



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGE EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, DE ETAPA ÚNICA, PARA LA CONCESIÓN DE USO Y EXPLOTACIÓN DE CARÁCTER ONEROSO DE UN ESPACIO UBICADO DENTRO DEL BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, UBICADO DENTRO DE LA MANZANA DELIMITADA POR AV. CRISÓLOGO LARRALDE, AV. GRAL. PAZ Y AIZPURÚA (CIRCUNSCRIPCIÓN 16, SECCIÓN 55, MANZANA 1C) (PARQUE GENERAL PAZ), CORRESPONDIENTE AL EDIFICIO BIBLIOTECA DEL MUSEO HISTÓRICO DE BUENOS AIRES CORNELIO SAAVEDRA.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

ÍNDICE

Artículo 1.- LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIES

Artículo 2.- USO PROPUESTO

Artículo 3.- PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA

Artículo 4.- PLAZO DE OBRAS

Artículo 5.- PRESENTACIONES DE PLANOS EJECUTIVOS DE PROYECTO

Artículo 6.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

Artículo 7.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Artículo 8.- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

Artículo 9.- DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS

Artículo 10.- NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

Artículo 11.- HABILITACIÓN

Artículo 12.- RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

Artículo 13.- SEGURIDAD

Artículo 14.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

Artículo 15.- CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 16.- EQUIPAMIENTO FIJO Y MÓVIL

Artículo 17.- ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

Inciso A. Criterios para la intervención de fachadas, aberturas exteriores y veredas

Inciso B. Pisos y solados

Artículo 18.- RUIDOS E ILUMINACIÓN

Inciso A. Iluminación interior

Inciso B. Iluminación exterior

Inciso C. Ruidos y vibraciones

Artículo 19.- PRÁCTICAS SUSTENTABLES

Artículo 20.- LIMPIEZA

Inciso A. Residuos reciclables

Inciso B. Residuos peligrosos

Inciso C. Limpieza en general

Artículo 21.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Artículo 22.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Inciso B. Tableros seccionales (TS)

Artículo 23.- ILUMINACIÓN, SEGURIDAD, E INSTALACIÓN TERMOMECAÁNICA

Artículo 24.- INSTALACIÓN SANITARIA

Inciso A. Agua potable



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Inciso B. Medición y facturación

Inciso C. Cloacales

Inciso D. Pluviales

Artículo 25.- NÚCLEOS SANITARIOS

Artículo 26.- INSTALACIÓN DE GAS

Artículo 27.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Artículo 28.- SISTEMA DE INTERNET WI-FI

Inciso A. Acometidas de redes Wi-fi

Artículo 29.- DESARROLLO DE LAS TAREAS

Artículo 30.- CONTROL DE LAS TAREAS REQUERIDAS

Artículo 31.- MANTENIMIENTO

Artículo 32.- PLANOS, TRAMITACIONES Y PAGOS

Artículo 33.- PRESENTACIONES

Artículo 34.- PERSONAL

Artículo 35.- COMUNICACIÓN Y MARKETING



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Artículo 1.- LOCACIÓN Y SUPERFICIES

A través de la presente Licitación Pública se otorgará la concesión de uso y explotación de determinados espacios dentro del inmueble del dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ubicados en la manzana delimitada por Av. Crisólogo Larralde, Av. Gral. Paz y Aizpurúa (Circunscripción 16, Sección 55, Manzana 1c) (Parque General Paz), correspondiente al edificio Biblioteca del Museo Histórico De Buenos Aires Cornelio Saavedra, conforme se detalla en el Anexo A del PBCP.

El Edificio de la Biblioteca, perteneciente al complejo de edificios del Museo Histórico de Buenos Aires “Cornelio Saavedra” , se encuentra en el listado de edificios de patrimonio histórico con catalogación singular y nivel de protección integral, por lo expuesto toda intervención edilicia debe contar con la expresa autorización de la DGIUR (Dirección General de Intervención Urbanística) en forma previa a su ejecución.

En cuanto a las áreas a concesionar, se contempla un espacio ubicado en el edificio de la Biblioteca que se encuentra en el sector izquierdo del inmueble indicado en el Anexo A del PCBC, que cuenta con una superficie cubierta de 98,10 m², de los cuales 16 m² están destinados a locales húmedos (sanitarios) y depósitos, quedando disponibles los restantes m² para el armado de un espacio de cocina y una barra de atención al público. Así mismo, cuenta con una superficie descubierta de 51,80 m² destinados para la instalación de mesas y sillas.

