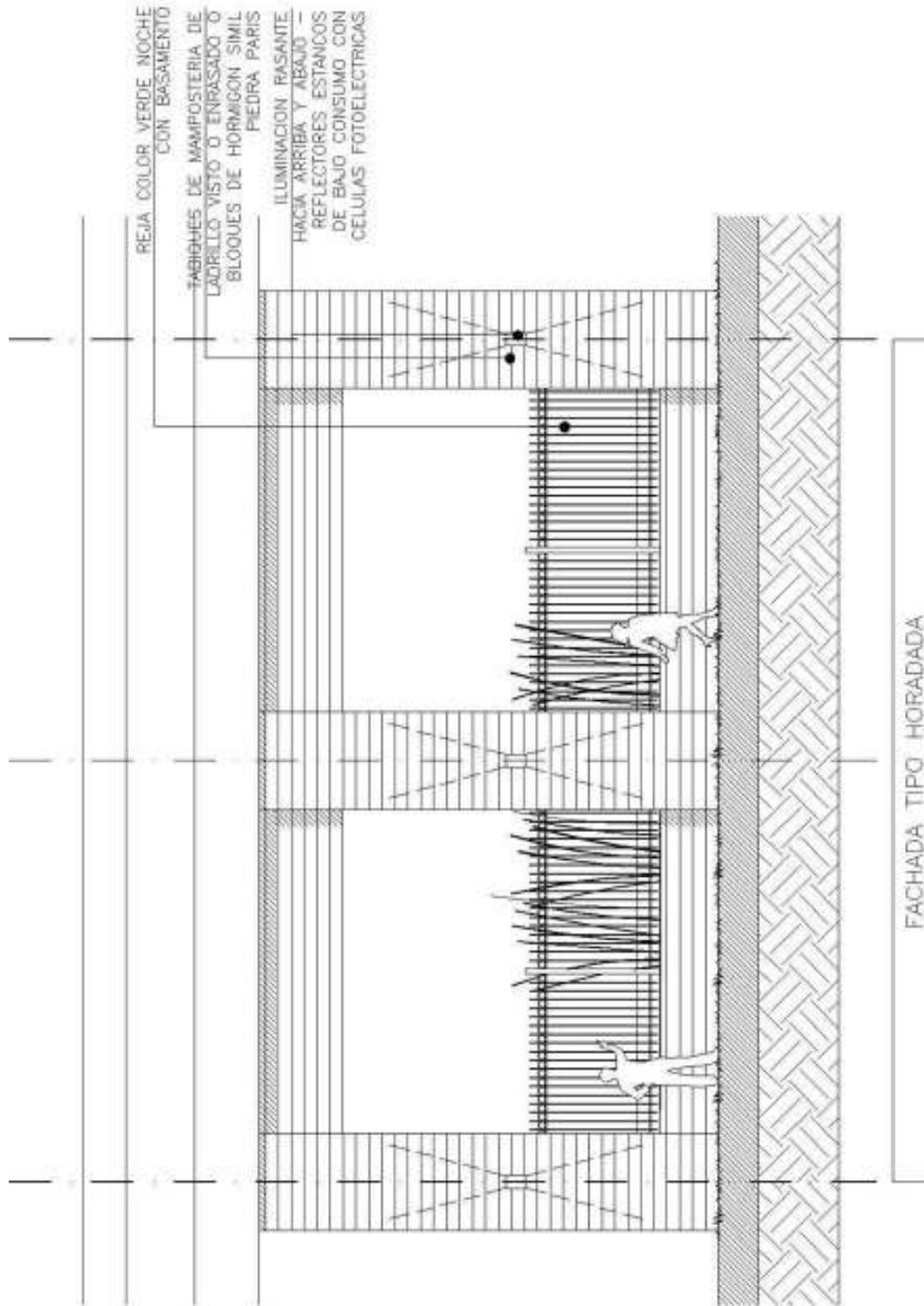
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

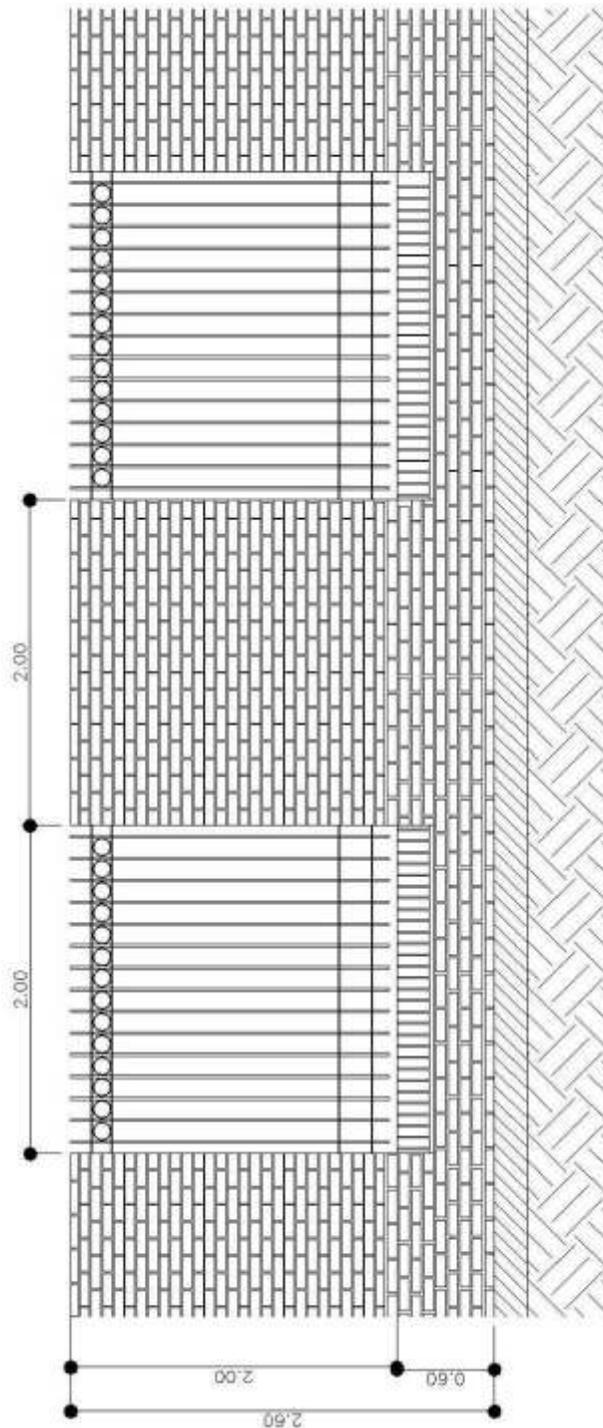
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

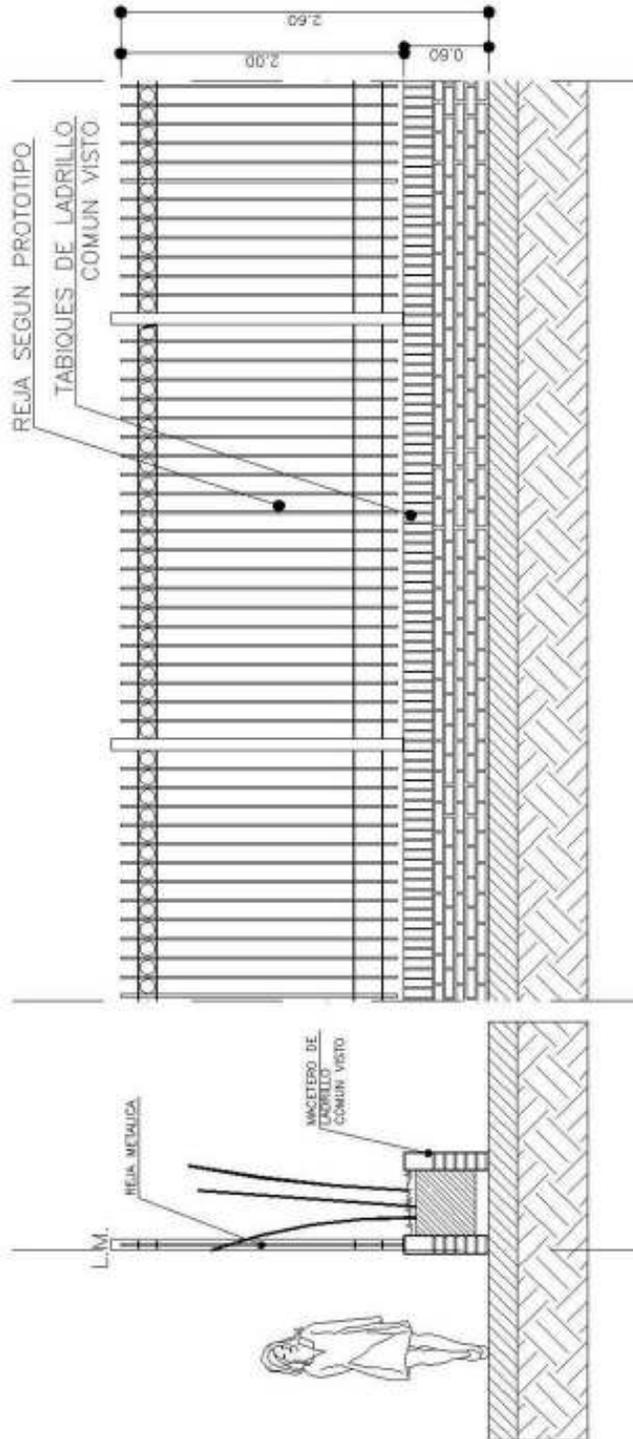
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**AUTOPISTA AU1 (PREDIO 114) – PTE. LUIS SAENZ PEÑA 1244**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

El predio objeto de la presente contratación se encuentra ubicado en la manzana limitada por la Av. San Juan, San José, Santa Teresa y Pte. Luis Sáenz Peña, bajo la traza de la Autopista 25 de Mayo (AU1), identificado internamente como (114) conforme surge del plano pertinente.

La superficie aproximada del predio es de 4.900 m<sup>2</sup>, con acceso sobre la calle Presidente Luis Sáenz Peña según plano adjunto.

