

**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL**

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA ÚNICA, PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE CARÁCTER ONEROSO DE UN SECTOR DEL BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES DENOMINADO “BAJO ESPIGÓN – ETAPA 1” UBICADO EN AV. COSTANERA DOCTOR TRISTÁN ACHÁVAL RODRÍGUEZ 1520T, CON DENOMINACION CATASTRAL SECCION 98, MANZANA 63, OBJETO TERRITORIAL T002, POR EL PLAZO DE CINCO (5) AÑOS.

ÍNDICE

ARTÍCULO 1	OBJETO DE LA LICITACIÓN
ARTÍCULO 2	USO PROPUESTO – CONSIDERACIONES GENERALES
ARTÍCULO 3	INTERVENCIONES TÉCNICAS
ARTÍCULO 4	NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES
ARTÍCULO 5	PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR EN LA OFERTA
ARTÍCULO 6	PROYECTO FINAL
ARTÍCULO 7	PLAZO DE EJECUCIÓN
ARTÍCULO 8	OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD
ARTÍCULO 9	MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES
ARTÍCULO 10	RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN
ARTÍCULO 11	SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD
ARTÍCULO 13	HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA
ARTÍCULO 14	EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL
ARTÍCULO 15	ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES
ARTÍCULO 16	PRÁCTICAS SUSTENTABLES
ARTÍCULO 17	LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO
ARTÍCULO 18	SUPERVISIÓN DE LAS TAREAS
ARTÍCULO 19	DESARROLLO DE LAS TAREAS
ARTÍCULO 20	OBLIGACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
ARTÍCULO 21	OBRAS CIVILES DE ADECUACIÓN.
ARTÍCULO 22	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BASICOS
ARTÍCULO 23	INSTALACIÓN SANITARIA
ARTICULO 24	NÚCLEOS SANITARIOS
ARTÍCULO 25	INSTALACIÓN ELÉCTRICA
ARTÍCULO 26	ILUMINACIÓN, VIBRACIONES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.
ARTÍCULO 27	INSTALACIÓN TERMOMECAÁNICA
ARTÍCULO 28	INSTALACIÓN DE GAS

ARTÍCULO 29	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO
ARTÍCULO 30	SISTEMA DE INTERNET WI-FI
ARTÍCULO 31	TERMINACIONES Y PINTURA
ARTÍCULO 32	PLANOS, TRAMITACIONES Y PAGOS
ARTÍCULO 33	PRESENTACIONES
ARTÍCULO 34	HABILITACIÓN

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 1° - OBJETO DE LA LICITACIÓN

La presente Licitación Pública tiene como objeto otorgar en concesión el uso y explotación comercial de un sector del inmueble de dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, denominado “Bajo Espigón – Etapa 1”, ubicado en Av. Costanera Doctor Tristán Achával Rodríguez 1520, con denominación catastral Sección 098, Manzana 063, Objeto Territorial t002, por el plazo de CINCO (5) años.

El espacio proyectado funcionará como un Café Literario, con espacios destinados a la gastronomía, la lectura y el disfrute del entorno natural. La propuesta busca complementar la experiencia de los visitantes mediante un espacio gastronómico que integre criterios de biodiversidad, educación ambiental y promoción de productos naturales.

El mencionado espacio cuenta con una superficie total de 275,88 m2, de conformidad con lo indicado en el Anexo A del PBCP. La actividad a desarrollarse deberá circunscribirse estrictamente dentro de los límites indicados en el referido documento licitatorio.

De acuerdo a lo establecido en el Anexo IV -Planchetas de Edificabilidad y Usos-, del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.099 y sus modificatorias), se encuentra ubicado en la zonificación Urbanización Parque (UP) en la Comuna N° 1, dentro del ámbito de la Reserva Ecológica Costanera Sur.

ARTÍCULO 2° - USO PROPUESTO – CONSIDERACIONES GENERALES

El destino de uso propuesto, estipulado en el Anexo B del PBCP, es el de “1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)”, del Cuadro de Usos N° 3.3. del Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N° 6.099 y sus modificatorias).

Se deberá dar estricto cumplimiento al “Plan de Manejo” de la Reserva Ecológica Costanera Sur, establecido por Ordenanza N° 45.676 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

El Concesionario será responsable de la provisión, instalación, puesta en funcionamiento y mantenimiento de todos los elementos necesarios para el correcto desarrollo de la actividad a realizar en el espacio concesionado, incluyendo equipamiento fijo y móvil, instalaciones, artefactos, accesorios y afines, y podrán ser retirados por él, al vencimiento o caducidad de la concesión.

El Concesionario se obliga al cumplimiento de lo establecido por el Código Alimentario Argentino, y las normas legales dictadas o a dictarse concordantes con el mismo, especialmente:

- Mercadería de primera calidad, de producción regional.
- Sustentabilidad.
- Óptimas condiciones de higiene, preparación, presentación y conservación.
- Programas que fomenten la participación ciudadana y la promoción de la cultura.

Todo el equipamiento fijo y móvil, vajilla, mantelería y demás enseres serán de óptima calidad y deberán contar con la fehaciente aprobación de la Dirección General Áreas de Conservación y Restauración Ambiental (DGACRA), a fin de mantener en el espacio concesionado, una estética acorde al edificio histórico y la Reserva Ecológica. Todos estos elementos deberán mantenerse en óptimas condiciones de uso y presentación durante la totalidad del plazo de concesión.

ARTÍCULO 3° - INTERVENCIONES TÉCNICAS

Se deja constancia de las intervenciones técnicas realizadas por organismos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con competencia en la materia:

DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

La Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) se expidió de la siguiente manera:

- **IF-2025-26691492-GCABA-DGIUR:**

"5. Por lo expuesto precedentemente, se considera factible la localización de los usos "1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria mercado supermercado y autoservicio)" y "1.5. Alimentación en general y gastronomía" en el predio sito en Av. Costanera Doctor Tristán Achával Rodríguez 1520t, cuyos datos catastrales son Sección: 098, Manzana: 063A, Parcela: t002 con una superficie total a autorizar de 275,88 m2.

Deberá cumplimentar con un (1) espacio para bicicletas.

5. El presente Anexo de Autorización de Usos del Suelo, producirá efectos a partir del siguiente día hábil a su notificación y será válida mientras no se modifiquen las actuales normas de uso del suelo del Código Urbanístico. Dentro de este plazo, el peticionante deberá presentar la documentación pertinente ante el o los organismos correspondientes.

La conformidad prestada por el presente, no puede interpretarse como eximición del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos y condiciones establecidas por los Códigos Urbanístico, de la Edificación, de Habilitaciones y Verificaciones, Ley N° 123, sus modificatorias y decretos reglamentarios, que no hayan sido expresamente considerados en el presente informe."

- **DI-2025-990-GCABA-DGIUR:**

"Artículo 1°.- Autorizar la localización de los Usos del Suelo conforme los términos enunciados en el Anexo I (IF-2025-26691492-GCABA-DGIUR) se encuentra embebido en la presente Disposición.

Artículo 2°.- La presente Disposición y su correspondiente Anexo de Autorización de Usos del Suelo, producirá efectos a partir del siguiente día hábil a su notificación y será válida mientras no se modifiquen las actuales normas de uso del suelo del Código Urbanístico. Dentro de este plazo, el peticionante deberá presentar la documentación pertinente ante el o los organismos correspondientes.

Artículo 3°.- La presente Disposición no exime del cumplimiento de las restantes disposiciones contenidas en el Código Urbanístico y de la Edificación que no hayan sido expresamente contempladas."

DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Dirección General de Evaluación Ambiental (DGEVA) se expidió de la siguiente manera:

NO-2025-26885002-GCABA-DGEVA:

"Es dable mencionar que por Expediente Electrónico N° 08496564-GCABA-DGEVA/23 se otorgó el Certificado de Aptitud Ambiental N° 22.073 a nombre de la entonces Dirección General Áreas de Conservación dependiente de la Secretaría de Ambiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, titular del proyecto: "Reserva Ecológica Costanera Sur" a desarrollarse en Avenida Costanera Doctor Tristán Achával Rodríguez N° 1.390 Planta Baja, con una superficie de 3.500.000 m², Área Según CUR: ARE, cuya categorización es CON RELEVANTE EFECTO AMBIENTAL, con las condiciones establecidas en la Resolución N° 212-GCABA-APRA/23. El presente

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

certificado posee una validez de 2 (dos) años, habiéndose emitido el 8 de septiembre de 2023, encontrándose vigente a la fecha.

Ahora bien, en relación al local de servicio ubicado en el ingreso a la Reserva Ecológica Costanera Sur que corresponde al “Espigón Plus Ultra”, por cuerda separada, esta Dirección General de Evaluación Ambiental otorgó mediante actuación: TRW-00000246756-APRA-2023, tramitada bajo la Solicitud de Trámite N° 246.756, el Certificado de Aptitud Ambiental para el uso: “1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria mercado supermercado y autoservicio”, sobre una superficie de 283,00 m2, bajo la Titularidad de la Secretaria de Ambiente – Dirección General de Áreas de Conservación. cuya categorización es SIN RELEVANTE EFECTO AMBIENTAL, en cumplimiento con las condiciones ambientales para la etapa de obra allí establecidas. El presente certificado tiene una validez de seis (6) años, contados desde la fecha de su emisión 16 de junio de 2023.

