

## ANEXO III

### PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES TECNICAS

#### ARTÍCULO 1º: OBJETO

Las presentes especificaciones tienen por objeto, determinar las condiciones técnicas y constructivas de los edificios a construir en los lugares otorgados en concesión, uso y explotación de la Unidad Turística de Playa Fiscal, de Administración Municipal, que se detalla en las Cláusulas Particulares. A los efectos del presente considérase Unidad Turística Fiscal de playa, a todo bien del Dominio Público, destinado a la actividad, servicio, explotación, aprovechamiento o fomento turístico de playa en el ámbito del Partido de Pinamar.-

#### ARTICULO 2: TIPOLOGIA EDILICIA

a) La superficie cubierta total del puesto de playa será, de hasta 2,60 metros cuadrados por cada unidad de carpa para las UTFI excluyendo baños públicos los cuales quedan a cargo y mantenimiento de los concesionarios, pero no computan dentro de los m<sup>2</sup> propios.

Serán de hasta 250 metros cuadrados las construcciones para las UTFP excluyendo baños públicos y de hasta 30 m<sup>2</sup> para las UTFM excluyendo baños públicos. La construcción deberá ser emplazada en el espacio edificable. Queda comprendido dentro de esa superficie cubierta máxima la cocina, los baños, depósito, y/o cualquier otro sector o accesorio de la construcción del puesto de playa.

Cuando el concesionario reduzca las superficies cubiertas máximas permitidas en el presente, durante seis meses al año como mínimo (mediante estructuras móviles o cualquier tecnología aplicable) logrará una disminución de hasta un cincuenta por ciento del monto de canon anual. A los efectos de la aplicación de la presente disposición, al cien por ciento de reducción de superficie construida corresponde una reducción del cincuenta por ciento del monto de canon. Al cincuenta por ciento de reducción de superficie construida le corresponde una reducción del veinticinco por ciento del monto de canon anual, y así sucesivamente en forma proporcional. Dicha diferencia se aplicará al siguiente canon y será responsabilidad del concesionario demostrar y justificar esta reducción anualmente.

b) La superficie descubierta deberá estar libre y será delimitada por cuatro mojones fijos que deberán servir como Punto Plani-altimétrico, al que se deberá agregar un quinto mojón en la COTA +2.50 indicando con una señal las cotas +2.50 IGM.

c) Las U.T.F. además podrán construir en el espacio edificable un solado (terraza o deck). En el caso de las U.T.F.I. y de las U.T.F.P., con una superficie máxima del 50% de metros cuadrados de la superficie cubierta permitida, sin contar los espacios circulatorios, circundada con una baranda que no impida la visibilidad. En el caso de las U.T.F.M. hasta cien (100) metros cuadrados, circundada con una baranda que no impida la visibilidad. En el caso de las U.T.F.R. hasta cincuenta (50) metros cuadrados, circundada con una baranda que no impida la visibilidad. Los solados deben ser de madera aprobada y con tornillería galvanizada, permeables a la arena, de manera tal que impida su acumulación sobre los mismos con alturas según cotas consignadas para cada UTF en las Planillas Anexas.

d) Las U.T.F. deberán ser construidos sobre pilotes de hormigón, envainados en PVC o madera aprobada. La altura será la asignada con un mínimo de despeque del suelo de un (1,00) metros. Dicho espacio de despeque del suelo no podrá obstaculizarse con ningún elemento que impida la libre circulación de la arena por el viento.

e) La construcción será de una sola planta. La altura máxima de los puestos de playa (cubrera) será de +3.50 contados desde el Nivel de Piso Terminado - NPT de Planta Baja. No se permitirán construcciones en dos niveles, ni entrepisos,

f) A los efectos de disminuir la contaminación visual la provisión de agua, deberá ser a través de tanques cisterna subterráneos, los cuales deberán estar ocultos por revestimientos de madera y con sistema de bombas presurizadoras automáticas. Este artículo no rige para las U.T.F. que no cuenten con el servicio de provisión de energía eléctrica. En estos casos, los tanques si deben estar recubiertos en madera con el fin de mantener una línea estética.

g) El material de construcción de la estructura, el piso, las paredes y las aberturas de las U.T.F. deben ser de madera o de los materiales alternativos autorizados: Steel Framing – Roca de Yeso o Super Board.

h) No se permite la utilización de madera tipo terciada, aglomerado, o enchapada, a la vista externa de ningún sector de las U.T.F. .

i) Las construcciones deberán presentar un color natural permitiéndose únicamente diferentes tonalidades en la paleta de colores especificadas por la Dirección del Frente Marítimo.