Una vez otorgada la tenencia del predio al futuro concesionario, este deberá presentar en un plazo de 20 (veinte) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

El predio se ubica en la Comuna N° 1 y le corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas); por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad (Oficinas y estacionamiento de unidades propias), pudiendo incorporarse actividades complementarias a este uso principal que deberán ser compatibles con las permitidas para la zonificación RUA.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir todas las actividades a desarrollar, el equipamiento y las instalaciones a incorporar.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión y mantenimiento de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad, los mismos deberán encontrarse en perfecto estado durante la totalidad del plazo de la concesión.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

Será obligatorio todo requerimiento establecido por la normativa vigente, especialmente lo expresado en las secciones 7.7.1 Garajes; 7.7.3 Playas de Estacionamiento Descubiertas y 7.7.5. Estacionamientos del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, y las secciones 4.16 Playas y 4.17 Garajes del Código de Habilitaciones y Permisos.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta totalmente impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen, no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

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

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del presente pliego, sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas, con determinación de plazas de estacionamiento, y sentidos de circulación.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y lindes hacia rampas de subida y bajada de la autopista con detalle de los cerramientos de protección.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Plan de inversiones y garantía de obra.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

**Art. 9. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios y sus instalaciones.
- Pintura de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

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

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

**Art. 11. FRENTES Y CERRAMIENTOS A ESPACIOS PUBLICOS**

Las fachadas existentes deberán obligatoriamente adecuarse sobre línea municipal a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Todos los cerramientos, metálicos o de cerco vivo deberán adecuarse a la tipología de rejas expresada en los gráficos adjuntos.

- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.
- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

Los cerramientos que linden con subidas y bajadas de autopistas tendrán tratamientos estéticos similares a las fachadas exteriores.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

#### **Art. 12. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto enrasado, o de bloques de hormigón símil piedra y/o revestimiento tipo piedra París.

Todas las rejas del predio seguirán el mismo diseño, deberán estar pintadas de color "Verde Noche" salvo fehaciente aprobación previa de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra paris. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.
- REJA CON BASAMENTO Y CANTERO: Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con piedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones.

#### **Art. 13. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en los depósitos destinados al efecto, cerrados construidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 14. MEDIANERAS**

Se deberán reparar las medianeras y/o muros lindantes del espacio concesionado hasta una altura mínima de 3.00 m, en caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

**Art. 15. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 16. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario deberá proceder al mantenimiento de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires; no se podrá bajo ningún concepto colocar elementos de señalización fijos y/o móviles en las aceras y espacios comunes.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente. En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

El escurrimiento de agua pluvial o de caída desde la autopista en ningún caso podrá volcarse hacia las aceras.

**Art. 17. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 18. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario

tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura. El sector donde se ubica el termotanque y tanque de bombeo, tendrá una pileta de patio de PVC y 0.60 m de diámetro, para la purga y limpieza de los mismos.

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

#### **Art. 19. NÚCLEOS SANITARIOS**

El numero de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

#### **Art. 20. DESAGÜES**

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

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

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

#### **Art. 21. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

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

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

**Art. 22. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TERMOMECANICA**

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

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

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

**Art. 23. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

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

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

#### **Art. 24. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

#### **Art. 25. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

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

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

#### **Art. 26. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 27. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

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

**Art. 28. PRESENTACIONES**

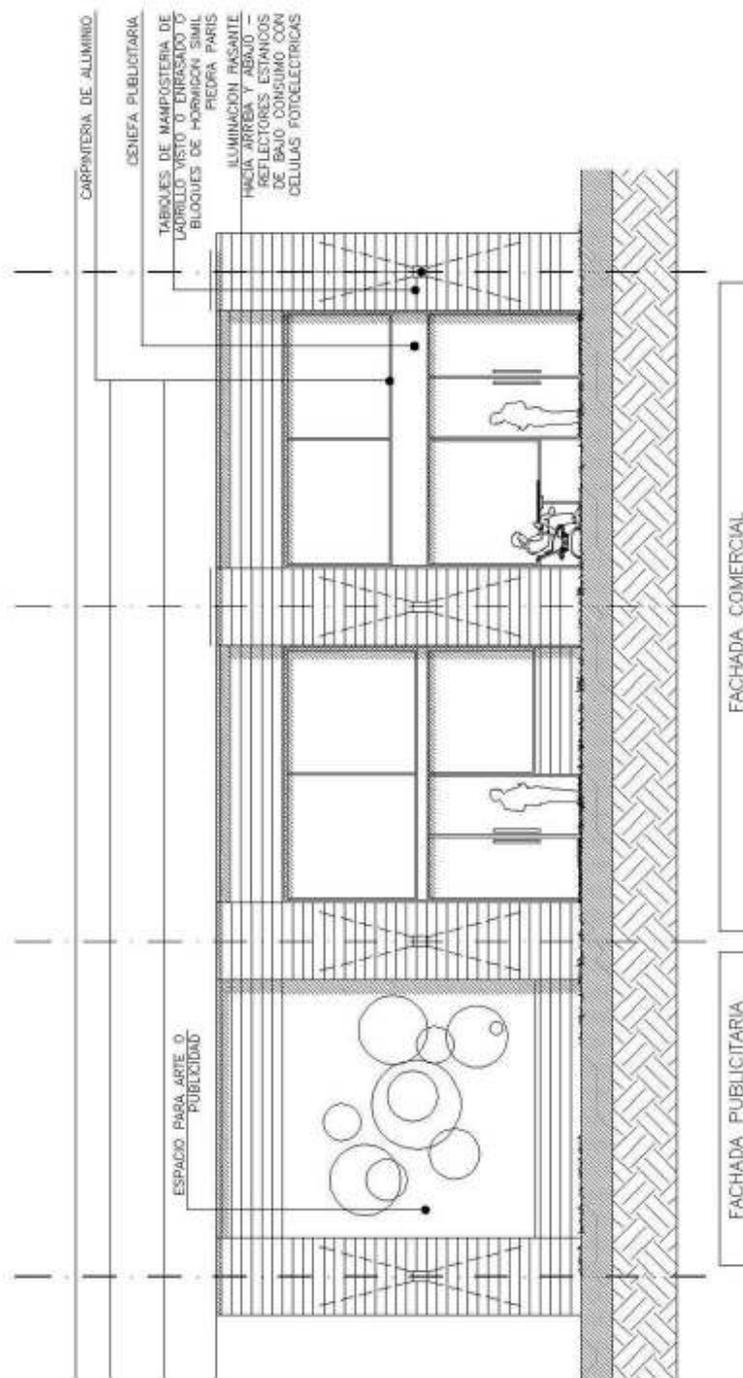
Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

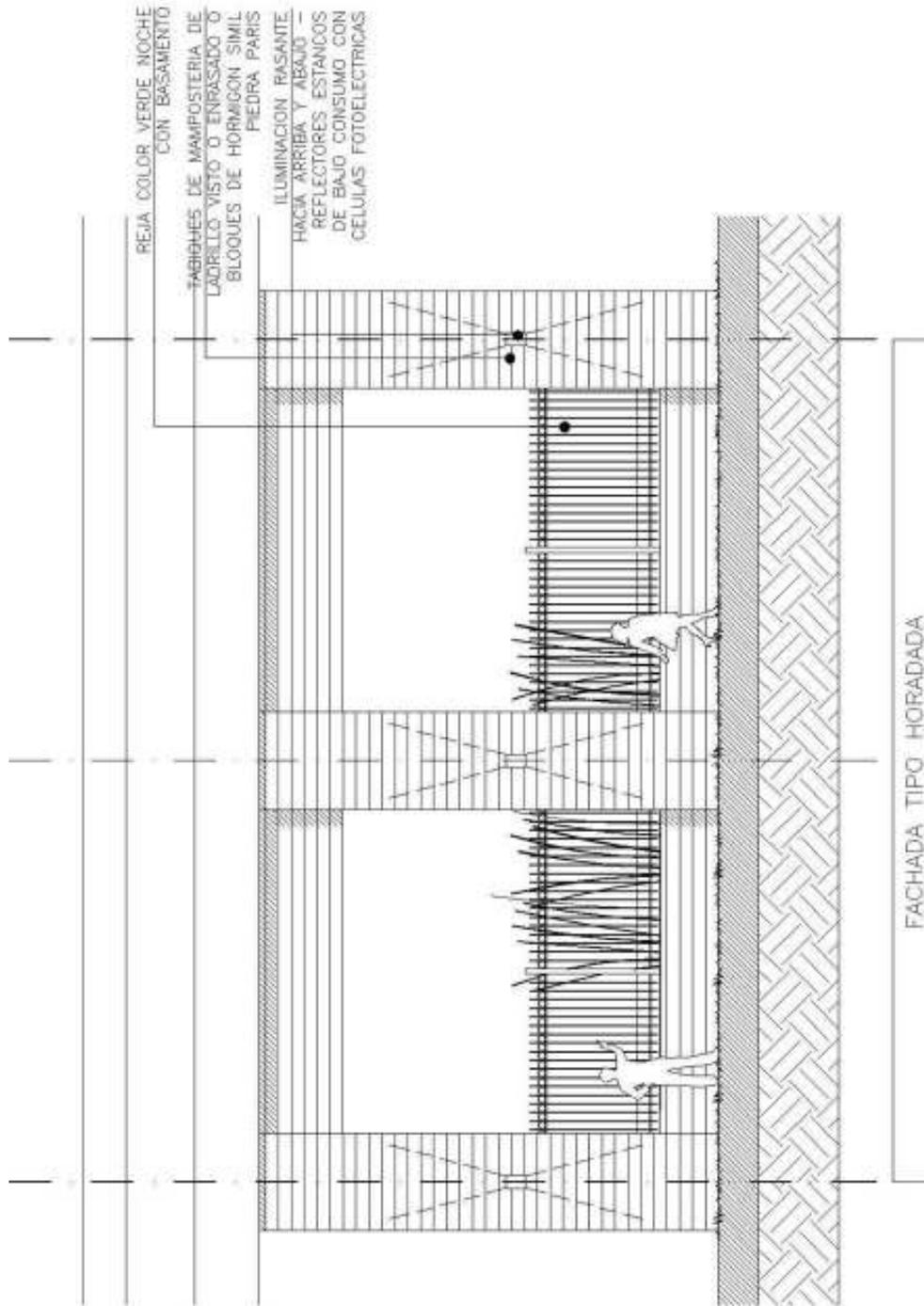
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