Tanto el acceso al local como el núcleo sanitario deberán ser aptos para personas con movilidad reducida cumpliendo con lo establecido en el punto 3.4 “Medios de Salida y Accesibilidad” del Código de Edificación.

Se deja constancia de lo manifestado por las correspondientes áreas intervinientes:

Dirección General Interpretación Urbanística - IF-2021-33664122-GCABA-DGIUR

(...) 1. Por estos actuados tramita una solicitud de prefactibilidad de obras y localización de nuevos usos para el edificio sito en Aizpurúa esquina Crisólogo Larralde esquina Av. Gral Paz (S055- M001C-P000): Edificio Biblioteca del Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra, Parque Gral. Paz, consistente en reformas interiores del edificio biblioteca para la optimización del espacio de dirección y la instalación de un “Café-Bar, Confitería”; a fin de dar acabada respuesta a lo requerido por la Dirección General de Concesiones y Permisos.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

2. El inmueble en cuestión está emplazado en un Área "Urbanización Parque" y se encuentra catalogado con Nivel de Protección "Integral" por Ley: 3590, BO: 3560 del 09/12/10, de acuerdo a los Criterios de Valoración definidos en el art. 9.1.2.2 y a la Protección Especial Edilicia descrita en el art. 9.1.3.2.2 del Código Urbanístico (CUr). Por ello son de aplicación los Criterios generales de intervención en edificios catalogados expuestos en el art. 9.1.3.2.1 y el Grado de intervención 1 expresado en el art. 9.1.3.2.2 Grados de Intervención del mencionado Código.

3. De la lectura del expediente se desprende la incorporación de la siguiente documentación:

a) NO-2021-12121098-GCABA-DGPMYCH en la que la Gerente Operativa de Logística y Asistencia Escenotécnica desarrolla la propuesta de intervención y presenta la siguiente documentación técnica:

A-01: Plano de Implantación.

A-02: Plano de Obras a realizar para la optimización del espacio de dirección.

Asimismo, se incorporan dos informes gráficos:

IF-2021-13224681-GCABA-DGPMYCH: Relevamiento fotográfico del sector a intervenir para la optimización del espacio de dirección.

IF-2021-15601930-GCABA-DGPMYCH: Plano de áreas a intervenir para la concesión de esos espacios con uso "Café-Bar, Confitería".

b) IF-2021-15621397-GCABA-DGIUR en que la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano informa:

-Respecto a las obras para la optimización del espacio de dirección (INTERVENCION 01), cumplimentan las normas correspondientes a los Grados de Intervención admitidos en edificios catalogados con Nivel de Protección "Integral", por lo que sería factible acceder a las mismas.

-Respecto a la intervención que deberá realizarse para la localización de una "Café-Bar, Confitería" (INTERVENCION 02), las mismas deberán encuadrarse en las acciones admitidas en el Grado de intervención 1 expresado en el art. 9.1.3.2.2 Grados de Intervención del Código Urbanístico. Previo a la ejecución de las mismas, se deberá tramitar su visado mediante un expediente de "Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados - MDUG3701A".

-En cuanto a la localización del uso "Café-Bar, Confitería", se deberá tener en cuenta que el edificio se emplaza en un área "Urbanización Parque", por lo cual esta Gerencia Operativa entiende que deberá realizarse la consulta al CAPUAM (Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental) para su intervención e informe.

c) NO-2021-18345818-GCABA-CAPUAM en la que ese cuerpo colegiado informa que se ha tratado en sesión el caso y que se ha expedido al respecto en IF-2021-18322694-GCABA-CAPUAM.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

d) IF-2021-18322694-GCABA-CAPUAM en el que se expresa textualmente: “Por lo expuesto precedentemente y lo indicado por la Gerencia Operativa de APH perteneciente a la Dirección General de Interpretación Urbanística, mediante IF-2021-15621397-GCABADGIUR, este Consejo del Plan Urbano Ambiental manifiesta que no tiene objeciones respecto de lo mencionado en el Informe precitado respecto a la prefactibilidad de obras de Modificación y considera factible, desde el punto de vista urbanístico, acceder a la localización de los usos: “Café-Bar, Confitería” que se encuadran en la descripción “1.5 Alimentación en general y gastronomía” en el inmueble sito en la Avenida Crisólogo Larralde N°6309, “Museo Saavedra” –edificio dirección y biblioteca- (S: 055, M: 025, P: 000), Área “Urbanización Parque”, Nivel de Protección “Integral”. En Cuanto a los requerimientos, los módulos de estacionamiento y bicicletas no resultarían exigibles.”