En este sentido, atento a que el inmueble en cuestión resulta afectado al Área Urbanización Parque (UP), la Dirección General de Interpretación Urbanística mediante Disposición N° 1204-GCABA-DGIUR/23, al momento de dicha tramitación informó lo siguiente: “Autorizase, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, la localización del uso “1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria mercado supermercado y autoservicio” en el predio sito en Av. Costanera Doctor Tristán Achával Rodríguez N° 1520t, (Sección: 098, Manzana: 063A, Parcela: t002), con una superficie total a habilitar 283,00m2 (doscientos ochenta y tres metros cuadrados), debiendo asimismo cumplir con la normativa vigente que resulte de aplicación y que no haya sido expresamente contemplada en la presente”.

Ahora bien, considerando el Certificado de Aptitud Ambiental refiere únicamente a la Etapa de Obra, se comunica que el concesionario del local en cuestión deberá gestionar el correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental para la Etapa de Funcionamiento. Del mismo modo, se observa que el uso: “1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)”, resulta categorizado como Sin Relevante Efecto Ambiental hasta una superficie máxima de 10.000 m2 (S.R.E.1), conforme lo previsto en el Cuadro de Categorización - Anexo I de la Resolución N° 103-GCABA-APRA/25.

Dicho trámite deberá realizarse a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD), o bien mediante el sistema que en el futuro la reemplace, conforme lo dispuesto en el Anexo II de la Resolución N°103-GCABA-APRA/25.

Finalmente, se comunica que en caso de encontrarse alcanzado por la Ley N° 3.166 de “Regulación, Control y Gestión de Aceites Vegetales y Grasas de Fritura Usados”, modificada por Ley N° 3.997 y su Decreto Reglamentario N° 239/10 deberá inscribirse como Generador en el Registro de Generadores, Transportistas y Operadores de Aceites Vegetales Usados (AVUs).”

ARTÍCULO 4° - NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

Son de aplicación la totalidad de las reglamentaciones y normativas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se relacionen con la actividad comercial a desarrollar y las tareas de construcción que se hubieren autorizado.

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

Será de aplicación obligatoria del Concesionario el cumplimiento de lo dispuesto por la Ley N° 123 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y sus modificatorias.

Asimismo, el Concesionario se compromete a hacer entrega inmediatamente a la inspección de todos los objetos de valor material científico, artístico o arqueológico que hallare al ejecutar los trabajos.

ARTÍCULO 5° - PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR EN LA OFERTA

A fin de acreditar el cumplimiento de los requerimientos y las especificaciones técnicas determinadas en el presente pliego, el oferente presentará, junto con la oferta, su propuesta de intervención en el espacio a concesionar, que deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar, (las que deberán ser compatibles con el uso autorizado por DGIUR) y el equipamiento, instalaciones y equipos propuestos para la prestación del servicio declarado, en cumplimiento de las regulaciones establecidas en el Código de Edificación (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), concernientes a los “Medios de Salida y Accesibilidad”.

El oferente deberá presentar junto con la oferta el anteproyecto arquitectónico y paisajístico, conteniendo:

- Listado de planos.
- Plano/s de ubicación, que expresen fehacientemente la relación de la superficie a concesionar con el edificio en el que se ubica.
- Plantas acotadas y con equipamiento, generales y de los sectores a intervenir con instalaciones.
- Vistas interiores y exteriores.
- Cortes.
- Plano de sistemas de autoprotección (incendios) que incluya detección, prevención, control y plan de evacuación.
- Detalle y vistas del interiorismo, permitiendo visualizar con claridad la estética, materiales, disposición y diseño general de la intervención a realizar, su equipamiento propuesto y el mobiliario.
- Propuesta de interiorismo que incluya plano de planta con indicación de sectores, elementos ornamentales y de iluminación, y memoria descriptiva de todas las tareas, elementos y vegetación que incluya fotografías de cada especie y elemento decorativo.
- Memoria descriptiva de las tareas y materiales a utilizar; detallando las características técnicas, dimensiones, materiales, colores y demás aspectos relevantes para la correcta comprensión e interpretación del diseño propuesto.
- Plan de trabajo y detalle de inversiones necesarias.
- Equipamiento fijo y móvil. Con descripción y folletería.
- Propuesta de ubicación de cámaras de monitoreo y sistemas de seguridad.
- Propuesta de prácticas sustentables.

ARTÍCULO 6 ° - PROYECTO FINAL

En caso de resultar adjudicado, una vez firmada el Acta de Entrega del Inmueble, el Concesionario tendrá SIETE (7) días corridos para la presentación ante DGACRA, de toda la documentación que permita a dicho organismo la perfecta evaluación y consideración de la totalidad de las tareas a realizar. En forma simultánea informará a DGCOYP el cumplimiento de esta instancia.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

Esta presentación deberá ser acorde a las pautas estéticas, económicas y funcionales aprobadas en la adjudicación, y ajustarse a toda reglamentación vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Proyecto Final deberá contar **como mínimo** con los siguientes ítems, pudiendo DGACRA solicitar todo documento que considere esencial para la pertinente evaluación:

- Listado de planos.
- Plano de ubicación general.
- Planos de arquitectura, (plantas, cortes y fachadas con determinación de materiales) incluyendo ejes de replanteo.
- Planos de Instalaciones: sanitaria, eléctrica, cámaras de Seguridad (plantas, vistas, cortes, detalles, memorias técnicas -seguridad-).
- Plano de sistemas de autoprotección (incendios) que incluya detección, prevención, control y plan de evacuación.
- Plan de mantenimiento.
- Detalle de señalética y publicidad, folletería y demás.
- Detalle y renders del interiorismo, permitiendo visualizar con claridad la estética, materiales, disposición y diseño general de la intervención a realizar, su equipamiento propuesto y el mobiliario.
- Propuesta de interiorismo que incluya plano de planta con indicación de sectores, elementos ornamentales y de iluminación, y memoria descriptiva de todas las tareas, elementos y vegetación que incluya fotografías de cada especie y elemento decorativo.
- Detalle de vallado y/o cerco perimetral y ubicación de obrador.
- Plan de trabajo.
- Plan de inversiones, con escala temporal.
- Equipamiento fijo y móvil. Con descripción técnica y folletería.
- Memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas, materiales a utilizar y en caso de ser materiales novedosos y/o específicos, memoria técnica, fotografías y/o folletería).
- Especificar exhaustivamente todos los elementos comprometidos.
- Especificar el volumen de escombros y excedentes que se producirían, con indicación de la periodicidad y destino del retiro de los mismos.

Una vez que DGACRA considere que la documentación presentada es de su entera satisfacción, el Concesionario iniciará en forma inmediata ante SECDU y los organismos que la conforman, la tramitación de todos los permisos, visados y gestiones establecidos por la normativa vigente. **No se podrá dar comienzo a los trabajos sin haber obtenido las mencionadas aprobaciones.**

ARTÍCULO 7 ° - PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estipulado para la ejecución de la totalidad de las tareas, trabajos, provisiones y terminaciones propuestos y aceptados, es decir la obra a realizar, será de CUARENTA Y CINCO (45) días corridos, que se computarán a partir de las aprobaciones por parte de las áreas que forman parte de la SECDU y por la DGACRA.

Finalizadas las tareas comprometidas, se deberá tramitar la aprobación de los planos conforme a obra, de obra civil e instalaciones y presentar sus comprobantes ante GCABA.

ARTÍCULO 8° - OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

No se podrá iniciar ninguna tarea en el espacio, sin la correspondiente aprobación de la totalidad de los organismos con competencia en la materia.

Los trabajos y tareas mencionados en el presente pliego no son taxativos, debiendo el Concesionario, por su cuenta y cargo, realizar además todas las acciones y trabajos necesarios para dotar al espacio de los requerimientos técnicos, estéticos y funcionales propios del uso a desarrollar y la recuperación de esta área del edificio histórico, incluyendo cubiertas, fachadas, solados y cerramientos.

La limpieza y desocupación del espacio a conceder, estará a cargo del Concesionario, deberá retirarse todo elemento que se encuentre instalado dentro del perímetro comprendido por la Concesión; 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.

Todas las construcciones e instalaciones previstas deberán adecuarse a los requerimientos establecidos en el Código de Edificación (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), el Código Urbanístico (Ley N° 6.099 y sus modificatorias), el Código de Habilitaciones y Permisos (Ordenanza N° 34.421 y sus modificatorias), así como a toda reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. También se deberá cumplir con las normativas técnicas específicas de las compañías prestatarias de servicios y los Entes Reguladores correspondientes.

Dado que el área de intervención se encuentra dentro de un Área de Protección, se deberá prestar especial atención al cumplimiento del Título 9 del Código Urbanístico - Protección Patrimonial e Identidad, así como de las disposiciones particulares que rigen para la Reserva Ecológica, conforme a su condición de bien patrimonial.

No estará permitidas tareas, intervenciones o acciones que alteren la morfología, volumen y/o los elementos arquitectónicos originales del edificio.

Los trabajos y mejoras a efectuar, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General Registro de Obras y Catastro (DGROC), la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR), la Dirección General de Áreas de Conservación y Restauración Ambiental (DGACRA) y/u organismos que en el futuro las reemplacen.