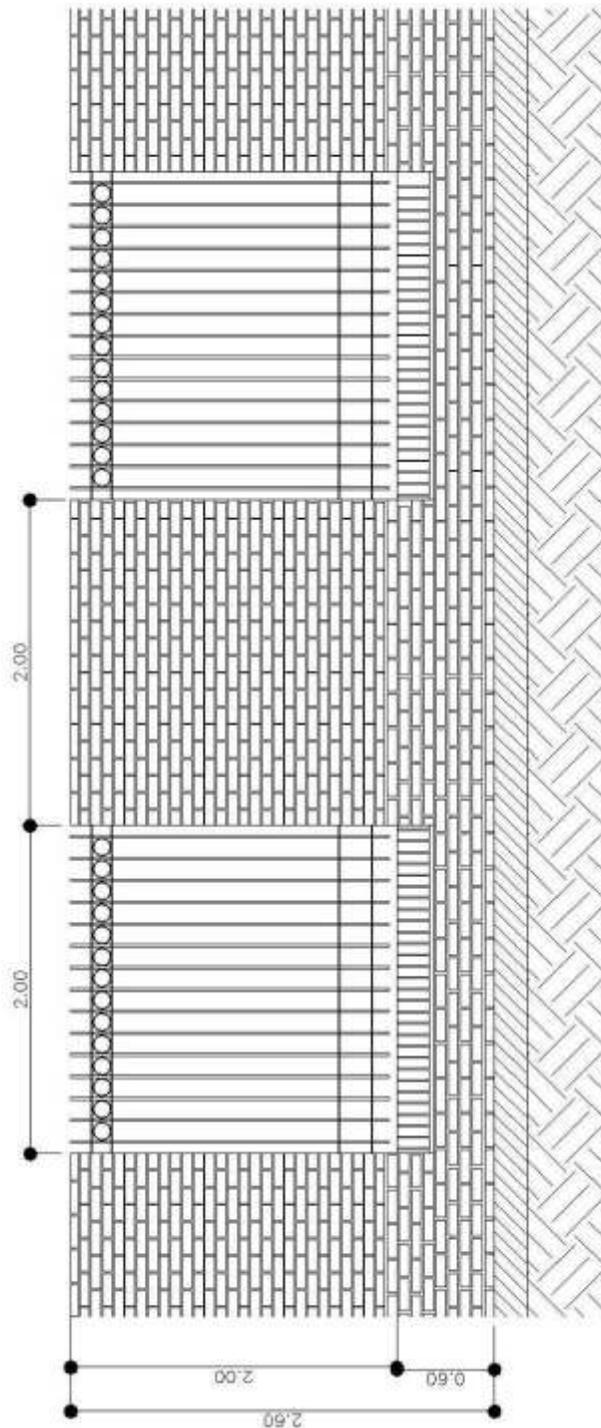
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

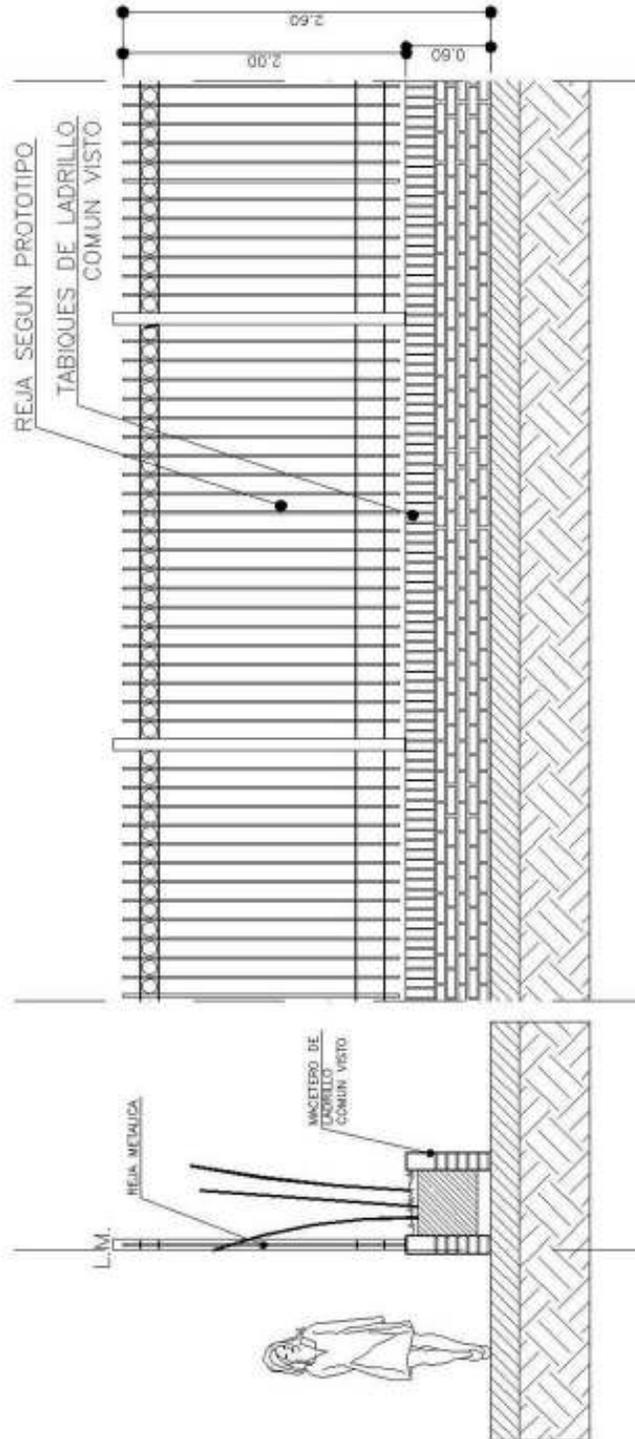
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**AUTOPISTA AU1 (PREDIO 155) – DEL BARCO CENTENERA 951**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

El predio objeto de la presente contratación se encuentra ubicado en las manzanas delimitadas por las calles Zuviría, Del Comercio, Tejedor y Del Barco Centenera, bajo la traza de la AU1 – Autopista 25 de Mayo, identificado internamente como (155) como surge del plano pertinente.

La superficie aproximada del predio es de 4.800 m<sup>2</sup>, con accesos sobre las calles Del Comercio y Del Barco Centenera; funciona un complejo deportivo con instalaciones complementarias.

Una vez otorgada la tenencia del predio al futuro concesionario, este deberá presentar en un plazo de 20 (veinte) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

Los predios se ubican dentro de la Comuna N° 7 y les corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas), por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad (Complejo deportivo con instalaciones complementarias), el alcance de estas actividades complementarias deberá ser compatible con los usos permitidos en la zonificación RUA.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones a incorporar. Los precios y tarifas de conformidad al rubro ofrecido serán exhibidos en lugares visibles en el acceso a las instalaciones.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión de la totalidad de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen; no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

No se podrá utilizar la estructura de la autopista como cubierta o estructura portante de edificaciones propias, ni como apoyo y/o soporte de instalaciones.

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del presente pliego, sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y cerramientos de protección.
- Planos de trabajos a realizar en medianeras.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Memoria de cálculo de las estructuras involucradas.
- Plan de inversiones y garantía de obra.

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

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

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

**Art. 9. HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**Art. 10. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Se prohíbe en forma terminante el depósito de elementos o mercaderías fuera de los depósitos destinados al fin.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios deportivos y sus instalaciones.
- Tensado mensual de alambrados.
- Pintura de las instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

Los cargos por conexión y uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias (agua, cloacas, electricidad, gas, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, estarán a cargo del Concesionario, quien deberá realizar las gestiones tendientes a independizar estos si se encontraron compartidos

con otras parcelas o sectores de uso, abonando los correspondientes derechos de conexión y medios de medición.

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

#### **Art. 12. FACHADAS**

Las fachadas existentes deberán adecuarse a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Los Frentes limitados con cerramiento de alambre tejido y postes de hormigón deberán ser reemplazados por tipología de rejas con o sin basamento.
- Se deberán mantener las zonas con cerco vivo de vegetación con inclusión de rejas según tipología.
- Los cerramientos de la plaza perpendiculares a línea municipal que conforman el acceso lateral al predio, deberán ser reemplazados por rejas con reparación de apertura de cerramientos y cartelería de identificación.
- Se deberá materializar según tipologías apropiadas el límite entre la plazoleta y el predio destinado a la actividad deportiva.
- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.
- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

#### **Art. 13. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto, enrasado o con bloques de hormigón símil piedra y/o revestimiento tipo piedra París.

Todas las rejas seguirán el mismo diseño, a fin de unificar estéticamente los bajo autopistas. Las rejas deberán ser de color "Verde Noche" salvo especificación en contrario y previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra París. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.

- **REJA CON BASAMENTO Y CANTERO:** Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con piedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones

**Art. 14. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en depósitos destinados al efecto, cerrados y contruidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

**Art. 15. MEDIANERAS Y FRANJAS NO EDIFICABLES**

El Concesionario deberá construir las medianeras faltantes y reemplazar todos los cerramientos metálicos y mamposterías en mal estado hasta una altura mínima de 3.00 m. En caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

El Concesionario deberá canalizar dentro de espacios propios las instalaciones existentes en la medianera vecina y que abastecen servicios propios.

En cumplimiento de las normativas edilicias establecidas para la zonificación RUA, se deberán retirar las cubiertas de protección ubicadas entre el filo de la traza de la autopista y las medianeras o límites paralelos a dicha líneas. Dicho espacio no puede estar cerrado con ningún elemento que conforme superficies cubiertas, se pueden colocar elementos de protección metálica o textil que garanticen un óptimo nivel estético desde el interior y desde la autopista.