e) IF-2021-18707596-GCABA-DGIUR en el que se entiende que, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, sería factible acceder al visado de prefactibilidad de obras y localización de nuevos usos para el edificio sito en la Av. Crisólogo Larralde 6309 (055-025-000) “Museo Saavedra”, consistente en reformas interiores del edificio biblioteca para la optimización del espacio de dirección y la instalación de un “Café-Bar, Confitería”; de acuerdo a A-01: Plano de Implantación y A-02: Plano de Obras a realizar para la optimización del espacio de dirección (planos adjuntos en NO-2021-12121098-GCABADGPMYCH), IF-2021-13224681-GCABA-DGPMYCH e IF-2021-15601930-GCABA-DGPMYCH.

En ese mismo informe se deja constancia que, previo al inicio de las obras, el concesionario deberá solicitar una “Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados MDUG3701A” para obtener el visado definitivo de las mismas y con posterioridad tramitar el correspondiente Permiso de Obra ante la DGROC.

Respecto a la instalación del uso, se deberán realizar las tramitaciones correspondientes ante esta Dirección General y la Agencia Gubernamental de Control para su habilitación definitiva.

f) NO-2021-23460866-GCABA-DGCOYP en la que se solicita: “tenga a bien informar si ratifica o bien rectifica lo expuesto en su Nota NO-2021-20246071-GCABA-DGIUR, y archivos embebidos Informes Nros. IF-2021-15621397-GCABA-DGIUR; IF-2021-18322694-GCABA-CAPUAM, IF-2021-18707596-GCABA-DGIUR e IF-2021-20148687-GCABA-DGIUR, en relación al edificio biblioteca del Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra ubicado en la manzana delimitada por Av. Crisólogo Larralde, Av. Gral. Paz y Aizpurúa, correspondiente al “Parque General Paz” (Circunscripción 16 Sección 55 Manzana 1C.)”.

g) IF-2021-25028993-GCABA-DGIUR en el que esta Gerencia Operativa indica que:



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

- *Se ratifica lo informado oportunamente y se adjunta a los presentes la Ficha de Catalogación del Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra como IF-2019-30665522-GCABA-DGIUR, la cual forma parte de la Ley N° 3590 (publicada en BOCBA N° 3560) que catalogó al inmueble con Nivel de Protección Integral.*

- *Respecto a la inquietud acerca de la Nomenclatura Catastral, se informa que no es injerencia de este Organismo y que deberá realizarse la consulta a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro para dirimir la cuestión.*

h) NO-2021-2269755-GCABA-DGEGRAL en la que la Escribanía General indica: "Registralmente la dirección del inmueble designado catastralmente como Circunscripción 16 Sección 55 Manzana 1C es Aizpurúa esquina Crisólogo Larralde esquina Av. Gral Paz. De acuerdo surge del croquis remitido por esa Dirección General, la Biblioteca del Museo es un edificio que se encuentra construido dentro del perímetro del Parque General Paz, esto es la Manzana 1C de la Sección 55 por lo que en virtud de ello registralmente a dicho edificio le corresponde la dirección de todo el inmueble cubierto por título."

i) NO-2021-29308018-GCABA-DGROC, donde la Dirección General de Registro de Obras y Catastro expresa que: "el inmueble en cuestión se encuentra emplazado en la parcela 055-001C-000, ratificando la información aportada por la Escribanía General en NO-2021-22697554-GCABA-DGEGRAL. Así mismo se indica que la parcela consultada no posee numeración domiciliaria oficial."

4. Atento la constatación de que la dirección Aizpurúa esquina Crisólogo Larralde esquina Av. Gral Paz con datos catastrales S055-M001C-P000 se corresponde con el Edificio Biblioteca del Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra, Parque Gral. Paz, oportunamente evaluado por esta Gerencia Operativa y el CAPUAM, se entiende que, desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, sería factible acceder al visado de prefactibilidad de obras para el Edificio Biblioteca del

Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra, Parque Gral. Paz, sito en Aizpurúa esquina Crisólogo Larralde esquina Av. Gral Paz (S055-M001C-P000), de acuerdo a A-01: Plano de Implantación y A-02: Plano de Obras a realizar para la optimización del espacio de dirección (planos adjuntos en NO-2021-12121098-GCABA-DGPMYCH), IF-2021-13224681-GCABA-DGPMYCH e IF-2021-15601930-GCABA-DGPMYCH; y la localización de los usos: "Café-Bar, Confitería" que se encuadran en la descripción "1.5 Alimentación en general y gastronomía" no resultando exigibles los módulos de estacionamiento y bicicletas (...)."

Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental - IF-2021-18322694-GCABA-CAPUAM



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

(...) DICTAMEN N° CPUAM/2021

MOTIVO: REF: NO – 2021 – 12414444 – GCABA – DGPMYCH; S/ Prefactibilidad de obras de modificación y localización de los usos: "Café-Bar, Confitería" en el inmueble sito en la Avenida Crisólogo Larralde N°6309, "Museo Saavedra" –edificio dirección y biblioteca- (S: 055, M: 025, P: 000). Área "Urbanización Parque". Nivel de Protección "Integral".

(...)

1. Por los presentes actuados, por NO – 2021 – 15763604 - GCABA - DGIUR; se solicita la intervención de este cuerpo colegiado, en relación a la prefactibilidad de obras de modificación y localización de los usos: "Café-Bar, Confitería" para el inmueble sito en la dirección del motivo.

2. El inmueble en cuestión se localiza en un Área "Urbanización Parque" del Código Urbanístico y cuenta con Nivel de Protección "Integral".

3. Por Nota NO-2021-12414444-GCABA- DGPMYCH la Dirección General de Patrimonio, Museos y Casco Histórico solicita "... la pre-factibilidad del proyecto, a los fines de cumplimentar la presentación de mecenazgo."

4. Por Nota NO – 2021 – 15763604 - GCABA - DGIUR, la Dirección General de Interpretación Urbanística, solicita la intervención del Consejo del Plan Urbano Ambiental "... en relación a la Nota NO-2021-12414444-GCABA-DGPMYCH mediante la cual, la Dirección General Patrimonio, Museos y Casco Histórico, solicita a esta Dirección General expedirse en cuanto a la prefactibilidad de obras y localización de nuevos usos para el edificio sito en la Av. Crisólogo Larralde 6309 (055-025- 000)" "Museo Saavedra", edificio biblioteca."

5. En relación con la normativa vigente, se informa:

5.a) El ítem 7.2.4. Urbanización Parque (UP) del Código Urbanístico, establece: "Las Urbanizaciones Parque son áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Se delimitan según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

En estas Áreas el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de las Urbanizaciones Parque"

5.b) El ítem 9.1.3.2. Protección Especial del Código Urbanístico, establece:

"La Protección Especial es ambiental o edilicia y es fijada por las normas urbanísticas específicas.

Cualquier intervención edilicia y/o en el espacio público, localización de usos, instalación o cambio de iluminación, anuncios y toldos en predios de propiedad privada o pública que posean alguna forma de protección especial edilicia o ambiental requiere de la autorización del organismo competente."

5.c) El ítem 9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia del Código Urbanístico, establece:

"Se protegerá el edificio según su nivel de Protección y en la parcela aquellos elementos, tanto paisajísticos como ornamentales, que constituyan al conjunto patrimonial.

Las protecciones edilicias se clasifican en los siguientes niveles:

a. Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico-cultural y/o arquitectónico los han constituido en hitos urbanos, que los hacen merecedores de una protección integral.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio."

5.d) El ítem 9.1.3.2.2.2. Grados de Intervención del Código Urbanístico, establece:

"En función de los tres niveles de protección definidos en el artículo 9.1.3.2.2 del presente Código se establecen cuatro grados de intervención.

Los edificios podrán ser intervenidos según su nivel de protección por los grados de intervención que a continuación se indican, de conformidad a la norma que estableció su catalogación.

Los edificios con protección integral pueden ser objeto del grado de intervención 1 y obras no preferentes del grado de intervención 2.

(...)

a) *Grado de intervención 1: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.*

Características:

Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se debe realizar la consulta al Organismo competente.

Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios. Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Se admiten trabajos de consolidación y mantenimiento."