El Concesionario deberá realizar, a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación edilicia del espacio por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia. Los costos que demanden los trabajos y mejoras a realizar, o las gestiones requeridas, no se considerarán en ningún caso como compensatorios del pago del canon establecido.

ARTÍCULO 9° - MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El Concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el espacio concesionado, sin el previo consentimiento del GCABA expresado a través de la DGCOYP y la DGACRA.

Si dichas modificaciones fueran autorizadas y efectivamente realizadas, pasarán a integrar el dominio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sin derecho a compensación alguna.

La ejecución de modificaciones y trabajos sin el permiso requerido obligará exclusivamente al Concesionario, quien deberá hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso, al solo requerimiento del GCABA, sin perjuicio de las acciones legales que

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

podrían corresponder en virtud de la valoración patrimonial del predio, de conformidad con lo dispuesto en el PBCP.

Todo daño que pudiera generarse durante el desarrollo de los trabajos y mejoras, tanto a los bienes muebles, exposiciones o daños al inmueble deberá reponerse, recuperarse o lo que se requiera, a costa del Concesionario y bajo la supervisión de la DGACRA.

ARTÍCULO 10° - RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

El Café Literario del Bajo Espigón operará, en líneas generales, dentro del horario de apertura al público de la Reserva Ecológica Costanera Sur, conforme al siguiente esquema:

- Del 1 de abril al 31 de octubre: martes a domingos y feriados, de 8:00 a 18:00 h.
- Del 1 de noviembre al 31 de marzo: martes a domingos y feriados, de 8:00 a 19:00 h.

La Reserva Ecológica Costanera Sur permanecerá cerrada al público en las siguientes fechas:

- 1° de enero
- Viernes Santo
- 1° de mayo
- 21 de septiembre (Día del Estudiante)
- Día del Empleado Municipal
- 25 de diciembre

No obstante, lo anterior, el Concesionario podrá operar el local de forma independiente al horario de la Reserva, permitiendo su apertura los días lunes y/o en jornadas de lluvia u otras circunstancias especiales en las que la Reserva permanezca cerrada al público.

En todos los casos, el horario de funcionamiento del local gastronómico no podrá extenderse más allá de una (1) hora posterior al cierre de la Reserva, incluso en días de operación independiente.

En función de lo anteriormente mencionado, en el portón de ingreso ubicado en “Acceso Brasil”, dirección Av. Costanera Doctor Tristán Achával Rodríguez 1520, por donde se accede al local donde se desarrollarán las actividades, estará presente personal de seguridad propio de la Reserva Ecológica, quienes deberán estar debidamente informados sobre los horarios, responsables y cualquier modificación o cambio en el acceso, con el fin de garantizar un uso seguro y ordenado del mismo.

ARTÍCULO 11°- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

El edificio “Espigón Plus Ultra” cuenta con señalización general diseñada en consonancia con su identidad e imagen, en armonía con la estética natural y ambiental de la Reserva Ecológica Costanera Sur. La señalética correspondiente al área concesionada deberá integrarse respetuosamente al entorno, evitando impactos visuales negativos y empleando una paleta cromática y elementos gráficos acordes con la identidad visual de la Reserva. Se deberá priorizar el uso de iluminación cálida y de baja intensidad, compatible con el entorno natural, con el fin de no alterar el ciclo biológico de la flora y fauna autóctonas.

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 serán provistas por el Concesionario a su cuenta y cargo. El Concesionario deberá realizar una presentación con el diseño y la ubicación que prevea otorgar a la cartelería para contar con aprobación previa a su colocación.

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

Los precios y tarifas, serán exhibidos obligatoriamente en lugares visibles, en el interior del espacio concesionado, y cumplirán toda la normativa exigida por los organismos con competencia en la materia. Serán impresos en la “carta” la que deberá colocarse en cada una de las mesas o en lugares visibles, según corresponda, en formato papel y código QR.

Toda la publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y sus modificatorias, y asimismo deberá contar con la previa autorización del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien controlará su adecuada instrumentación.

El cartel del nombre del local no podrá ser aplicado sobre la fachada. En su lugar, se deberá anclar o tomar elementos autoportantes separados del edificio. La propuesta de cartelera comercial deberá ser previamente aprobada por la DGACRA, siendo ésta el vínculo con distintas áreas que deban consultarse.

ARTÍCULO 12° - SEGURIDAD

La custodia de los bienes que sean propiedad del Concesionario, ubicados dentro de los límites de la concesión, quedará a exclusivo cargo del mismo.

El oferente deberá incluir, en la propuesta a presentar en la oferta, la ubicación de las cámaras de seguridad y su cobertura conforme a lo establecido en el PBCP. Las mismas deberán alcanzar los espacios interiores cubiertos, en observancia con lo establecido en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley N° 6.764).

El Concesionario deberá ejecutar las instalaciones necesarias para el sistema de videovigilancia y alarmas, conectadas al sistema de seguridad existente en la Reserva Ecológica, el cual se integra con la red de Seguridad de la Policía de la Ciudad.

Deberá proveer e instalar toda la infraestructura necesaria, incluyendo:

- Dos (2) cámaras de videovigilancia para exterior, con resolución mínima 4K, visión nocturna IR, resistencia a intemperie IP67, de marca Hikvision o similar.
- Sensores de movimiento y/o apertura, en cantidad y ubicación a definir según el proyecto ejecutivo aprobado.

Las cámaras deberán ser fijadas en soportes firmes, con conexionado a nodos de red o grabador existente, dejando prevista la alimentación eléctrica estabilizada.

Toda la instalación deberá ejecutarse cumpliendo con normativas vigentes de seguridad eléctrica, protección de datos y comunicaciones.

ARTÍCULO 13° - HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

El funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, elementos e instalaciones deberá ajustarse a la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respetando los horarios autorizados para la zona y los espacios designados a tal fin.

El único acceso habilitado para estas actividades será la entrada ubicada sobre Av. Costanera Tristán Achával Rodríguez 1520, conforme a los siguientes días y horarios:

- Lunes, de 7:00 a 17:00 h, en virtud de que la Reserva Ecológica permanece cerrada al público.
- De martes a viernes, exclusivamente de 7:00 a 8:00 h.

El Concesionario deberá informar debidamente a sus proveedores los horarios permitidos y el lugar de ingreso habilitado, los cuales podrán ser modificados por el GCABA, según criterios estacionales o por disposición de la autoridad competente.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

Queda terminantemente prohibido depositar packs de botellas, cajas, bultos u otros elementos en los pasos laterales exteriores, así como en cualquier sector del predio que no forme parte del espacio interior concesionado.

ARTÍCULO 14° - EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL

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

Todas las instalaciones fijas, las construcciones y todas las tareas realizadas de optimización de los espacios 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.

ARTÍCULO 15° - ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

No podrán agregar ningún elemento a las fachadas ni sujetar o intervenir, demoler o modificar las paredes externas de la edificación de hormigón que no estén incluidas en las obligaciones previas al inicio de la actividad estipuladas en el artículo 8 del presente PET. Esto implica además que no se pueden añadir elementos como cartelería, toldos, apliques, soportes, luces, etc.

El uso de los espacios exteriores deberá ajustarse estrictamente a lo previsto en el Anexo A del PBCP. Solo se permitirá la colocación de mobiliario móvil para intemperie, sin posibilidad de realizar obras fijas, construir espacios cubiertos ni instalar ningún tipo de cubierta adicional. Esto se enmarca también en lo dispuesto en el Artículo 2° - "Uso Propuesto - Consideraciones Generales".

El mobiliario que coloque el Concesionario en áreas exteriores deberá ser de materiales nobles. Estos materiales deberán garantizar durabilidad y bajo impacto ambiental, evitando plásticos, resinas sintéticas o materiales de producción industrial masiva de uso doméstico, como los muebles plásticos tipo jardín.

El diseño, estilo y paleta cromática del mobiliario deberán integrarse armónicamente con el paisaje natural y la identidad visual de la Reserva Ecológica Costanera Sur, sin generar contaminación visual ni desentonar con el carácter ambiental del predio.

Al momento de presentar el anteproyecto junto con la oferta, se deberán detallar los modelos, colores, materiales y especificaciones técnicas de todo el mobiliario propuesto, tanto interior como exterior, acompañados de visualizaciones o imágenes referenciales. Las mesas, sillas y demás elementos no deberán contener inscripciones ni publicidad. Queda expresamente prohibido el uso de mobiliario que exhiba logos, marcas comerciales, inscripciones, mensajes publicitarios o promocionales, ya sea grabados, pintados, adheridos o incorporados por cualquier otro medio.

El mobiliario propuesto estará sujeto a revisión y aprobación por parte de la DGACRA, quien podrá solicitar modificaciones o rechazar aquellos elementos que no se ajusten a los criterios establecidos.

No se permitirá la intervención, reemplazo ni modificación de los solados existentes, los cuales deberán conservarse en su estado actual, respetando su integración paisajística con el entorno natural de la Reserva Ecológica Costanera Sur.

ARTÍCULO 16° - PRÁCTICAS SUSTENTABLES

En el anteproyecto se deberá incluir una propuesta de plan de acción de prácticas sustentables, a los fines de ejecutar durante todo el plazo de concesión una acción innovadora que tienda al ahorro de energía, uso de energías limpias, uso responsable del agua, reciclaje de residuos, reducción de residuos y elementos de embalaje, u otra acción que contribuya al cuidado del ambiente.