**Art. 16. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 17. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario deberá reparar a nuevo la totalidad de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y la plazoleta aledaña, y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires. El Concesionario no podrá bajo ningún concepto colocar elementos en las aceras y espacios comunes.

En la plazoleta aledaña se reacondicionarán solados, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas las reparaciones y/o trabajos que fueran necesarios para recuperar los mismos.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

**Art. 18. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 19. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura.

El sector donde se ubica el termotanque y tanque de bombeo, tendrá una pileta de patio de PVC y 0.60 m de diámetro, para la purga y limpieza de los mismos.

Para la instalación de este sistema se considera que la provisión de agua actual es adecuada para su consumo, no obstante ello, se deberá analizar y comprobar la calidad del agua, presentando los análisis y certificados correspondientes.

El Concesionario deberá ejecutar todas las pruebas que la Dirección General de Concesiones considere necesarias aún en el caso que se hubieren realizado con anterioridad. Estas inspecciones y pruebas no lo eximen de la responsabilidad por el buen funcionamiento posterior de las instalaciones.

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 20. NÚCLEOS SANITARIOS**

El numero de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

**Art. 21. DESAGÜES**

Se realizarán las obras necesarias a fin de evacuar las aguas de lluvia provenientes de la Autopista, y de los correspondientes desagües pluviales del espacio y los drenajes del terreno natural. Se realizarán las bajadas correspondientes según cálculo de caudales de desagües; en ningún caso se podrán utilizar cañerías con diámetros menores de 10cm. Se construirán las cámaras y bocas de acceso necesarias y la distancia máxima entre bocas de acceso no deberá superar los 15 metros.

Toda la instalación se realizará sin piezas "codos", sólo podrán utilizarse "curvas". Los desagües pluviales deberán ser realizados en cañerías de polipropileno sanitario tipo "Aquaduct", o superior calidad, y serán debidamente calzadas y protegidas a fin de evitar roturas. En ningún caso se admitirán caños de fibrocemento o cañerías que no sean nuevas y de primera calidad. Se realizarán pruebas hidráulicas con cañería llena, en toda la instalación.

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

**Art. 22. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta instalación deberá constar de un tablero de entrada principal y tableros seccionales con llaves termo magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 23. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TEERMOMECNICA**

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

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

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

#### **Art. 24. SISTEMA DE INTERNET WI-FI**

El concesionario deberá prestar servicio gratuito de Internet inalámbrica (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio y las plazoletas; el servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario.

#### **Art. 25. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

Todos los elementos que conformen la instalación, medidores, cañerías, accesorios, artefactos y otros, serán nuevos, de primera calidad, cumplir con las reglamentaciones



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

específicas y contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan el servicio.

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

**Art. 26. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

**Art. 27. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

**Art. 28. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.

**Art. 29. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

El Concesionario de conformidad a la normativa vigente deberá realizar a su costo, todas las tramitaciones necesarias para la correspondiente habilitación y la

regularización y/o aprobación edilicia del local, ante aquellos organismos con competencia en la materia.

**Art. 30. PRESENTACIONES**

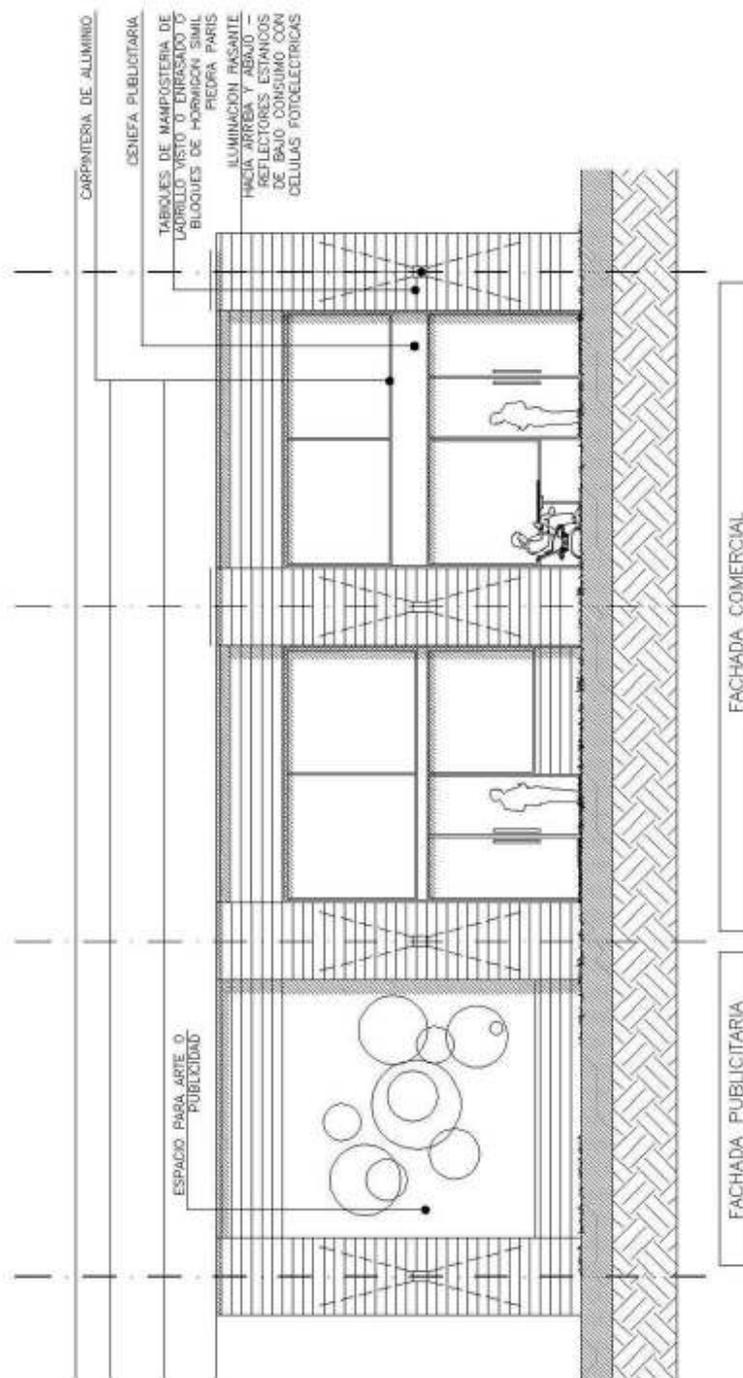
Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

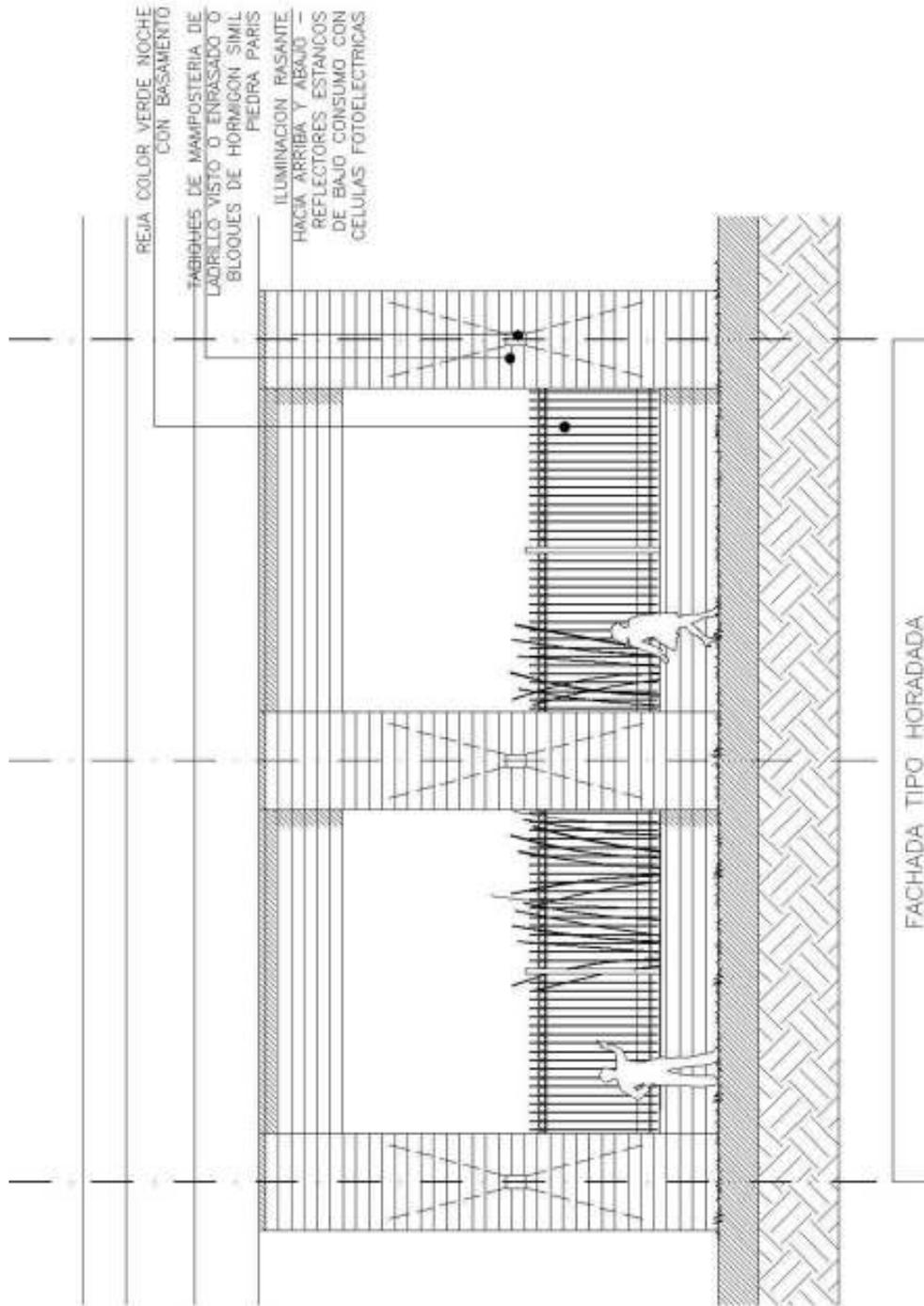
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