j) En el sector de la cocina, el solado podrá ser de hormigón sobre encofrado perdido y las superficies deberán revestirse con el material adecuado e ignífugo, según la normativa vigente, para cumplir con los requisitos exigidos por el Departamento de Bromatología y seguridad contra incendios para su correspondiente habilitación comercial.

k) Las U.T.F. deberán proveer duchas públicas externas según las especificaciones de la Dirección del Frente Marítimo.

l) Será obligación del concesionario mantener las zonas aledañas al puesto de playa de manera limpia y sin artefactos u obstáculos de ninguna naturaleza, conservando en dicho estado los laterales hasta 20 metros a cada lado de los límites de su concesión.

ll) El concesionario deberá colocar 1 Cesto de Residuos para Uso Público cada 20 carpas, 1 en sus instalaciones y 2 contenedores de 1000 litros para el Servicio Público de Recolección de Residuos Sólidos Urbanos – RSU.

m) Las U.T.F. y sus accesorios deberán ser construido dentro del espacio edificable según los límites establecidos por la Municipalidad para cada U.T.F. y su correspondiente demarcación en el terreno.

### **ARTICULO 3: SANITARIOS**

#### **BAÑOS PUBLICOS**

- 1) Las U.T.F. deben contar con baños públicos, en un todo de acuerdo a los módulos indicados en las especificaciones anexas.
- 2) Los sanitarios estarán separados, según su destino para hombres o mujeres, y otro para personas discapacitadas.
- 3) El modelo de los baños se ajusta a los planos que se adjuntan como IV-A.
- 4) El baño para personas discapacitadas se ajustará a las Normas IRAM para accesibilidad.

#### **BAÑOS DE LAS CONCESIONES**

Las U.T.F. contarán con servicios de vestuarios, y sanitarios, compuestos por inodoros, lavatorios, mingitorios, cambiadores y duchas, según el siguiente detalle:

**UTFI hasta 150 carpas:**

- sanitarios de mujer: 7 inodoros, 7 duchas, 4 lavatorios, 1 cambiador
- sanitarios de hombre: 4 inodoros, 7 duchas, 4 lavatorios, 3 mingitorios, 1 cambiador
- Baño discapacitado según las Normas IRAM para accesibilidad.

**UTFI hasta 100 carpas:**

- sanitarios de mujer: 5 inodoros, 5 duchas, 3 lavatorios, 1 cambiador
- sanitarios de hombre: 3 inodoros, 5 duchas, 3 lavatorios, 3 mingitorios, 1 cambiador
- Baño discapacitado según las Normas IRAM para accesibilidad.

**UTFP :**

- sanitarios de mujer: 5 inodoros, duchas se permitirán solo exteriores, 3 lavatorios.
- sanitarios de hombre: 3 inodoros, duchas se permitirán solo exteriores, 3 lavatorios, 3 mingitorios.
- Baño discapacitado, según las Normas IRAM para accesibilidad.

**UTFM:** Solo contarán con los baños públicos especificados en el plano que se adjunta como Anexo IV-A

- 4) Los baños estarán conectados a la red cloacal cuando la haya, en los lugares que carezcan de red cloacal deberán disponer de una Planta de Tratamiento de Efluentes, de acuerdo a las especificaciones técnicas emitidas por la Dirección de Frente Marítimo y, en caso de no estar dentro de la estructura del puesto de playa, deberán montarse sobre pilotes de madera, con una altura mínima de un (1,20) metro desde el suelo. Esta exigencia no será requerida cuando por su ubicación el edificio se encuentre sobre la propia cadena de médanos y a una cota mayor a +6.00 IGM. El acceso a los baños será por rampa, que deberá contener barandas a cada lado.

**ARTÍCULO 4º: SERVICIO DE SOMBRA Y DEMÁS ACCESORIOS AL PUESTO DE PLAYA:**

Los puestos de playa no podrán ofrecer servicios de sombra con carpas fuera de su Espacio Turístico Fiscal – ETF delimitado por la Cota +.250 IGM. No se permitirá en las zonas aledañas al puesto de playa ningún elemento colocado artificialmente, a excepción del mangrullo de guardavidas y el cartel de denominación del puesto de playa y señalética, que deberá ajustarse a los diseños tipos que la Dirección del Frente marítimo determine.

**ARTÍCULO 5º: PLAN DE RELOCALIZACION DE LAS UNIDADES TURISTICAS FISCALES**

a) El adjudicatario recibe el predio en el estado en que se encuentra y que declara conocer.