Dentro de estas acciones se deberá considerar:

- El uso de envases biodegradables o reutilizables para el servicio de alimentos y bebidas.
- La prohibición expresa del uso de plásticos de un solo uso, tales como sorbetes, cubiertos, vasos, agitadores y bolsas plásticas, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; no se permitirá la utilización de envases descartables de un solo uso para bebidas para llevar, como vasos de café. Solo se podrán utilizar recipientes reutilizables, como vasos térmicos o similares.
- La promoción de materiales compostables y retornables.
- La incorporación de buenas prácticas de abastecimiento sustentable y consumo responsable.
- Uso de energías renovables, tales como paneles solares o herramientas de reutilización de agua de lluvia.

El Concesionario deberá garantizar la implementación y seguimiento del plan presentado, así como su adecuación a eventuales actualizaciones normativas durante el plazo de la concesión.

Toda actividad no expresamente autorizada en el presente pliego deberá contar con la autorización y aprobación formal de la DGACRA.

Queda prohibida la utilización de gases refrigerantes en base a CFC 's, CFCs y Halones. Se deberán instalar sistemas de refrigeración y sistemas contra incendios que utilicen refrigerantes sintéticos que no dañen la capa de ozono.

Se deberá dar cumplimiento a la Ley N° 1.356 (texto consolidado por Ley N° 6.764) y Decreto Reglamentario N° 198/GCABA/06, y todas las modificaciones que pudieran surgir en un futuro.

Si el emprendimiento cuenta o contará con generadores de vapor y/o calentadores de agua, cuya sumatoria de potencia total instalada supere el valor de 232,8 kW, equivalente a 200.000 kcal/h, deberán iniciar un expediente a fin de inscribirse en el Registro de Generadores de Emisiones de Fuentes Fijas (REF) para obtener el permiso de emisión correspondiente.

ARTÍCULO 17° - LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándose en perfectas condiciones de uso durante la totalidad del plazo hasta la restitución del espacio ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCABA").

La limpieza del espacio estará a cargo del Concesionario, quien deberá garantizar el mantenimiento integral de la higiene tanto en el interior como en el exterior del espacio objeto de la concesión.

Esta obligación comprende la limpieza regular de todas las instalaciones, así como de las circulaciones y áreas externas aledañas, asegurando una adecuada convivencia con el entorno patrimonial y natural en el que se encuentra inserto.

El mantenimiento preventivo mínimo requerido será:

- Revisión mensual de las instalaciones de servicios.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

- Limpieza diaria de la totalidad de espacios y sus instalaciones.
- Limpieza quincenal de cielorrasos, vidrios, vítreas, metales y herrajes.
- Pintura anual de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones.

Queda terminantemente prohibido el uso de detergentes mezclados con hipoclorito de sodio en cualquiera de sus porcentajes de combinación.

En las áreas técnicas y en determinadas zonas y horarios se podrá restringir el uso de maquinarias, en tal caso se deberá contemplar la realización de las mismas tareas de forma manual. Se procederá a realizar hidrolavado teniendo especial cuidado y previa aprobación de la DGACRA, siempre que no pueda efectuarse la limpieza por métodos tradicionales.

Cuando se realicen trabajos en altura, deberán colocarse vallados de protección para evitar el paso del público debajo del área, tomándose además las medidas de seguridad correspondientes. Cuando se utilicen escaleras, nunca deberán ubicarse frente a las puertas que abran hacia ellas a menos que se vigile el sector.

Se deberá contemplar para todas las tareas la normativa de Higiene y Seguridad vigente.

Si se efectuaran tareas de limpieza de pisos durante el horario laboral, deberá estar claramente señalizada la zona donde se estén realizando las labores para evitar cualquier tipo de accidente del personal o público.

En días de lluvias deberán intensificarse las frecuencias de limpieza de los accesos a espacios interiores.

El Concesionario deberá cumplir con la separación en origen de los distintos tipos de residuos generados en el establecimiento, de acuerdo a la normativa vigente en materia de higiene urbana y gestión de residuos sólidos urbanos, en especial con lo dispuesto en las Leyes N° 992 y 1.854 (textos consolidados por Ley N° 6.764) y sus decretos reglamentarios y modificatorios, así como con las regulaciones que surjan del organismo competente.

Una separación adecuada implica que los materiales reciclables se incorporen limpios y secos al contenedor correspondiente, posibilitando su posterior reutilización o reciclaje. Se establece la obligación de implementar un sistema de separación *in situ* de residuos, de acuerdo con los principios de reducción, reutilización y reciclaje (3R), mediante:

- La colocación de cestos diferenciados según el tipo de residuo, señalizados claramente y utilizando los colores normalizados:
 - Verde: materiales reciclables secos (papel, cartón, plástico, vidrio, metal).
 - Negro: residuos no reciclables o basura común.
 - Marrón (cuando corresponda por la actividad): residuos orgánicos compostables.
- El uso obligatorio de contenedores con tapa, a fin de evitar el contacto de los residuos con agentes climáticos —especialmente la lluvia— que deterioran los materiales reciclables y favorecen la proliferación de vectores sanitarios.
- La prohibición expresa del acopio de residuos en espacios exteriores o en sectores ajenos al área concesionada.

- El almacenaje transitorio deberá realizarse en recintos cerrados, ventilados y debidamente señalizados, adecuados a la naturaleza de los residuos generados por la actividad y conforme a la normativa vigente.

Se deberá fomentar especialmente la minimización en la generación de residuos orgánicos, promoviendo prácticas sostenibles como la donación de excedentes alimenticios y, cuando sea viable, la incorporación a sistemas de compostaje urbano compatibles con el marco regulatorio de la Reserva Ecológica.

El Concesionario tendrá la responsabilidad de capacitar a su personal en buenas prácticas ambientales y de higiene, asegurando la correcta separación de residuos en origen y coordinando con los sistemas de recolección diferenciada dispuestos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los **residuos peligrosos** deberán ser tratados y dispuestos de forma adecuada, en cumplimiento con la Ley N° 2.214 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (texto consolidado por Ley N° 6.764) y la Ley Nacional N° 24.051.

El Concesionario deberá dar cumplimiento mensual en todo lo referente a control de plagas, productos y procedimientos, debiendo presentar los remitos correspondientes a la DGACRA.

Dado que el establecimiento se encuentra dentro de la Reserva Ecológica Costanera Sur, todos los productos utilizados deberán ser previamente aprobados por DGACRA. Queda expresamente prohibido el uso de sustancias o métodos que puedan afectar negativamente a la flora, la fauna silvestre o la salud humana.

ARTÍCULO 18° - SUPERVISIÓN DE LAS TAREAS

El seguimiento, control, relevamiento y aprobación de todas las tareas necesarias para la ejecución de las modificaciones edilicias y de instalaciones, las mejoras, provisión de equipos y demás obligaciones requeridas, estarán a cargo de las áreas técnicas de la DGACRA, designando ésta un Inspector de obra, profesional en la materia.

El Concesionario, deberá designar un Representante Técnico dentro del plazo de diez (10) días contados desde la firma del respectivo Contrato de Concesión, que deberá ser arquitecto o ingeniero civil con experiencia y/o conocimiento comprobable en obras de patrimonio histórico, estar inscripto en el Consejo Profesional respectivo, con matrícula habilitante de la Ciudad de Buenos Aires (CPAU – CPIC), quien se encargará de cada uno de estos trámites y gestiones, siendo a su vez el representante al Concesionario ante las Empresas Prestatarias de Servicios y con los diversos organismos del GCABA.

La vía de comunicación entre ambos será a través del libro de órdenes de servicios y notas de pedido (por triplicado), provistos por el Concesionario, con el fin de que haya registro de todas las instancias, modificaciones, consultas y comunicaciones durante el plazo de la obra.

El seguimiento de las condiciones contractuales de la concesión durante la totalidad del plazo de la misma es competencia de la DGCOYP.

ARTÍCULO 19° - DESARROLLO DE LAS TAREAS

Finalizada la jornada del trabajo no deberán quedar en el exterior del espacio objeto de la concesión materiales excedentes ni escombros; la zona deberá quedar perfectamente limpia, libre de restos de materiales y escombros y perfectamente señalizada, debiéndose proteger el solado reparado por medios convenientes, no permitiéndose cubrir este con tierra y/o escombros. Se asegurará la libre circulación peatonal. No se permitirá lavar las maquinarias e implementos de trabajo en la Reserva Ecológica Costanera Sur.

La señalización y colocación de luces de peligro cubrirá tanto el espacio de la concesión como a las instalaciones complementarias, cualquiera sea su ubicación, como así

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

también a los elementos, equipos y/o maquinarias transitoriamente depositados en las inmediaciones. El Concesionario usará equipo de calidad apropiada a los trabajos por ejecutar y el GCABA podrá exigir cambios o refuerzo de equipo cuando el provisto, ya sea por su estado o características, no permita la ejecución de un trabajo correcto y al ritmo previsto.

El Concesionario deberá mantener en el lugar, los equipos suficientes para ejecutar las tareas de acuerdo con el Plan de Trabajos aprobado. Los equipos que utilizará el Concesionario no podrán ser inferiores en calidad, rendimiento o características a los que haya presentado en su oferta, salvo que la Supervisión de Trabajos lo autorice expresamente por escrito.