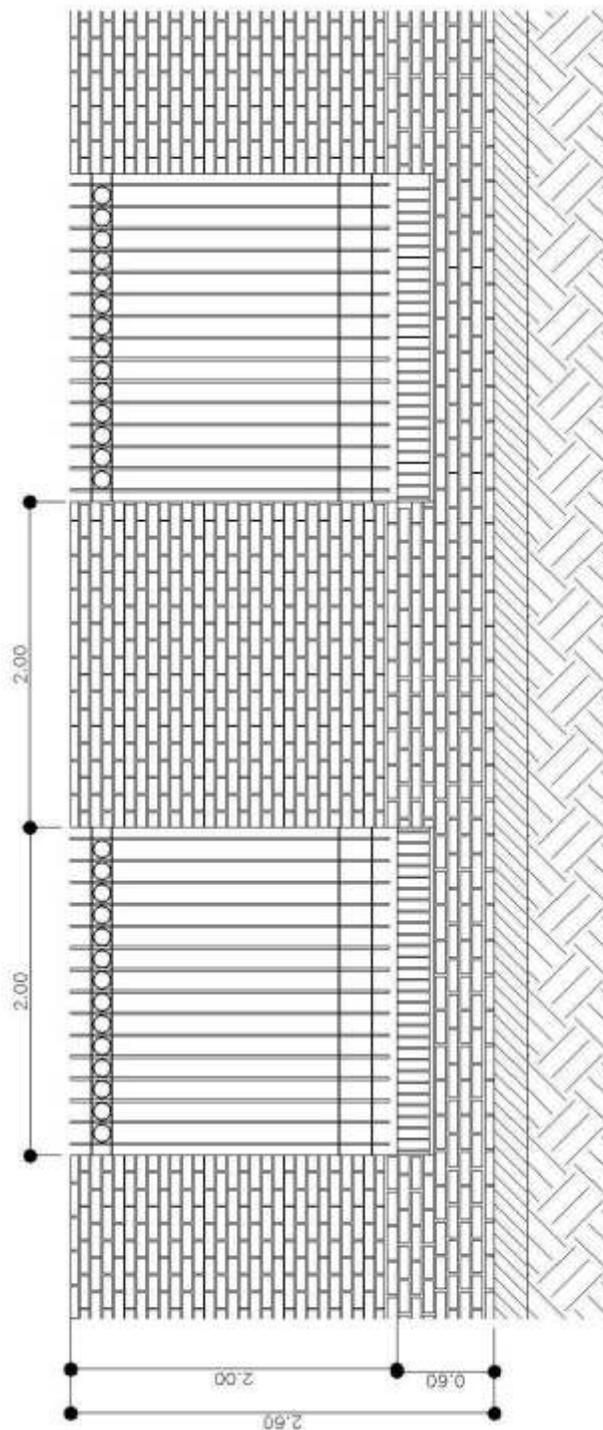
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

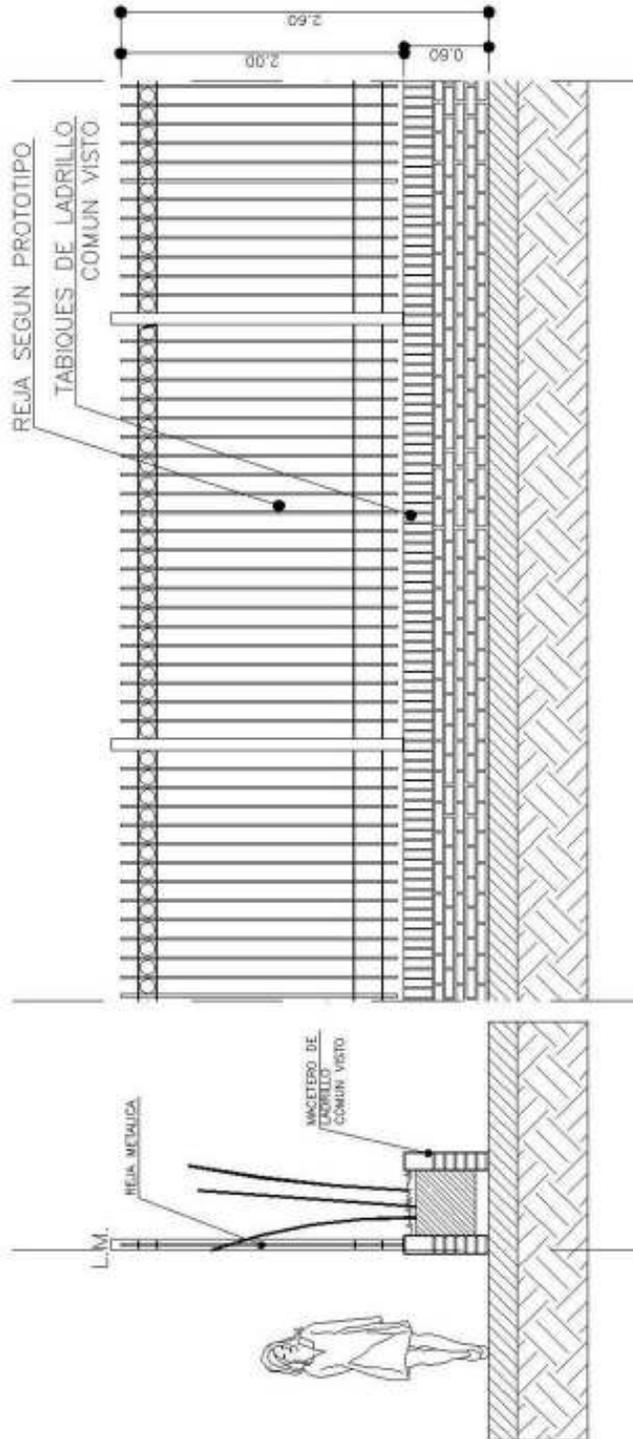
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**







**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**  
**AUTOPISTA AU1 (PREDIO 166A) – Av. CARABOBO 879**

**Art. 1. UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

El predio objeto de la presente contratación se encuentra ubicado en la manzana delimitada por las calles Primera Junta, Av. Carabobo, Teniente Coronel Casimiro Recuero y Lautaro, bajo la traza de la AU1 – Autopista 25 de Mayo, identificado internamente como (166A) tal como surge del plano pertinente.

La superficie aproximada del predio es de 3.080 m<sup>2</sup>, con acceso sobre la Av. Carabobo; funciona un complejo deportivo con instalaciones complementarias.

Una vez otorgada la tenencia del predio al futuro concesionario, este deberá presentar en un plazo de 20 (veinte) días la mensura de la totalidad de los espacios existentes que presentará ante la Dirección General de Concesiones.

**Art. 2. ZONIFICACION**

Los predios se ubican dentro de la Comuna N° 7 y les corresponde según Código de Planeamiento la Zonificación RUA. (Zona de Renovación Urbana Linderas a Autopistas), por tanto son de cumplimiento obligatorio todos los requisitos expresados en el capítulo 8.2.1 del mencionado Código.

**Art. 3. USO**

Se deberá mantener el uso que se desarrolla en la actualidad (Complejo deportivo con instalaciones complementarias), el alcance de estas actividades complementarias deberá ser compatible con los usos permitidos en la zonificación RUA.

La presentación de la propuesta de uso deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones a incorporar. Los precios y tarifas de conformidad al rubro ofrecido serán exhibidos en lugares visibles en el acceso a las instalaciones.

El concesionario tendrá a su cargo la provisión de la totalidad de las instalaciones, equipamiento, artefactos, accesorios y afines, necesarios para el perfecto funcionamiento y desarrollo de la actividad.

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándolas en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta el reintegro del espacio ante el GCABA.

**Art. 4. OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD**

Los trabajos mencionados en el presente pliego no son excluyentes; estarán a cargo del concesionario la provisión de elementos y la ejecución de tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados sean necesarios para el normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella.

La adecuación de construcciones e instalaciones deberá realizarse cumpliendo las especificaciones establecidas en: el Código de la Edificación y el Código de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires, las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias de suministros y sus Entes de regulación, y toda normativa con vigencia en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

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

El viaducto de la autopista no es una cubierta impermeable, razón por la cual si se produjeran filtraciones, el concesionario deberá asumir los riesgos que las consecuencias que las mismas acarreen; no generando esta circunstancia derecho a reclamo y/o indemnización alguna por daños y/o perjuicios que pudieran ocasionarse al concesionario y/o a terceros.

No se podrá utilizar la estructura de la autopista como cubierta o estructura portante de edificaciones propias, ni como apoyo y/o soporte de instalaciones.

#### **Art. 5. MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del presente pliego, sin el previo consentimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresado a través de la Dirección General de Concesiones con la intervención y conformidad fehaciente de Dirección General de Registro de Obras y Catastro y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires una vez finalizado el período de la concesión o producida la caducidad sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

#### **Art. 6. PLANOS A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA**

El concesionario deberá presentar junto con la oferta:

- Planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento y áreas exteriores cubiertas y semicubiertas.
- Planos de fachadas con determinación de materiales y características técnicas.
- Planos de medianeras y cerramientos de protección.
- Planos de trabajos a realizar en medianeras.

#### **Art. 7. PROYECTO GENERAL**

El concesionario deberá presentar planos de proyecto de toda modificación propuesta que deberán ser acordes a la propuesta ofertada en un plazo de 30 (treinta) días corridos desde la tenencia del espacio.

Deberá contar como mínimo con los siguientes ítems:

- Listado de planos.
- Planos de arquitectura, instalaciones y detalles.
- Planilla de provisiones.
- Memoria de cálculo de las estructuras involucradas.
- Plan de inversiones y garantía de obra.

Antes del inicio de las tareas comprometidas deberá contar con la efectiva aprobación de la Dirección General de Concesiones.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 8. PLAZO DE LAS OBRAS**

Los trabajos, mejoras y provisiones que se enumeran en el presente pliego, tienen establecido un plazo de ejecución de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a contar desde la tenencia del predio por parte del concesionario.