5.e) El uso "Café-Bar, Confitería" se encuadra en la Categoría 1 COMERCIAL, en la descripción "1.5 Alimentación en general y gastronomía", cuenta con Numeral "26" para estacionamiento, es decir: "Salón de 150m² o más: 20%, como mínimo, de la superficie total del salón, y "b" para bicicletas, es decir: "Salón de 150m² o más: 30%, como mínimo, de la cantidad de los módulos de estacionamientos". Posee la observación "Si cuenta con envío a domicilio debe cumplir también con referencia 38 de EST. Donde se sirven y/o expenden bebidas y/o comidas para consumo en el local o para envío a domicilio".

6. En relación con la Propuesta presentada; se informa:

6.a.) Se trata de reformas interiores en el edificio biblioteca, uno de los tres pabellones que conforman el Museo Histórico de Buenos Aires "Cornelio de Saavedra", para la optimización del espacio de dirección y la localización del uso "Café-Bar, Confitería" en la S: 055, M: 025, P: 000.

6.b.) La propuesta se detalla en los documentos:

A-01 Implantación.

A-02 Plano de obra en planta.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

6.c.) Por NO-2021-12121098-GCABA-DGPMYCH la Gerencia Operativa de Logística y Asistencia Escenotécnica de la Dirección General de Patrimonio, Museos y Casco Histórico, informa que la intervención comprende:

*"*La demolición de tres (3) paredes internas,*

**La colocación de solados símil existentes en el sector demolido,*

**La reparación de revoques en las zonas afectadas."*

6.d.) Por IF-2021-15621397-GCABA-DGIUR; la Gerencia Operativa de APH de la Dirección General de Interpretación Urbanística, informa:

"INTERVENCIÓN 01 EN EL EDIFICIO "BIBLIOTECA MUSEO SAAVEDRA"

Demolición de tres (3) paredes internas.

Colocación de solados símil existentes en el sector demolido.

Reparación de revoques en las zonas afectadas.

Superficie de intervención: 51,00m².

Muros a demoler y solado a colocar en área de incumbencia: 1,37m².

INTERVENCIÓN 02 EN EL EDIFICIO "BIBLIOTECA MUSEO SAAVEDRA"

No se indican obras específicas para esta intervención, pero se entiende que deberán realizarse diversas tareas para la localización de una "Café-Bar, Confitería", toda vez que en la actualidad esos espacios forman parte de los locales de la dirección del museo y la biblioteca: adecuación de locales sanitarios, incorporación de local de cocina y/o de elaboración/almacenamiento de alimentos y bebidas, adecuación de locales de atención al público, adaptación de espacios para cumplir con normas de accesibilidad, etc.

De acuerdo a lo indicado en IF-2021-15601930-GCABA-DGPMYCH, las superficies a concesionar son:

Hall Acceso: 3,40m²

Sector Servicio: 16m²

Salón: 78,70m²

Expansión descubierta: 51,80m².

5. Al respecto esta Gerencia Operativa informa:

Respecto a las obras descritas en el punto precedente para la optimización del espacio de dirección (INTERVENCIÓN 01), cumplimentan las normas correspondientes a los Grados de Intervención admitidos en edificios catalogados con Nivel de Protección "Integral", por lo que sería factible acceder a las mismas.

Respecto a la intervención que deberá realizarse para la localización de una "Café-Bar, Confitería" (INTERVENCIÓN 02), las mismas deberán encuadrarse en las acciones admitidas en el Grado de intervención 1 expresado en el art. 9.1.3.2.2 Grados de Intervención del Código Urbanístico. Previo a la ejecución de las mismas, se deberá tramitar su visado mediante un expediente de "Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados - MDUG3701A".

En cuanto a la localización del uso "Café-Bar, Confitería", se deberá tener en cuenta que el edificio se emplaza en un área "Urbanización Parque", por lo cual esta Gerencia Operativa entiende que deberá realizarse la consulta al CAPUAM (Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental) para su intervención e informe."



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

7. Por lo expuesto precedentemente y lo indicado por la Gerencia Operativa de APH perteneciente a la Dirección General de Interpretación Urbanística, mediante IF-2021-15621397-GCABADGIUR, este Consejo del Plan Urbano Ambiental manifiesta que no tiene objeciones respecto de lo mencionado en el Informe precitado respecto a la prefactibilidad de obras de modificación y considera factible, desde el punto de vista urbanístico, acceder a la localización de los usos: "Café-Bar, Confitería" que se encuadran en la descripción "1.5 Alimentación en general y gastronomía" en el inmueble sito en la Avenida Crisólogo Larralde N°6309, "Museo Saavedra" –edificio dirección y biblioteca- (S: 055, M: 025, P: 000), Área "Urbanización Parque", Nivel de Protección "Integral". En cuanto a los requerimientos, los módulos de estacionamiento y bicicletas no resultarían exigibles.