Todos los equipos deberán ser mantenidos constantemente en condiciones eficientes de trabajo y disponer de características técnicas y capacidad adecuadas para ejecutar las mejoras obligatorias de acuerdo con el Plan de Trabajo aprobado.

La aprobación de los equipos para construcción por parte del GCABA no relevará al Concesionario de su obligación de ejecutar las tareas requeridas de acuerdo al contrato, ni trasladará ninguna responsabilidad al GCABA o a la Inspección si durante la ejecución de los trabajos ellos resultan parciales o totalmente defectuosos, ineficaces o insuficientes.

ARTÍCULO 20° - OBLIGACIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Iluminación y fuerza motriz: Toda la iluminación necesaria, diurna y nocturna, la provisión de fuerza motriz para los equipos e implementos de construcción, propios o de los Subcontratistas; estará a cargo del Concesionario y se ajustará a las exigencias y requerimientos de la Supervisión de Obra.

El Concesionario deberá someter a la aprobación de la Supervisión de Obra las especificaciones, esquemas, etc., de las instalaciones eléctricas provisionales que se propongan ejecutar. En caso de no contar con la provisión de fuerza motriz por parte de la empresa proveedora, el Concesionario deberá tomar los recaudos necesarios para el suministro de la energía eléctrica necesaria para el desarrollo de las obras.

Plan de Protección Ambiental (PPA): Los lineamientos a establecer en el marco del presente pliego de especificaciones técnicas, además de complementarse con lo establecido en el pliego de condiciones particulares, comprende los requisitos, medidas y formas de actuación respecto a la protección de la Reserva Ecológica Costanera Sur, aquí especificada.

El adjudicatario, deberá cumplir en todas sus acciones con los requisitos y medidas que minimicen el impacto ambiental en el área, ya sea en sus acciones, maquinarias, herramientas, capacitaciones necesarias al personal y supervisión específica. Será su responsabilidad la implementación de medidas de compensación en los casos que así lo ameriten, conforme a lo estipulado por la Inspección de Obra.

Por lo tanto, el Concesionario no podrá alegar desconocimiento ni manifestar disconformidad respecto de las condiciones inherentes al servicio, la naturaleza de los trabajos a realizar o su modalidad, teniendo plena conciencia de que desarrollará sus actividades en un territorio que, en su totalidad, se encuentra zonificado como Área de Reserva Ecológica (ARE), conforme al Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

No obstante, el edificio conocido como Espigón Plus Ultra, sobre el cual se proyecta la presente concesión, se encuentra comprendido dentro de la zonificación UP - Urbanización Parque.

Se valorarán positivamente las propuestas que incorporen medidas, tecnologías o prácticas orientadas a la sostenibilidad y a la reducción del impacto ambiental, tales como reutilización de materiales, sistemas pasivos de aprovechamiento de radiación solar (iluminación natural, calentamiento de agua, aire, etc.), innovación en materiales, sistemas activos para el aprovechamiento de luz natural, entre otras.

En los casos que así lo considere, la Autoridad de Aplicación podrá solicitar al Concesionario el reemplazo de insumos, maquinarias, así como también de personal contratado, que no se ajuste a los lineamientos aquí estipulados.

Plan de Protección Ambiental (PPA): El Concesionario deberá presentar a la Inspección al inicio de las obras un Plan (PPA) que contemple los puntos que aquí se detallan, aplicando medidas de mitigación o corrección de los procesos de obra, de acuerdo a la magnitud y el impacto de las obras a desarrollarse. El Plan deberá explicitar los posibles riesgos detectados (ej. Especies añosas, elementos culturales valiosos, necesidad de utilización de máquinas pesadas o ruidosas, etc.) y el particular tratamiento que propone aplicar para reducir el impacto de las obras. Asimismo, deberá pronunciarse sobre su forma de actuación en relación con los puntos aquí expuestos.

Tratamiento de residuos y escombros: El Concesionario deberá realizar la clasificación de residuos de obra que permita un tratamiento diferente para cada fracción (orgánicos, reciclables - papel, metal, vidrio, cartón, plástico-, sólidos de obra - áridos-) y explicitar con claridad cuál va a ser el tratamiento en cada caso, incluyendo el depósito, transporte y deposición final de los mismos, de acuerdo a la legislación de la Ciudad de Buenos Aires.

Para la fracción de reciclables, deberá contactar a la Cooperativa de Recuperadores Urbanos correspondiente a la zona, de acuerdo a lo establecido por la Dirección General de Reciclado. Será obligación del Concesionario la solicitud del correspondiente remito.

No estará permitido el no-tratamiento de los residuos y la valoración de los mismos, siendo obligación del Concesionario la correcta gestión de cada corriente de residuos para evitar el relleno sanitario en la mayor medida posible. Para este punto, la inspección solicitará los correspondientes remitos y evaluará el proceder del Concesionario sin excepción.

Ahorro de energía y uso de recursos: Será también responsabilidad del Concesionario la optimización en el uso de recursos, incluyendo la minimización del consumo de agua, ya sea durante las tareas diarias, como en la celeridad de reparación de pérdidas y/o desperfectos en sistemas de riego, canillas y demás artefactos. Se promoverá el uso de materiales reciclados, reciclables o de bajo impacto ambiental y alta eficiencia; asimismo, el uso de materiales y procesos con bajo impacto ambiental, avalados por análisis de ciclo de vida y/o certificaciones ambientales reconocidas, como ser FSC, EPD, etc.

Protección de especies vegetales y animales: El Concesionario deberá explicar con claridad cómo va a tratar, proteger o intervenir a las especies vegetales y animales significativas que se puedan encontrar en el lugar de las obras. El plan deberá demostrar que han sido previstos los posibles riesgos para ellos y todo su personal deberá encontrarse capacitado en el cuidado y respeto de las especies. Previo al inicio de los trabajos, el Concesionario proveerá y colocará vallados de protección en todas las especies vegetales existentes, poniendo especial atención a su protección durante todo el tiempo que duren los trabajos. Asimismo, queda expresamente prohibido el acopio de materiales debajo de las especies arbóreas, en el área de proyección de sus copas. Los costos por cualquier perjuicio a las especies que se produzcan durante el desarrollo de los trabajos por negligencia del Concesionario— reemplazo, tratamiento, etc.—, estarán a cargo de éste, siendo pasible de sanciones por incumplimiento.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

Queda expresamente prohibido retirar especies de flora y fauna de la Reserva Ecológica, así como también cualquier alteración adrede que pueda realizar el personal sobre las especies, siendo el Concesionario pasible de multas.

Protección del ciudadano y uso de los espacios públicos: El Concesionario deberá garantizar que las obras limiten los usos de los espacios públicos lo mínimo indispensable y evitar la utilización de más de la superficie estrictamente indispensable para las obras. Se deberán explicitar en un plano los recorridos de ingreso y egreso de materiales, máquinas y operarios, planificando con el cuidado de generar el mínimo de molestias al ciudadano y el cuidado de los sectores no intervenidos. Deberá prestar especial atención respecto a ruidos, polvos, productos químicos, contaminación de aguas de lluvia, etc., cumpliendo un horario estricto de trabajo.

Ruidos y vibraciones: Dentro de las tareas, se deberá considerar el uso de herramientas y maquinarias con nulo o bajo impacto sonoro y de vibraciones, incluyendo la modificación y/o mejora de las mismas para que así sea, siendo deseable el uso de silenciadores acústicos en motores y sistemas de escape, paneles o recubrimientos aislantes de ruido, materiales que reduzcan la transmisión del sonido; también que se mantengan lubricados los engranajes, cadenas y piezas, para evitar ruidos innecesarios o el reemplazo de componentes desgastados o dañados. Será fundamental la incorporación de amortiguadores o bases anti-vibratorias (en los casos que sea posible) y soportes en puntos de contacto. También será responsabilidad del Concesionario asegurarse que las piezas y componentes se encuentren balanceados e incorporar maquinarias que se encuentren optimizadas para evitar o reducir las vibraciones.

Provisión y colocación de cerco de seguridad para cierre de obra: El Concesionario deberá colocar un cerco de seguridad de manera tal que abarque la totalidad de la intervención del proyecto. Se proveerá y colocará el cerco de obra que estará conformado por estructura metálica de perfiles o caños estructurales y media sombra tipo de Polietileno de alta densidad. La altura mínima desde nivel de piso terminado será de 2.20m. Se cubrirá con tela de media sombra en su totalidad. No podrá utilizarse material de rezago, sino que han de utilizarse materiales nuevos y en buen estado, debiendo mantenerse en tales condiciones hasta su retiro por parte del Concesionario. El Concesionario queda obligado a mantenerlo por su cuenta y cargo durante la ejecución de los trabajos y por el tiempo que la Supervisión de Obra determine luego de concluidos los mismos.

Protección del entorno: Antes de dar comienzo a cualquier trabajo, se protegerán los elementos originales que puedan ser dañados por el polvo o por los golpes. Las protecciones serán sobrepuestas pero aseguradas mediante el empleo de elementos de fijación no agresivos (cintas adhesivas, cuerdas, etc.) de modo de evitar su caída o desplazamiento. Cuando sólo se requiere de protecciones contra el polvo, será suficiente usar films de polietileno. Las estructuras para prevenir golpes deben estar diseñadas especialmente. En estos casos podrá recurrirse a muelles de espuma de goma o de fibra comprimida. No se admitirá la fijación de la protección a las partes originales mediante elementos que puedan dañarlas, como clavos, ganchos, tornillos, etc. Estas indicaciones son válidas para revoques, cornisas, estatuas, etc.