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

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

**Art. 9. HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA**

El horario de funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de elementos y mercaderías deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**Art. 10. LIMPIEZA**

La desocupación y limpieza de los espacios estará a cargo del Concesionario; en caso de existir dentro de los mismos elementos de propiedad del GCABA, se coordinará su retiro, conservación u otra posibilidad que se considere oportuna.

La limpieza del lugar estará a cargo del concesionario, quien deberá mantener en perfectas condiciones de higiene todas las instalaciones del espacio durante la totalidad del plazo de vigencia de la concesión. Dentro de esta provisión se considera incluida la limpieza y mantenimiento de las circulaciones y áreas verdes aledañas.

Se prohíbe en forma terminante el depósito de elementos o mercaderías fuera de los depósitos destinados al fin.

Será obligatorio el cumplimiento de las normativas vigentes relacionadas a la clasificación y tratamiento de residuos, su almacenaje y horarios de expedición y contará con los recintos para su contención exigidos para la actividad a desarrollar.

Se deberá considerar la periódica destapación y mantenimiento de las redes de desagüe, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión total de la instalación eléctrica.
- Limpieza diaria de la totalidad de espacios deportivos y sus instalaciones.
- Tensado mensual de alambrados.
- Pintura de las instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

**Art. 11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

Los cargos por conexión y uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias (agua, cloacas, electricidad, gas, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, estarán a cargo del Concesionario, quien deberá realizar las gestiones tendientes a independizar estos si se encontraron compartidos

con otras parcelas o sectores de uso, abonando los correspondientes derechos de conexión y medios de medición.

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

#### **Art. 12. FACHADAS**

Las fachadas existentes deberán adecuarse a las tipologías graficadas en los esquemas que se adjuntan:

- La superficie de los paramentos que se conserven deberán ser hidrolavadas y/o pintadas.
- Los Frentes limitados con cerramiento de alambre tejido y postes de hormigón deberán ser reemplazados por tipología de rejas con o sin basamento.
- Se deberán mantener las zonas con cerco vivo de vegetación con inclusión de rejas según tipología.
- Los cerramientos de la plaza perpendiculares a línea municipal que conforman el acceso lateral al predio, deberán ser reemplazados por rejas con reparación de apertura de cerramientos y cartelería de identificación.
- Se deberá materializar según tipologías apropiadas el límite entre la plazoleta y el predio destinado a la actividad deportiva.
- Se deberá modificar y reparar las canalizaciones de desagües pluviales de autopista, y la totalidad de los conductos de ventilación de los espacios cubiertos bajo autopista.
- El concesionario deberá proveer artefactos de iluminación que desde el interior del predio iluminen el espacio exterior de las veredas correspondientes, con incorporación de sistema de cámaras de seguridad.

En forma previa a la ejecución de las tareas de ejecución o refacción, se deberá someter a la fehaciente aprobación de la Dirección General de Concesiones, la documentación mencionada en el Art. 7.

#### **Art. 13. REJA**

En el caso de que existan espacios libres, abiertos o retiros se deberá construir sobre la Línea Municipal, o linde del predio, un basamento con rejas que cumpla alguna de las tipologías de los gráficos adjuntos.

La materialización del basamento deberá ser de ladrillo visto, enrasado o con bloques de hormigón símil piedra y/o revestimiento tipo piedra París.

Todas las rejas seguirán el mismo diseño, a fin de unificar estéticamente los bajo autopistas. Las rejas deberán ser de color "Verde Noche" salvo especificación en contrario y previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones.

- MURO Y REJA: Pared de mampostería de ladrillo común visto altura 2,60, con vanos en forma de "U" de 2,00m con reja, cada 2,00m de mampostería. Esta modulación es indicativa, debiendo a la dimensión total existente de cada caso específico.
- REJA CON BASAMENTO: Zócalo de mampostería de ladrillo común visto o enrasado, o de bloques de hormigón tipo y color piedra París. Altura 0,60 / 0,90 m y reja de 2,00m. La altura total del cerramiento desde N.P.T. hasta el final de la reja deberá ser de 2,60 m o superior, según los casos. Si bien las alturas pueden variar, el basamento nunca será inferior de 0,60m y la reja propiamente dicha nunca inferior de 2,00m; salvo especificación en contrario, o con propuesta



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

debidamente justificada y previamente aprobada por la Dirección General de Concesiones.

- REJA CON BASAMENTO Y CANTERO: Idéntico al anterior, con adición de cantero interior en coincidencia con el basamento de mampostería. Este cantero deberá ser plantado y mantenido siempre en excelente estado de conservación; dónde no hubiere plantas y/o césped se deberá realizar una decoración con piedras, grava u otra, con previa aprobación fehaciente de la Dirección General de Concesiones

**Art. 14. DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS**

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en depósitos destinados al efecto, cerrados y contruidos con materiales de albañilería.

Los mismos deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento; cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para tal fin y contar con instalaciones que garanticen el correcto escurrimiento hacia las instalaciones reglamentarias del predio.

El Gobierno no se hará responsable por ninguna circunstancia del cuidado o depósito del mobiliario y/o equipamiento que el concesionario provea para el funcionamiento del espacio concesionado.

**Art. 15. MEDIANERAS Y FRANJAS NO EDIFICABLES**

El Concesionario deberá construir las medianeras faltantes y reemplazar todos los cerramientos metálicos y mamposterías en mal estado hasta una altura mínima de 3.00 m. En caso de existir rajaduras realizará llaves metálicas en los puntos necesarios; aplomando y rectificando revoques a fin de dejar la superficie plana para ser terminada con pintura hidrófuga.

El Concesionario deberá canalizar dentro de espacios propios las instalaciones existentes en la medianera vecina y que abastecen servicios propios.

En cumplimiento de las normativas edilicias establecidas para la zonificación RUA, se deberán retirar las cubiertas de protección ubicadas entre el filo de la traza de la autopista y las medianeras o límites paralelos a dicha líneas. Dicho espacio no puede estar cerrado con ningún elemento que conforme superficies cubiertas, se pueden colocar elementos de protección metálica o textil que garanticen un óptimo nivel estético desde el interior y desde la autopista.

**Art. 16. PINTURA**

Se deberá pintar la totalidad de las construcciones existentes en el predio y las columnas de sustentación de la autopista. Para ello se podrán utilizar: en mampostería pinturas tipo látex para exteriores; en los elementos metálicos y maderas (que no se lustren) se deberá aplicar recuperador de óxido y esmaltes sintéticos. Los colores y terminaciones finales deberán ser previamente aprobados por la Dirección General de Concesiones.

Los trabajos de pintura incluirán el pintado total de muros, cielorrasos y carpinterías, todas las superficies serán previamente limpiadas prolijamente y preparadas en forma conveniente para recibir las sucesivas capas de pintura.

**Art. 17. ACERAS Y ESPACIOS EXTERIORES**

El concesionario deberá reparar a nuevo la totalidad de las aceras y cordones que correspondan a los frentes del espacio concesionado y la plazoleta aledaña, y cumplir con las reglamentaciones de la Ciudad de Buenos Aires. El Concesionario no podrá bajo ningún concepto colocar elementos en las aceras y espacios comunes.

En la plazoleta aledaña se reacondicionarán solados, pérgolas, maceteros, bancos, sistema de iluminación, etc., llevando a cabo todas las reparaciones y/o trabajos que fueran necesarios para recuperar los mismos.

El concesionario deberá mantener el césped prolijo y cortado en todos sus sectores verdes y linderos. En caso de plantas, árboles y/o canteros, se deberán conservar bien podados y mantenidos adecuadamente.

En ningún caso podrán existir canteros o espacios con tierra sin plantas y/o césped, estos se deberán cubrir con grava, piedra partida o algún tipo de terminación seca que cuente con la previa aprobación de la Dirección General de Concesiones del G.C.B.A.

**Art. 18. SOLADOS INTERIORES**

Los solados existentes serán reparados y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de los mismos deberá señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas.

Las superficies destinadas a estacionamiento o circulación vehicular, se deberán reparar a nuevo dejándolas perfectamente lisas y niveladas. La demarcación de cocheras deberá permitir una óptima visibilidad de los elementos que la constituyen, y cumplirán con la reglamentación vigente.

Se deberán corregir las imperfecciones existentes en los solados para permitir un correcto escurrimiento natural del agua de lluvia. En ningún caso el agua de lluvia de la parcela, deberá escurrir hacia la vereda o parcelas aledañas.

**Art. 19. INSTALACIÓN SANITARIA**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones. El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes.

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

Se deberán prever los tanques de reserva necesarios según el proyecto, y sistema de calentamiento de agua según las necesidades de consumo. Todo tanque de reserva elevado deberá estar oculto dentro de la arquitectura.

El sector donde se ubica el termotanque y tanque de bombeo, tendrá una pileta de patio de PVC y 0.60 m de diámetro, para la purga y limpieza de los mismos.

Para la instalación de este sistema se considera que la provisión de agua actual es adecuada para su consumo, no obstante ello, se deberá analizar y comprobar la calidad del agua, presentando los análisis y certificados correspondientes.

El Concesionario deberá ejecutar todas las pruebas que la Dirección General de Concesiones considere necesarias aún en el caso que se hubieren realizado con anterioridad. Estas inspecciones y pruebas no lo eximen de la responsabilidad por el buen funcionamiento posterior de las instalaciones.

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



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**Art. 20. NÚCLEOS SANITARIOS**

El numero de artefactos y la localización de los mismos deberá cumplir los requerimientos exigidos en la normativa vigente.

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

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

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

**Art. 21. DESAGÜES**

Se realizarán las obras necesarias a fin de evacuar las aguas de lluvia provenientes de la Autopista, y de los correspondientes desagües pluviales del espacio y los drenajes del terreno natural. Se realizarán las bajadas correspondientes según cálculo de caudales de desagües; en ningún caso se podrán utilizar cañerías con diámetros menores de 10cm. Se construirán las cámaras y bocas de acceso necesarias y la distancia máxima entre bocas de acceso no deberá superar los 15 metros.