8. 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° 962 y Ley N° 123, sus modificatorias generales, modificatorias en el marco sanitario y decretos reglamentarios, que no hayan sido expresamente considerados en el mismo. (...).

Dirección General Evaluación Ambiental – Nota N° NO-2021-20016236-GCABA-DGEVA:

(...) Por medio de la presente se brinda respuesta a la consulta efectuada mediante Nota N° 19735453-GCABA-DGCOYP/21, respecto de la categorización según Ley N° 123 para la Licitación Pública para la concesión de uso y explotación de un espacio dentro del Museo Histórico de Buenos Aires "Cornelio Saavedra".

De acuerdo a la información suministrada, se observa que se trata de una Licitación Pública para la concesión de uso y explotación de un espacio dentro del Museo Histórico de Buenos Aires "Cornelio Saavedra" sito en Av. Crisólogo Larralde 6293.

Asimismo, se manifiesta que el espacio será destinado a ofrecer servicio de gastronomía a los visitantes del museo, así como visitantes ajenos al museo y que funcionará de forma independiente al horario de apertura de éste.

El área a concesionar abarca una superficie interior cubierta de 100 m² y una superficie descubierta para mesas y sillas distribuidas entre el jardín externo de 52m².

El área cubierta deberá ponerse en condiciones óptimas para su uso según regulaciones en materia gastronómica. Entre las obligaciones previas al inicio de la actividad, el concesionario deberá realizar una obra de adecuación del espacio

incluyendo los locales húmedos, así como la adecuación del espacio exterior, el mismo no podrá ser techado y su solado deberá ser permeable.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Se desprende del Pliego de Especificaciones Técnicas adjuntado, que el destino del espacio es para uso gastronómico. Para los cuales se consideran dos tipos de servicios, a saber:

Servicio Permanente: cafetería, repostería, fast food, sándwiches, comidas ligeras, minutas, bebidas en general. El concesionario establecerá un menú económico para los empleados del Museo.

Servicio no Permanentes: Ligados a la logística de actividades museológicas y/o artísticas de la programación propia y oficial del Museo.

Al respecto, se cumple en informar que, dado que el establecimiento se encuentra en el listado de edificios de patrimonio histórico con catalogación singular y nivel de protección integral, deberá contar con la intervención previamente de la Dirección General de Interpretación Urbanística.

Por otra parte, se comunica que el destino de los usos a concesionar los cuales serán destinados a la explotación gastronómica, podrían asimilarse al rubro “1.5 Alimentación en general y gastronomía”, que resulta categorizado como Sin Relevante Efecto Ambiental conforme lo previsto en el Cuadro de Categorización – Anexo I de la Resolución N° 67/APRA/21.

En virtud de lo expuesto, se cumple en informar que el Certificado de Aptitud Ambiental se solicita, tramita y obtiene, de forma exclusiva y automática vía internet, a través de la Plataforma de Tramitación a Distancia (TAD), o la que en un futuro la reemplace, conforme lo establecido en el Anexo II de la Resolución mencionada.

Finalmente, se comunica además que, en caso de realizar demoliciones y detectar la presencia de material con contenido de asbestos, deberá solicitar la autorización de retiro de los mismos mediante un operador in situ bajo la Ley N° 2.214 de Residuos Peligrosos, previo a la remoción de materiales, asegurando una gestión adecuada de los mismos.

Artículo 2.- USO PROPUESTO

El destino del espacio es para uso gastronómico.

Se consideran dos tipos de servicios, a saber:

Servicio Permanente: cafetería, repostería, fast food, sándwiches, comidas ligeras, minutas, bebidas en general. El concesionario establecerá un menú económico para los empleados del Museo.

Servicio no Permanentes: Ligados a la logística de actividades museológicas y/o artísticas de la programación propia y oficial del Museo.

Las condiciones para el cumplimiento de los servicios permanentes y no permanentes se encuentran indicadas en el Anexo B del PBCP.

Se preverá que todos los días martes el edificio principal del Museo permanecerá cerrado para tareas de mantenimiento, reformas, armado de



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

exposiciones o trabajos de logística interna, no siendo este un impedimento o perjuicio para que el concesionario vea afectadas sus tareas habituales en dichos días.