Deberá presentar a la Dirección de Frente Marítimo y antes del 1º de Abril de 2010: un Plan de Adecuación de la Unidad Turística Fiscal, un Plan de Demoliciones y un Programa de Restauración de Espacios libres y de Estacionamiento, ajustado al Diagrama de Gantt presentado con su oferta.

Además, deberá presentar en el mismo plazo y dependencia y a los efectos de obtener la Licencia Ambiental correspondiente, un Plan de Gestión Ambiental de la Construcción y un Plan de Gestión Ambiental de la Operación de conformidad con lo establecido en el EIA del Frente Marítimo realizado por el Municipio y en el EIA de la UTF presentado con la oferta.

Toda modificación al proyecto preadjudicado, sea constructiva o de ampliación de los servicios ofrecidos, independientemente del momento del período concesionado en que ocurra, será objeto de una adenda al EIA de la UTF.

b) El Plan de Adecuación deberá ser aprobado por la Municipalidad para su implementación. En caso de no aprobarse dicho Plan la Municipalidad indicará las

correcciones necesarias para su implementación y fijará un plazo razonable para su cumplimiento.

c) Los trabajos de adecuación deberán efectuarse de modo que la nueva UTF ajustada a las nuevas condiciones de la prestación se encuentre en condiciones de prestar los servicios en la siguiente temporada estival.

d) Dentro del marco de la relocalización de las Unidades Turísticas Fiscales, se deja expresamente establecido que será condición ineludible que, cuando se trate de una unidad relocalizada, quién resulte concesionario de la misma deberá demoler totalmente la parte edilicia de la unidad que corresponda, según el Anexo I (tabla de derechos y obligaciones) del Pliego de Bases y Condiciones, sea dicha reubicación en el mismo predio en que se encuentre o en cualquier otro sector del frente marítimo.

La demolición a que hace referencia el párrafo anterior resulta condición necesaria sine qua non para la obtención de la correspondiente habilitación de la Unidad Turística Fiscal concesionada que emitirá el municipio de Pinamar, a través de su área técnica.

**ARTICULO 6º:** Todas las Unidades Turísticas Fiscales a licitar deberán contemplar la accesibilidad hasta cota 2.50 de personas con capacidades diferentes a través de paseos construidos en madera según las Normas IRAM para Accesibilidad.-

**ARTICULO 7º:** Se establecen las dimensiones de todos los lotes de acuerdo a Zona según planos y planillas adjuntas. El concesionario deberá amojonar los perímetros y colocar en mojón de monitoreo, respetando las dimensiones establecidas. Los estacionamientos se delimitarán según plano. Las dimensiones para los lotes, donde se instalaran las carpas, se han establecido por ancho de acuerdo a cada zona, según se detalla en las planchetas que figuran como anexo a la presente hasta la Cota +2.50 IGM.

#### **ARTICULO 8º: DOCUMENTACION TECNICA DEL PROYECTO**

El Concesionario deberá presentar la siguiente documentación de obra:

- Diagrama de Gantt
- Plan de demolición
- Croquis de Ubicación
- Tres perfiles altimétricos
- Mojones de Monitoreo
- Implantación Conjunto Escala 1:200
- Plantas Escala 1:100
- Dos Cortes Escalas 1:100
- Cuatro Vistas Escala 1:100
- Planta de Techos Escala 1:100
- Silueta Gráfica y cómputo Escala 1:200
- Sistema Constructivo Escala 1:25
- 3D – Vista Axonométrica – Dos Perspectivas
- Prevención contra incendios
- Instalación eléctrica
- Instalación Sanitaria – Pluvial y Drenes
- Instalación de Gas
- Memoria Técnica y Descriptiva
- Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **ARTICULO 10º: FUNDACIONES**

Las fundaciones se construirán sobre pilotes de hormigón envainados en PVC o madera aprobada, según diseño y cálculo firmado por Profesional responsable e incorporado a la documentación técnica de la obra a presentar según las disposiciones municipales. Las fundaciones directas sobre nivel de piso, se permitirán cuando por su ubicación la construcción se encuentre sobre la propia cadena de médanos y a una cota superior a +6.00 IGM.

#### **ARTICULO 11: CIRCULACION PEATONAL**

La circulación peatonal deberá ajustarse estrictamente al proyecto oficial, y será construida en el material que oportunamente la Dirección de Frente Marítimo determinará de manera uniforme para todo el paseo.