Toda la instalación se realizará sin piezas "codos", sólo podrán utilizarse "curvas". Los desagües pluviales deberán ser realizados en cañerías de polipropileno sanitario tipo "Aquaduct", o superior calidad, y serán debidamente calzadas y protegidas a fin de evitar roturas. En ningún caso se admitirán caños de fibrocemento o cañerías que no sean nuevas y de primera calidad. Se realizarán pruebas hidráulicas con cañería llena, en toda la instalación.

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

**Art. 22. INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

El concesionario reparará las instalaciones existentes en los espacios a su cuenta y cargo. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Capítulo 8.10.2.0 del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Normas Irma, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de Cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Esta instalación deberá constar de un tablero de entrada principal y tableros seccionales con llaves termo magnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Se realizará una nueva instalación de entrada y distribución de energía eléctrica por cañería y cable blindado tipo Syntenax o calidad superior.

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 23. ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, VENTILACION E INSTALACION TEERMOMECNICA**

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

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

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

#### **Art. 24. SISTEMA DE INTERNET WI-FI**

El concesionario deberá prestar servicio gratuito de Internet inalámbrica (WI-FI). El alcance del servicio deberá cubrir la totalidad del predio y las plazoletas; el servicio tendrá la calidad requerida para satisfacer las necesidades del público usuario.

#### **Art. 25. INSTALACIÓN DE GAS**

Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios, y de éstas especificaciones.

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

Todos los elementos que conformen la instalación, medidores, cañerías, accesorios, artefactos y otros, serán nuevos, de primera calidad, cumplir con las reglamentaciones



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

específicas y contar con la aprobación de los organismos y entes que regulan el servicio.

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

El Concesionario deberá solicitar ante el ente interviniente las inspecciones parciales y finales de los trabajos realizados antes de proceder al tapado de los mismos. Luego de finalizada la instalación, se solicitará inspección y prueba de hermeticidad a 0,4 Kg/cm<sup>2</sup> durante 30 minutos.

**Art. 26. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO**

Previo al inicio de la actividad, se reacondicionará la instalación que corresponda a la detección y ataque de incendio con cumplimiento de toda normativa vigente pertinente al caso específico.

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

**Art. 27. SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD**

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

Toda publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley 2936 y sus modificatorios y deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

La circunstancia de que el concesionario opte por realizar publicidad de acuerdo a lo previsto en el presente artículo, no implica modificación alguna del canon ofertado y aceptado y/o vigente al momento de la opción.

**Art. 28. EQUIPAMIENTO FIJO Y MOVIL**

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

Todas las instalaciones fijas o móviles, las construcciones, plantaciones y todas las obras realizadas quedarán en plena propiedad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin generar derecho de compensación alguna. Se incluye todo equipamiento que constituya una parte insustituible y necesaria para la continuidad de la prestación del servicio y cuya remoción atente contra el buen funcionamiento de las actividades.

**Art. 29. HABILITACIÓN Y REGULARIZACION EDILICIA**

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

**Art. 30. PRESENTACIONES**

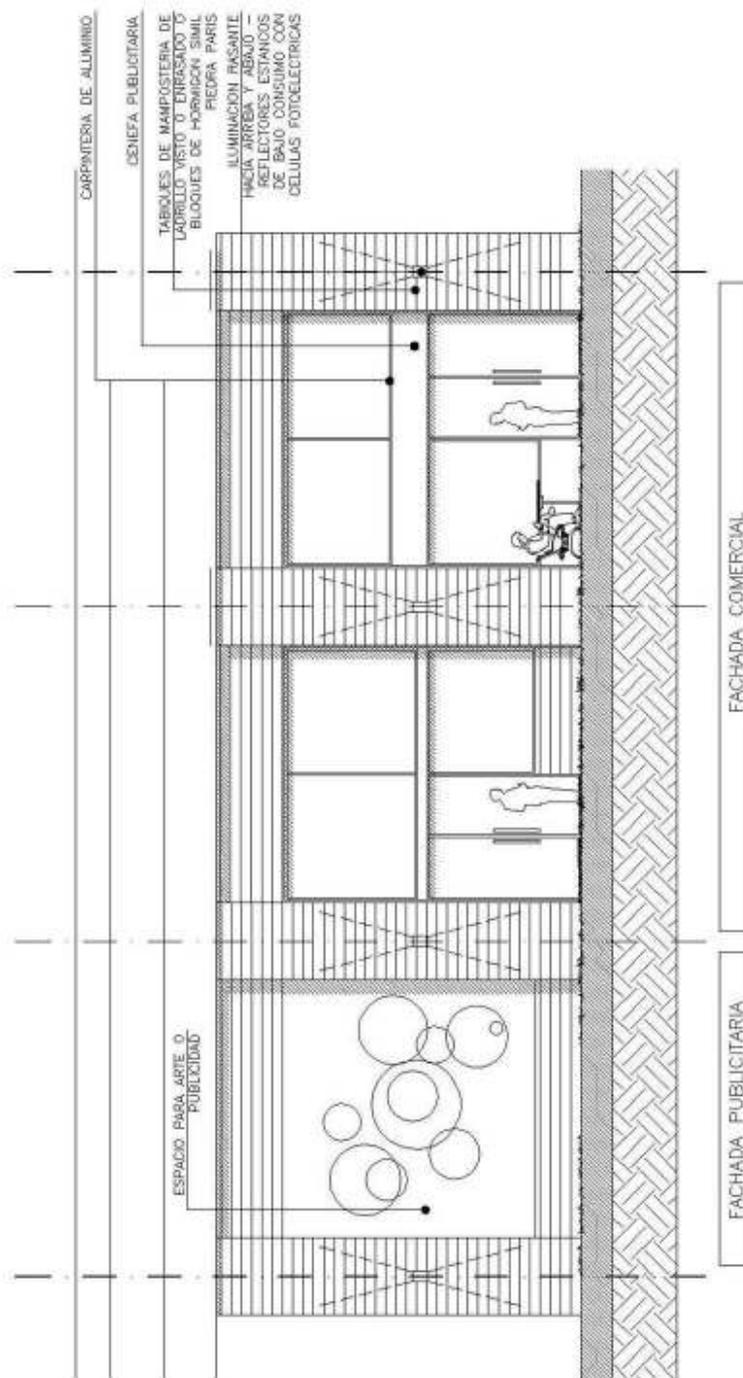
Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la Dirección General de Concesiones dependiente del Ministerio de Desarrollo Económico, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del Gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

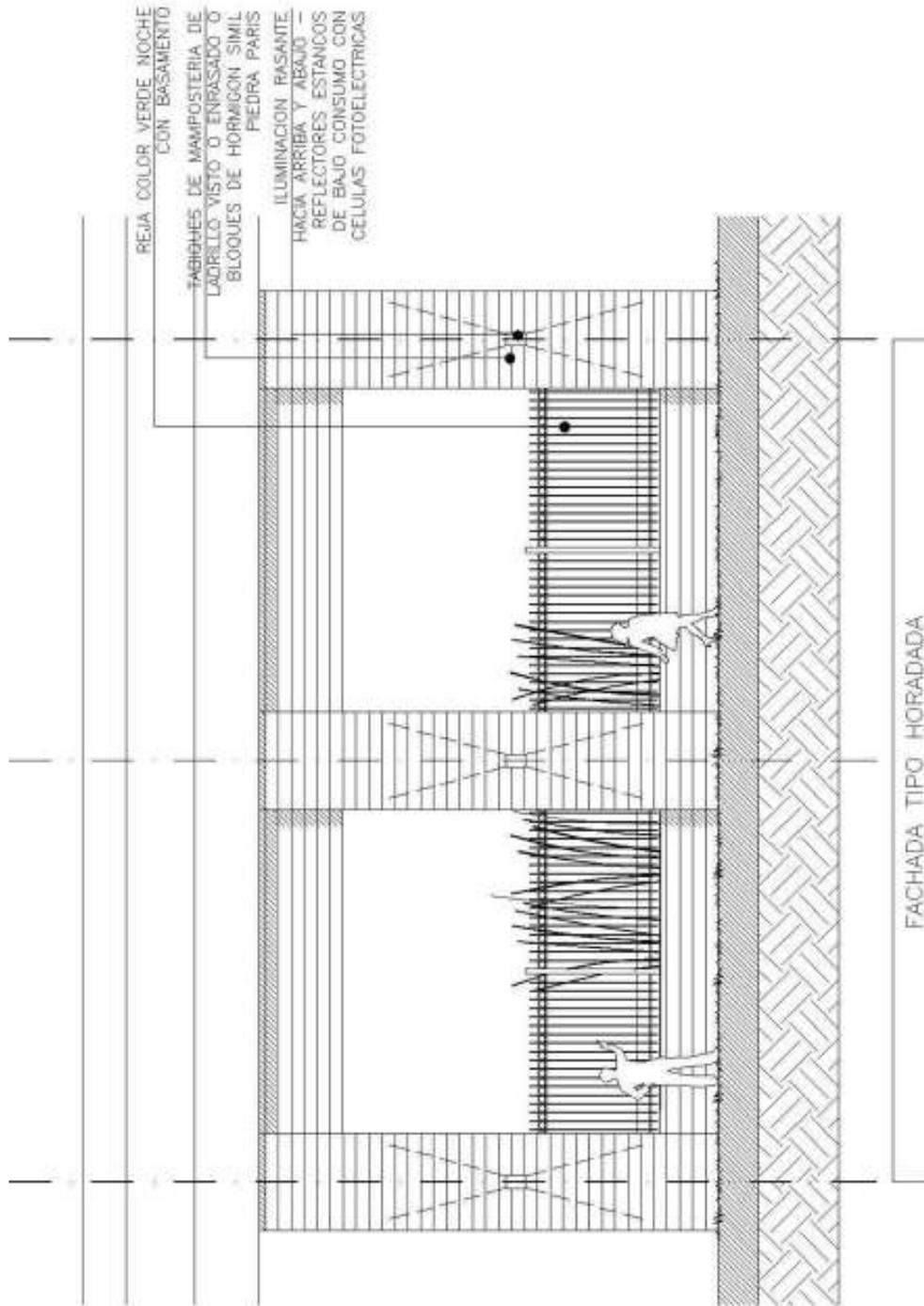
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**LOCALES COMERCIALES – FACHADA VIDRIADA O CON PANELES**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