Provisión y colocación de cartel de obra de 841 mm de ancho x 594 mm de alto (tamaño A1)

El Concesionario colocará en el lugar que lo señale la Inspección de Obra, un cartel de obra. Dicho cartel consta de un bastidor conformado en caño cuadrado metálico -medida 841mm x 594 mm y de acuerdo a plano que entregue la Inspección de Obra - sobre el que se colocará una lona tipo Front tensada impresa con diseño indicado por Inspección de Obra.

La lona deberá ser de entre 350 y 600 g/m², con un espesor medio de 0.5mm, resistente a la acción del viento. El Concesionario presentará para su aprobación la forma de fijación, previendo para la estructura y el propio cartel, la carga propia y de viento según normas C.I.R.S.O.C. La ubicación definitiva deberá ser expresada en un plano que el Concesionario presentará para su aprobación por parte de Inspección de Obra, antes de su instalación. El mismo deberá contar con iluminación nocturna. Estará prohibido colocar publicidad de cualquier característica.

Limpieza diaria: El Concesionario estará obligado a mantener los distintos lugares de trabajo (obrador, depósito, oficinas técnicas, vestuarios, comedores, etc.) y la obra en construcción, en adecuadas condiciones de limpieza e higiene. El local sanitario deberá estar permanentemente limpios y desinfectados, debiendo asegurar el correcto y permanente funcionamiento de todas sus instalaciones.

El Concesionario deberá efectuar la limpieza y preparación de las áreas afectadas para las obras correspondientes al predio. Los espacios libres circundantes de la obra, se mantendrán limpios y ordenados limitándose su ocupación con materiales o escombros al tiempo mínimo estrictamente necesario, procediendo periódicamente a retirarlos según lo disponga la Supervisión de Obra. La Supervisión de Obra estará facultada para exigir, si lo creyera conveniente, la intensificación de limpiezas periódicas. Para este punto se deberá contemplar el alquiler de volquete.

Limpieza final de obra: El Concesionario deberá efectuar la limpieza final de la obra e informar a la Supervisión de Obra una vez realizada. Deberá tener especial cuidado en no dejar elementos cortantes u otros que impliquen riesgos para los usuarios.

Las superficies libres que queden dentro de los límites totales del terreno donde se ha realizado la obra se entregarán perfectamente niveladas y enrasadas, libres de malezas, arbustos, residuos, etc., realizando el corte del césped si fuera necesario.

Asimismo, deberá proceder a la remoción, cegado, cierre o desmantelamiento de toda construcción y/o instalación provisoria, dejando la totalidad del predio en condiciones de inmediato uso, retirando también todas las maquinarias utilizadas por el Concesionario y procediendo al acarreo de los sobrantes de la obra (tierras, escombros, maderas, pastones, contrapisos, envases, bases de maquinarias, etc.), incluso de aquellos que pudieran quedar sepultados respecto de los niveles definitivos del terreno. Al respecto, la Inspección determinará sobre la necesidad de remover o no, los elementos que se encuentren a una profundidad mayor de 50 cm.

Al finalizar los trabajos, el Concesionario deberá entregar la obra perfectamente limpia y en condiciones de habilitación, sea ésta de carácter parcial y/o provisional y/o definitivo, incluyendo el repaso de todo elemento o estructura, que haya quedado sucio y requiera lavado.

Los residuos producidos por la limpieza y/o trabajos, serán retirados de la obra, por cuenta y cargo exclusivo del Concesionario, debiendo considerar en su propuesta este retiro y transporte, así como también su correspondiente disposición en función de lo estipulado en el punto "Protección ambiental". Los residuos producidos por la limpieza y/o trabajos, serán retirados de la obra, por cuenta y cargo exclusivo del Concesionario. En este punto se deberá contemplar, si se considera necesario, el alquiler de volquete.

ARTÍCULO 21° - OBRAS CIVILES DE ADECUACIÓN.

Accesos y escaleras exteriores: El Concesionario deberá ejecutar un picado manual localizado del hormigón deteriorado en accesos y escaleras, eliminando morteros sueltos hasta alcanzar superficie sana. La reparación estructural se realizará mediante la aplicación de mortero cementicio estructural clase R4, reforzando aristas con malla de poliéster o fibra de vidrio.

La terminación incluirá un revoque fino de 3 mm a base de cemento blanco y arena silíceo, y pintura epoxi antideslizante apta para exteriores, aplicada en dos manos como

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

mínimo. La tonalidad será clara, a definir conforme paleta cromática del entorno natural de la Reserva.

Cantero lateral exterior:

El Concesionario deberá ejecutar la limpieza completa del cantero, retirando residuos, tierra acumulada, hojas y vegetación espontánea invasora, conservando únicamente las especies vegetales existentes que se encuentren en buen estado fitosanitario y que no interfieran con la integridad de la estructura ni de las instalaciones.

En relación a la fuga detectada en la cañería, se deberá:

- Realizar una inspección visual y técnica para identificar el punto exacto de pérdida.
- Desmontar el tramo comprometido, reemplazándolo por cañería de PVC presurizado tipo clase 6 o superior, conforme a la norma IRAM 2044.
- Se deberán emplear accesorios compatibles (codos, uniones, cuplas) y sellado con adhesivo vinílico especial para presión.
- Realizar una prueba de hermeticidad mediante presurización con agua.

Una vez solucionada la pérdida:

- Proceder al relleno y sellado del sector afectado con mortero hidráulico de fraguado rápido, previo humedecimiento del soporte.
- Ejecutar la impermeabilización superficial del muro en contacto con el cantero, mediante revoque cementicio hidrófugo en dos capas, con terminación en pintura impermeabilizante para exteriores.
- Todo trabajo deberá ejecutarse de forma tal que se garantice el adecuado escurrimiento superficial del sector y se evite la acumulación de agua de lluvia o riego.

Deck de madera; Se efectuará una inspección completa del deck. Las tablas dañadas por pudrición, astillamiento o deformaciones serán marcadas, retiradas y reemplazadas por madera de similares características a la existente. Asimismo, se verificará la estructura portante del deck, reemplazando listones en mal estado.

La terminación comprenderá lijado completo, limpieza profunda y aplicación de dos manos de protector para madera tipo Cetol con filtro UV, apto para intemperie.

Canaleta de cubierta: El Concesionario deberá revisar y corregir la pendiente de la canaleta existente para asegurar el escurrimiento adecuado. Se ejecutará impermeabilización en frío mediante la aplicación de pintura poliuretánica de alta elasticidad, especialmente en juntas y encuentros con muros.

Solado de cubierta: Se deberá levantar por completo el solado existente tipo "baldosa 64 panes gris" de 40 x 40 cm, incluyendo la remoción de carpeta y contrapiso. Se ejecutará la impermeabilización con pintura asfáltica más membrana de 40 fg. Posteriormente, se construirá un nuevo contrapiso hidrófugo y carpeta a la cal con pendiente mínima del 1%. Sobre esta base se colocará nuevamente el solado con las mismas baldosas originales.

En los encuentros con muros, escaleras u otros elementos verticales, se deberán sellar las juntas con membrana líquida poliuretánica o cintas compatibles para garantizar estanqueidad.

Alero: Se procederá al retiro completo del revoque deteriorado por presencia de humedad mediante picado manual o mecánico controlado, hasta alcanzar sustrato firme.

Se realizará la reparación de fisuras estructurales mediante apertura, limpieza, imprimación con puente de adherencia y posterior sellado con mortero cementicio reforzado con aditivos poliméricos.

Luego, se aplicará nuevo revoque cementicio en dos capas (gruesa y fina), con terminación en pintura acrílica blanca impermeabilizante para exteriores, resistente a la intemperie, aplicada en un mínimo de dos manos.

Todos los materiales utilizados deberán ser aptos para condiciones de exposición exterior, garantizando durabilidad y protección.

Fachada: El Concesionario deberá ejecutar el picado completo del revoque exterior (grueso y fino) en todas las áreas con desprendimientos, fisuras activas o signos visibles de humedad.

Se aplicará un nuevo revoque en dos capas, comenzando por una capa base hidrófuga, formulada con aditivos impermeabilizantes, seguida de una capa de terminación cementicia.

Como terminación, se aplicará pintura látex para exteriores, de alta adherencia y elasticidad, en un mínimo de dos manos. El color será blanco u otro a definir por la Inspección de Obra, considerando la integración con el entorno.

La eventual intervención del mural existente en la fachada será evaluada en base al proyecto ejecutivo presentado por el Concesionario y requerirá la aprobación expresa de la DGACRA.

Local, Cocina y Depósito: En todos los ambientes mencionados se deberán reparar las superficies afectadas por humedad y filtraciones, tanto en muros como en cielorrasos.

Las tareas comprenderán el picado completo del revoque deteriorado hasta alcanzar sustrato firme, seguido por la aplicación de revoque hidrófugo en dos capas en los sectores afectados por humedad, y la posterior ejecución de revoque grueso y fino tradicional, con terminación fratazada. La pintura de terminación será látex lavable para interiores de alta resistencia, aplicada en dos manos.