## **ARTICULO 12: ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS**

1) Para las construcciones en madera serán de aplicación las Especificaciones de las Directrices para la Construcción de Viviendas de Madera de la ex Subsecretaría de Desarrollo Humano de la Nación.

2) Para las construcciones en Roca de Yeso serán de aplicación las Especificaciones de las Directrices para las Construcciones en seco, del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

3) Para las construcciones en Súper Board serán de aplicación las especificaciones de las Directrices para las Construcciones en seco, del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

4) Para las construcciones en Steel Framing serán de aplicación las especificaciones de las Directrices para las Construcciones en seco, del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.

5) Para las instalaciones serán de aplicación:

5-a) Instalaciones eléctricas: Normas de instalaciones eléctricas en inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina y disposiciones del Órgano de Control Eléctrico de la Pcia de Buenos Aires – OCEBA.

5-b) Instalaciones de agua y sanitarias el Reglamento de Instalaciones de la Cooperativa de Agua y Luz de Pinamar Ltda. En los lugares que carezcan de red cloacal deberán disponer de una Planta de Tratamiento de Efluentes que asegure una calidad de vertido según las disposiciones de la Ley de Desagües Industriales de la Pcia de Buenos Aires y Resoluciones de la Autoridad del Agua para recarga al subsuelo.

5-c) Instalaciones de Gas el Reglamento de Instalaciones de gas de Emgasud y disposiciones del Ente Nacional Regulador del Gas – ENARGAS

6) En todos los casos el Profesional responsable indicará las Normas IRAM y Reglamentos a los que se ajustan los materiales, métodos constructivos e instalaciones así como la accesibilidad y la Norma bajo la cual se proyectó y construyó.

## **ARTICULO 13: DIRECTRICES DEL PROGRAMA DE DEMOLICION**

El Programa de Demolición deberá ajustarse a las siguientes Directrices:

### **1)-Desmantelamiento por partes**

Se colocará una membrana geotextil a nivel de piso y se cercará con media sombra TODO el lugar de trabajo.

Se deberá desmantelar mobiliario, artefactos, cubiertas, carpinterías y demás elementos los cuales se sacaran y transportaran hasta dejar la cáscara de material. Luego se demolerán primeramente las paredes interiores y se limpiaran hasta dejar solo la cáscara exterior, las cuales se demolerán, hacia adentro de la superficie de construcción y se conservara durante esta etapa el solado y la fundación, el cual servirá de piso de protección hasta juntar, sacar, y transportar todo el escombro y hierros existentes de las paredes. Para finalizar se procederá a la demolición del piso y contrapiso, mediante una maquina retroexcavadora, evitando así los restos de materiales parciales y de grano pequeño de escombro, para desmontar en grandes pedazos e ir transportándolos parcialmente hasta descubrir la totalidad de la arena. De esta manera quedaran solo las fundaciones, que comprenden encadenados, tabiques, losas, vigas, bases de H° armado, y que se removerán con

el mismo procedimiento de la retroexcavadora, extrayendo por gran tamaño de materiales, transportarlos parcialmente hasta su totalidad.

Para finalizar se procederá, a tamizar la arena que quedara con escombros, mediante camas de metal desplegado de diferentes granulometrías, las cuales se palean a mano hacia un sector separando el escombros fino de la arena. Este procedimiento se realizara todas las veces necesarias hasta limpiar el sector de playa comprometido.

Retiro de la membrana y media sombra posterior al retiro del material de demolición sobrante.

Se deja establecido que todos los materiales recuperables que se obtengan de la demolición serán depositados en el Corralón municipal, con el objeto que puedan ser entregados por la Dirección de Acción Social a personas con necesidades insatisfechas del partido de Pinamar.

#### **ARTICULO 14: DESAGÜES PLUVIALES**

El Concesionario deberá incluir en el proyecto el tipo y distribución de drenes según las disposiciones de la Ordenanza 1895/96 y su Decreto Reglamentario 442/2001, con la distribución y superficie en función del Programa de Reconstrucción de Médanos y la ubicación y dimensiones del espacio destinado a estacionamiento.

Deberá contemplar un desborde y deberá ser aprobado por la Dirección de Frente Marítimo.

**ARTICULO 15:** En cuanto a las U.T.F.R. (tobogán acuático) se deja establecido que:

- Deberá estar soportado por una estructura palafítica, que no afecte la dinámica costera.
- Deberá contar con accesibilidad plena
- Deberá contar con baños públicos, según Anexo IV-A
- Estará a su cargo la parte proporcional correspondiente del paseo costero, conforme Anexo IV-D-1