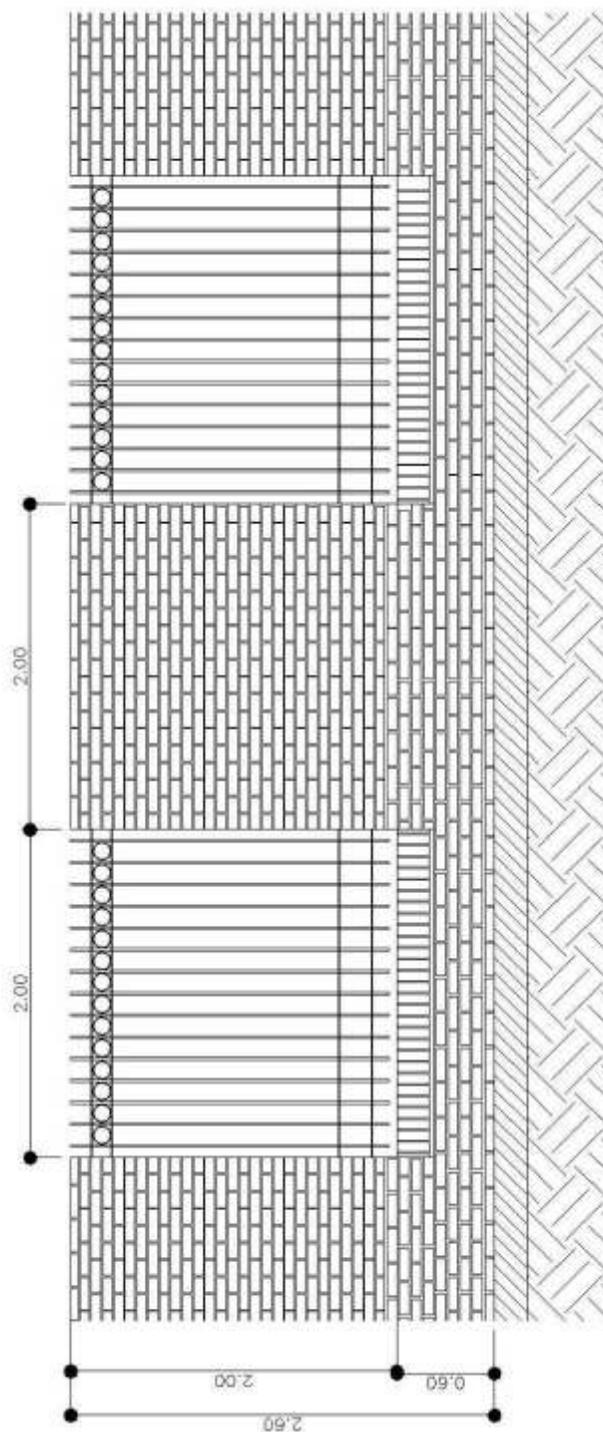
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**FACHADA HORADADA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

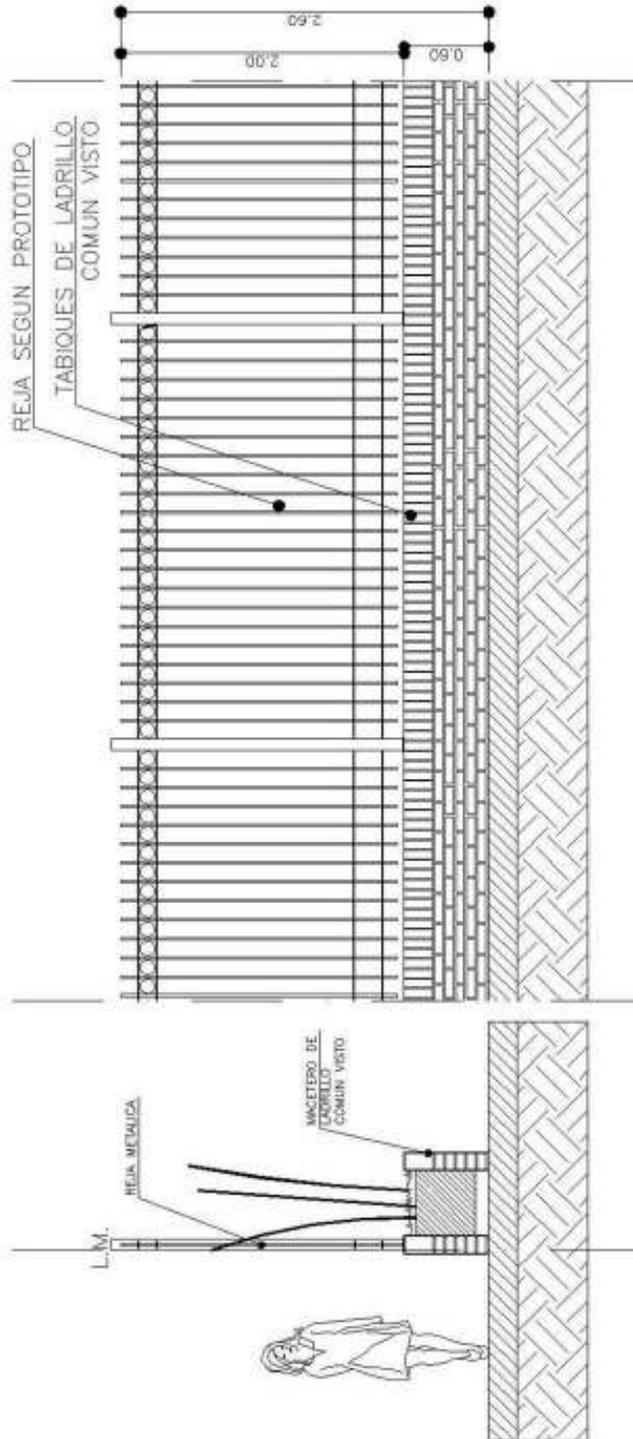
**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**MURO Y REJA**





**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
**Dirección General de Concesiones**

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA CON BASAMENTO Y CANTERO**

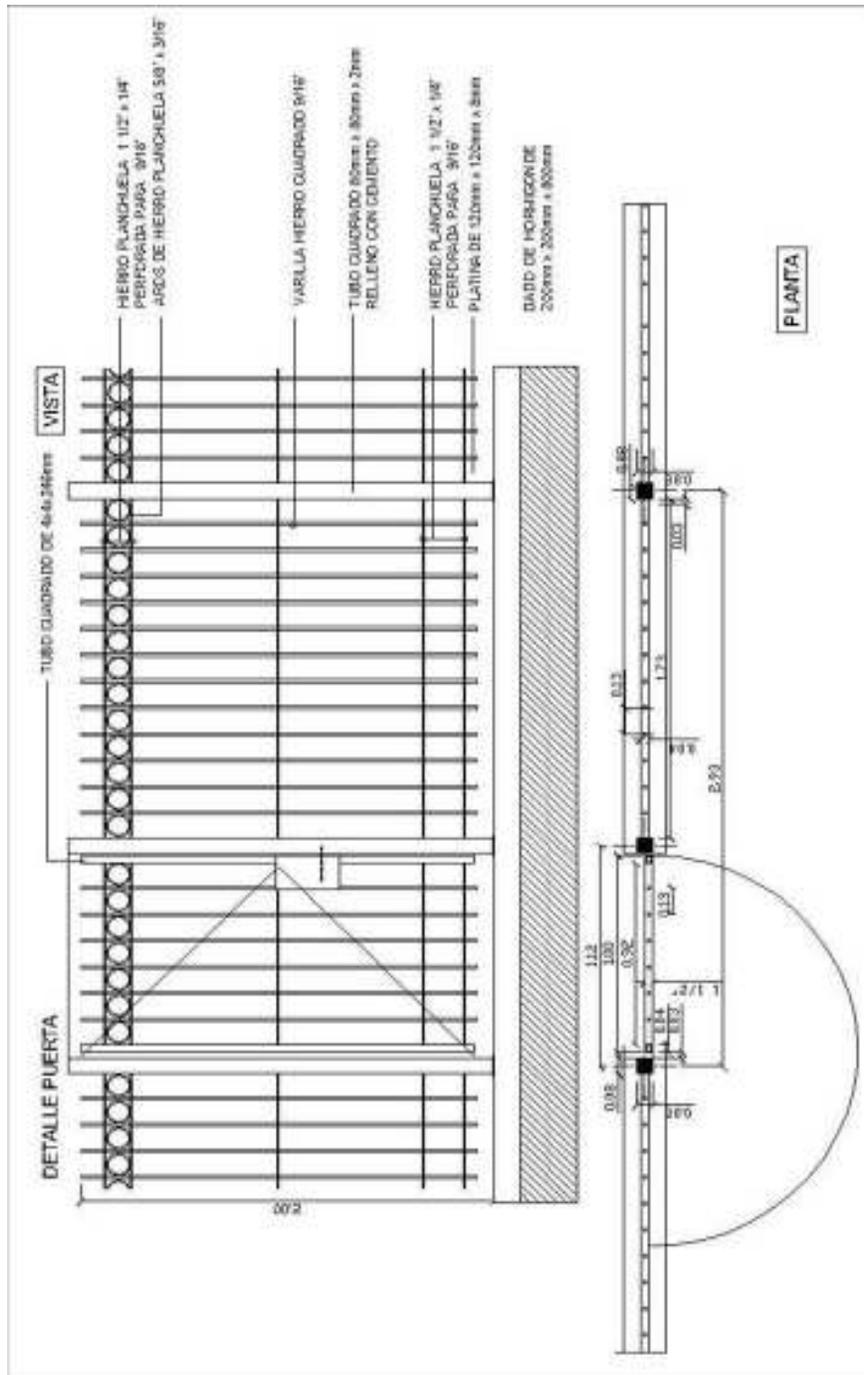


ANEXO - 8 (GDCG-CIÓN N° +) /8 ; 7 CB7/15 (continuación)



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO**  
 Dirección General de Concesiones

**TIPOLOGÍA DE FACHADAS NUEVAS**  
**REJA SIN BASAMENTO**



FIN DEL ANEXO