En cielorrasos, se deberá evaluar la condición estructural de la perfilería portante. En caso de deterioro, se procederá a su reconstrucción con perfiles galvanizados tipo omega y montantes, respetando las normas IRAM. Luego, se realizará la reposición de placas de roca de yeso, utilizando placas estándar o resistentes a la humedad (tipo RH), según corresponda, con tomado de juntas mediante cinta microperforada y masilla específica, y posterior aplicación de pintura látex antihongos para interiores.

Asimismo, se deberá desmontar la red exterior superficial de cierre en carpinterías y la puerta del depósito. Las mismas podrán ser reemplazadas, en caso de corresponder, por nuevas estructuras metálicas con reja o malla metálica, con tratamiento anticorrosivo (convertidor + esmalte sintético o pintura al horno), garantizando condiciones adecuadas de seguridad, ventilación y durabilidad.

La totalidad de los ambientes deberá quedar terminada con pintura látex lavable para interior de alta resistencia, en color a definir por la Inspección de Obra.

ARTÍCULO 22° - INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BASICOS

Los cargos por conexión a la red y el uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias (agua, cloacas, electricidad, telefonía, etc.), cualquiera fuere el concepto comprendido. El Concesionario deberá realizar las gestiones necesarias para independizar los servicios, en caso de que se encuentren compartidos con otros espacios y siempre que ello sea materialmente posible y previa autorización y aprobación técnica de la DGACRA, abonando los derechos de conexión correspondientes y disponiendo los medios de medición adecuados.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

Asimismo, el Concesionario deberá llevar a cabo, a su propio costo, todas las acciones y gestiones requeridas para la habilitación, regularización y/o aprobación edilicia del espacio, ante los organismos competentes en la materia.

Los costos derivados de estas gestiones, así como de los trabajos y mejoras que fueran necesarios para tal fin, no serán considerados en ningún caso como compensatorios del pago del canon estipulado en la concesión.

El Concesionario deberá realizar una verificación completa del sistema sanitario y cloacal, incluyendo inspección visual y por cámara de los tramos ocultos. Toda anomalía detectada deberá ser reparada conforme normativa vigente.

Respecto a la instalación eléctrica, se efectuará un diagnóstico de continuidad, protección y distribución. Deberán reemplazarse los tramos y componentes necesarios para cumplir con las normas IRAM 2183, 2281 y CIRSOC 204.

La adecuación deberá contemplar la demanda total prevista, incluyendo artefactos de cocina de alta potencia, si corresponde.

ARTÍCULO 23° - INSTALACIÓN SANITARIA

El Concesionario deberá proveer materiales, mano de obra, equipos y presentar un proyecto sanitario con las adecuaciones requeridas, que será aprobado por DGACRA antes del inicio de tareas. Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con los reglamentos vigentes de las empresas prestatarias de los servicios y de estas especificaciones.

El Concesionario tendrá a su cargo la realización de todos los trámites ante las reparticiones correspondientes y deberá ejecutar todas las pruebas que el GCABA considere necesarias, las mismas no lo eximen de la responsabilidad por el buen funcionamiento posterior de las instalaciones.

El Concesionario deberá dar cumplimiento a la Ley N° 3.295 (texto consolidado por Ley N° 6.764) de Gestión Ambiental del Agua, donde uno de los objetivos es proveer al uso y aprovechamiento racionales, eficientes, equitativos y sostenibles del agua.

Se encuentra prohibido el vuelco de aceites vegetales usados (AVUs) a la red cloacal. Los mismos deben ser dispuestos en forma diferenciada, y el establecimiento inscripto en el Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Aceites Vegetales Usados.

Se prohíbe el vuelco de cualquier tipo de efluente a la red pluvial. El volcamiento de los efluentes líquidos, producto de las actividades gastronómicas deberán ser hacia la red cloacal habilitada para tal fin. El Concesionario tendrá a su cargo la gestión de suministro diferenciado por parte de la empresa prestataria de servicios, quedando a su cargo todo cargo por gestión, tasas y posteriores erogaciones correspondientes al suministro.

El Concesionario tendrá a su cargo las instalaciones de desagüe cloacal y los tendidos preexistentes correspondientes a la totalidad de los usos desarrollados en los espacios concesionados. El Concesionario tendrá también por responsabilidad la permanente desobstrucción de los ramales de desagüe en el área concesionada, a fin de asegurar su correcto funcionamiento.

En la sala de máquina, se ejecutará la limpieza general del recinto, incluyendo retiro de residuos, suciedad y elementos en desuso. Asimismo, se procederá al reacondicionamiento de la instalación de cañerías visibles, garantizando su correcto funcionamiento y fijación.

El Concesionario deberá proveer e instalar una bomba presurizadora monofásica de ¾ HP (0,55 kW), 230 V / 50 Hz, con caudal máximo $\geq 4,5 \text{ m}^3/\text{h}$ y mínimo de $3 \text{ m}^3/\text{h}$ a 20 m.c.a.

La bomba deberá tener cuerpo de fundición, impulsor metálico o termoplástico reforzado, presostato automático, válvula de retención integrada y protección térmica.

La instalación eléctrica deberá incluir interruptor diferencial 30 mA, llave termomagnética curva B o C de 6 A, cable de cobre $2,5 \text{ mm}^2$ y puesta a tierra.

La puesta en funcionamiento incluirá prueba hidráulica y verificación completa del sistema.

ARTICULO 24° - NÚCLEOS SANITARIOS

El Concesionario deberá acondicionar los baños ubicados en el sector concesionado para su correcto uso.

Los baños, deberán mantenerse en perfecto estado de funcionamiento e higiene para, siendo responsabilidad del Concesionario proveer al personal los insumos y herramientas de limpieza necesarios y asegurar, la provisión permanente de jabón de tocador, toallas para el secado de manos y papel higiénico. Los baños en ningún caso podrán encontrarse cerrados mientras se encuentre abierto el local.

Sanitarios para Personas con Discapacidad: El Concesionario deberá reacondicionar el sanitario para personas con discapacidad, en cumplimiento con el Código de Edificación y la norma IRAM 3722.

Se instalará luminaria LED, barrales de apoyo de acero inoxidable (fijos y móviles), un botón de emergencia a una altura entre 40 y 70 cm con alarma sonora.

Sanitarios de uso general: Se ejecutará la reparación integral de patologías por humedad, diferenciando el tratamiento según el tipo de cielorraso existente:

- Yeso aplicado: se retirará el revoque deteriorado, picando hasta superficie firme. Se aplicará nuevo revoque de yeso y pintura látex antihongos con imprimación.
- Cielorraso suspendido (Durlock): desmontaje completo, instalación de nueva estructura metálica y placas de roca de yeso resistentes a la humedad (tipo RH), con tomado de juntas con cinta y masilla, y pintura látex antihongos.
- Muros bajo mesadas y bachas sanitarias: picado total del revoque completo hasta la mampostería. Se aplicará un nuevo revoque hidrófugo en dos capas con terminación fratazada y pintura látex antihongos lavable, asegurando la protección contra la humedad ascendente.

Además, se instalarán nuevas luminarias de aplique tipo LED de bajo consumo, con artefactos y cableado acordes a normativa vigente (A.A.E.E., Ley N° 19.587 y reglamentación AEA 90364). También, se acondicionarán todas las superficies generales (muros y carpinterías internas) mediante lijado, enduido y pintura con látex lavable para interiores.

La puerta de acceso será reemplazada completamente por carpintería metálica con terminación anticorrosiva (pintura sintética al horno o sistema convertidor + esmalte sintético), garantizando ventilación e higiene del ambiente.

Toda mampostería que resulte dañada, removida o deteriorada durante el proceso de retiro e instalación deberá ser reparada con materiales de similares características a los existentes, restituyendo la continuidad estructural y el correcto acabado superficial. Las tareas incluirán, de ser necesario, reconstrucción de revoques, sellado de juntas, ajuste de nivel y terminación con pintura acorde al resto del paramento.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 25° - INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir lo establecido en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 6.100 y sus modificatorias), Normas IRAM, normas IEC (Comité Electrotécnico Internacional), las VDE (Verband Deutschen Electrotechniken) y las ANSI (American National Standard), la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, la Reglamentación de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA), 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.

El Concesionario dará cumplimiento a todas las normativas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacionales, sobre presentación de planos, planillas, y cálculos, previa autorización.

Se deberá constatar el correcto funcionamiento de la instalación preexistente en el sector a concesionar, contando con su tablero general (incluido medidor) para garantizar la independización del servicio y tablero seccional del local con llaves termomagnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios.

Las instalaciones nuevas, y los tendidos eléctricos, irán canalizados, separando debidamente las corrientes débiles, los circuitos de tomas serán siempre separados de otras instalaciones y circuitos. En todos los casos se exigirá la perfecta continuidad eléctrica entre caños y cajas, como así 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.

Tableros principales (TP): Los Tableros Principales se instalarán a una distancia no mayor a los 2 metros del correspondiente gabinete de medición. Deberán ser de aislación clase II, normalizados y certificados y deberán ser montados y armados respetando los criterios de doble aislación. Están equipados con un interruptor general y protecciones de características definidas por Edesur para cada tipo de tarifa. Cuando se instalen en exterior o intemperie, deberán contar con tapa externa que asegure el grado de protección mínimo IP 549 y contratapa interna cubriendo bornes y conexonado. En interior, como mínimo, grado de protección IP41. La altura a la que se instale el tablero será definida por Edesur en el proyecto correspondiente.

Tableros seccionales (TS): Los Tableros Seccionales serán instalados en el interior de cada edificio y/o sector del edificio al cual alimenta, según lo indicado en el proyecto de arquitectura y uso para cada edificio en particular. Todo tablero seccional contará con llave de corte principal y protección; mediante interruptor termomagnético y diferencial. El acceso y maniobra de todo TS deberá poder realizarse sin cortar la llave general respectiva del TP. Para aspectos no indicados, regirá lo establecido en las Reglamentaciones de la Asociación Electrotécnica Argentina: AEA 95150 "Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas de Suministro y Medición en Baja Tensión, y AEA 90364 "Reglamentación para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles, en sus ediciones 2007 y 2006 respectivamente o posterior vigente, conforme a la evolución de los requisitos de seguridad eléctrica y a las nuevas prácticas tecnológicas.

Se deberá realizar la revisión integral de la instalación eléctrica existente, completando y adecuando la misma según normativa vigente.

Se instalarán artefactos de iluminación con tecnología LED en los sectores de salón, cocina, depósito, sanitarios y alero. En espacios exteriores o semicubiertos, los artefactos deberán ser del tipo aplique con protección IP65 o superior, adecuados para intemperie.

Todos los artefactos deberán ser conectados al circuito general con protección diferencial y térmica, asegurando la correcta separación de circuitos de iluminación y tomacorrientes.

La iluminación artificial deberá ser de temperatura cálida y baja intensidad lumínica, de manera que no altere el ciclo biológico de la flora y fauna nativa de la Reserva Ecológica, conforme a las recomendaciones de la DGACRA.

Asimismo, se deberán instalar tomacorrientes normalizados bajo norma IRAM 2073, con tapa de protección estanca en sectores expuestos a humedad.

Se deberá garantizar la continuidad de canalizaciones, sellado de pases de muros y tabiques, y el tendido de cableado unipolar con aislamiento tipo NBR o equivalente, normalizado bajo norma IRAM NM 247-3, seccionado según cálculo de carga.

ARTÍCULO 26° - ILUMINACIÓN, VIBRACIONES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Estará a cargo del Concesionario la iluminación de la totalidad de los espacios interiores, dando cumplimiento a los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes. El tipo de iluminación interior debe ser 100% LED (Light Emitting Diode) cálida y natural para preservar el ciclo biológico de la flora y fauna del entorno.

Todos los artefactos estarán probados, certificados y aptos para uso de luminarias LED y/o que garanticen la mejor prestación consumo/nivel lumínico.

Estará a cargo del Concesionario la iluminación de la totalidad de los espacios interiores y exteriores. El sistema de iluminación interior y exterior deberá cumplir con las normativas IRAM y los lineamientos vigentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En sectores exteriores y áreas verdes, la iluminancia promedio no deberá superar los 10 lux, utilizando luminarias con óptica direccionada, corte total de flujo hemisférico superior (FHS = 0%) y temperatura de color ≤ 3000 K, con el objetivo de minimizar el impacto sobre la flora y fauna de la Reserva Ecológica.

Todos los artefactos estarán probados, certificados y aptos para uso de luminarias LED y/o que garanticen la mejor prestación consumo/nivel lumínico.

Se exigirá a la concesión un nivel mínimo de eficiencia energética según las normas IRAM 62406. Dentro del cumplimiento del presente, se exige la no utilización de refrigerantes con CFC en los sistemas de aire acondicionado.

Se deberán respetar los Parámetros Máximos Permisibles de Ruido y los Valores Límites de Transmisión de Vibraciones que menciona la Ley N° 1540 (texto consolidado por Ley N° 6.764), tanto en el ambiente exterior como interior.

ARTÍCULO 27° - INSTALACIÓN TERMOMECAÁNICA

El sistema de climatización deberá contar con equipos que cumplan con la Ley Nacional N° 23.778 y normas complementarias en lo que respecta a las sustancias reguladas por dicha normativa.

No estará permitida la colocación de las unidades exteriores de aires acondicionados en fachada. En caso de requerir equipos y/o cambio de unidades, el Concesionario, deberá presentarlos en el proyecto ejecutivo para previa aprobación por parte del GCBA.

En las áreas destinadas a cocina, preparación de alimentos o todo aquel en el que se produzcan olores, vapores, se dispondrán sistemas de extracción que cuenten con filtros de purificación que optimicen la calidad de las emanaciones.

GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
VICEJEFATURA DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 28° - INSTALACIÓN DE GAS

Debido a la normativa vigente, no se permitirá la instalación de gas natural dentro del área a concesionar.

ARTÍCULO 29° - INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Previo al inicio de la actividad, deberá ejecutarse la correcta adecuación de la instalación contra incendio que corresponda a la actividad a desarrollar en el espacio concesionado, en cumplimiento a toda reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Toda gestión, tramitación, pago de derechos estarán a cargo del Concesionario, quien deberá tramitar la fehaciente aprobación de los organismos con intervención pertinente.

Queda a cargo del Concesionario el mantenimiento de todo el sistema de prevención y control de incendios de las áreas concesionadas.

El responsable a cargo de la instalación, deberá estar inscripto en el Registro de Mantenimiento de Instalaciones Fijas contra Incendio y cumplir con los permisos y toda normativa vigente.

El Concesionario deberá realizar, una adecuación del Sistema de Autoprotección con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente (Ley N° 5920 y sus modificatorias, texto consolidado por Ley N° 6.764).

ARTÍCULO 30° - SISTEMA DE INTERNET WI-FI

El Concesionario no podrá hacer uso de la red de Wi-Fi del GCABA, ni para uso propio ni para terceros. Deberá realizar todas las gestiones necesarias para la instalación de una red de Wi-Fi propio.

Se deberá cumplir estrictamente con lo establecido en el Artículo N° 6 de la Resolución de Directorio N° 321/18 de la Lotería de la Ciudad de Buenos Aires (LOTBA).

El punto de acceso para servicios de redes de datos, conectividad e internet, se realizará en todos los casos desde vía pública conforme requisitos y normativas que las empresas proveedoras del servicio determinen.

Los tendidos para los mismos serán de modalidad “punto a punto” entre la red privada de la compañía (usualmente fibra óptica subterránea) y el punto de conexión en edificios, etc. Correspondiendo las tareas de tendidos a la proveedora y los cargos al usuario.

El servicio de datos e internet se efectuará y contratará en forma particular entre cada usuario final privado y la compañía proveedora, en conformidad a la necesidad y demanda que el usuario solicite.

ARTÍCULO 31° - TERMINACIONES Y PINTURA

Las superficies deberán limpiarse, lijarse y prepararse antes de pintar. Se corregirán defectos previos, sin utilizar pintura espesa para disimular imperfecciones. Las tareas se realizan protegiendo adecuadamente todos los elementos cercanos. Se utilizarán pinturas de primera marca (Sherwin Williams o similar), sin mezclas de diferentes calidades.

Pintura interior: Se aplicarán tres manos de pintura látex satinada blanca en muros interiores, previa aplicación de enduido y fijador sellador. Se deberá lograr un acabado uniforme, sin transparencias y resistente al lavado. El lijado previo será obligatorio en las zonas afectadas.

Pintura Cielorrasos: Se utilizará pintura látex mate blanca (Sherwin Williams Loxon o similar), en tres manos. Se aplicará enduido, fijador y sellador, y se completará con dos manos de pintura, dejando un acabado prolijo, procurando la última aplicación con rodillo.

ARTÍCULO 32° - PLANOS, TRAMITACIONES Y PAGOS

Todas las tramitaciones y la realización de la correspondiente documentación para la obtención de las aprobaciones finales y la habilitación definitiva estarán a cargo del Concesionario. El Concesionario deberá abonar los derechos que correspondan por dichas gestiones y por las instalaciones y conexiones de instalaciones. Será de exclusivo cargo y costo por parte del Concesionario toda erogación y/o trabajo que resulte necesario para la instalación y conducción de los servicios, desde los ramales urbanos de distribución hasta el espacio.

ARTÍCULO 33° - PRESENTACIONES

Todas las presentaciones relacionadas con los aspectos aquí considerados deberán realizarse ante la DGCOYP, u organismo que en el futuro la reemplace, salvo aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del gobierno, en cuyo caso se deberá informar la tramitación iniciada con copia de las presentaciones realizadas.

Al finalizar los trabajos de refacción, el Concesionario deberá presentar planos en los que se reflejen las modificaciones realizadas. Todas las presentaciones deberán realizarse ante la DGCOYP u organismo que en el futuro la reemplace, con excepción de aquellas gestiones que en virtud de su materia deban tramitarse ante otro organismo del gobierno o empresa externa, en cuyo caso se deberá presentar copia de la tramitación.

ARTÍCULO 34° - HABILITACIÓN

Toda tramitación y gestión necesaria para la obtención de las aprobaciones finales y la habilitación comercial definitiva estará a cargo del Concesionario, como así también todo gasto que implique la misma.

Todo procedimiento que deba realizar el Concesionario para la habilitación del local se realizará a través del portal Trámites a Distancia (TAD) y deberá presentar toda la documentación pertinente que las distintas autoridades de aplicación del GCABA le requieran.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Pliego

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 26 pagina/s.