Será obligación la prestación de servicios en ocasión de realizarse la “Noche de los Museos” y otros eventos programados por la DGPMYCH.

Para este espacio el concesionario se obliga a suministrar el servicio cumpliendo lo establecido por el Código Alimentario Argentino y las normas legales dictadas o a dictarse concordantes con el mismo, especialmente:

- Mercadería de primera calidad.
- Elaboración diaria a excepción de postres que requieran enfriamiento.
- Óptimas condiciones de higiene, preparación y presentación y perfecto estado de conservación.

La presentación de la propuesta deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar, como así también el equipamiento y las instalaciones propuestas para la prestación del servicio declarado.

Las tareas previstas deberán respetar estrictamente las características arquitectónicas del espacio, el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su articulación y ocupación del espacio, no permitiéndose modificaciones que alteren su volumen.

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

La decoración, equipamiento móvil, vajilla, mantelería y demás enseres serán de óptima calidad; como así también todo otro elemento que sea necesario para la prestación del servicio. Serán provistos por el concesionario y podrán ser retirados por él, al vencimiento o caducidad de la concesión.

Los precios y tarifas, de conformidad al rubro comercial ofrecido, 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.

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 el reintegro del espacio ante el GCBA.

Queda prohibida la utilización de gases refrigerantes en base a CFC's, HCFC's o 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°6.347) y Decreto Reglamentario N° 198/GCBA/06.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Se deberá controlar el humo de tabaco a través de la prohibición de fumar dentro del edificio, en concordancia con la Ley N° 1.799 (texto consolidado por Ley N° 6.347). En exteriores, se deberá prever que las zonas para fumadores se encuentren alejadas alrededor de 8 mts. de entradas y tomas de aire.

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 3.- PROPUESTA FUNCIONAL A PRESENTAR JUNTO CON LA OFERTA

El oferente presentará junto con la oferta, su propuesta de uso de los espacios.

La presentación de la propuesta de las tareas a realizar deberá describir con exactitud las actividades a desarrollar en el espacio, el equipamiento y las instalaciones complementarias, no debiendo exceder bajo ningún concepto la superficie determinada en el Anexo A del PBCP.

Asimismo, se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el punto 3.4 "Medios de Salida y Accesibilidad" del Código de Edificación.

El oferente deberá presentar junto con la oferta, los siguientes planos:

- Planta, cortes y vistas de las intervenciones.
- Render de la propuesta.
- Plan de trabajo.
- Memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas, materiales a utilizar y en caso de ser materiales novedosos y/o específicos, memoria técnica, (fotografías y/o folletería)
- Detalles de equipamiento a instalar: folletería descriptiva de elementos de cocción, heladeras, cafeteras, etc. Folletería descriptiva de cristalería, vajilla y cubertería. Folletería descriptiva de mobiliario (mesas, sillas, sillones, etc)
- Información sobre planos de planta que incluyan maquinarias, equipamiento e informar en su oferta, el método de ejecución de las mismas, especificar exhaustivamente todos los elementos comprometidos, el volumen de escombros y excedentes que se producirían, con indicación de la periodicidad y destino del retiro de los mismos.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Artículo 4.- PLAZO DEL PLAN DE ADECUACIÓN, MEJORA Y EQUIPAMIENTO

El plazo estipulado para la ejecución del Plan de Adecuación, Mejora y Equipamiento será de 45 (cuarenta y cinco) días corridos, los que se computarán a partir del Acta de Inicio de Trabajos.

Artículo 5.- PRESENTACIONES DE PLANOS EJECUTIVOS DEL PROYECTO

En un plazo de 15 (quince) días corridos desde el Acta de Entrega de Inmueble, el concesionario deberá presentar para su aprobación por parte del GCABA, planos del proyecto, acorde a la propuesta ofertada, que deberán contar como mínimo con los siguientes ítems, en formato papel y soporte digital.

Listado de planos.

- Plano de ubicación general.
- Planos de demolición, arquitectura, instalaciones, equipamiento (plantas cortes y fachadas con indicación de materiales) incluyendo áreas exteriores.
- Plano de sistemas de autoprotección (incendios) que incluya detección, prevención, control y plan de evacuación en vinculación con el existente en el museo.
- Planos de planta, vistas y cortes de las superficies a concesionar.
- Propuesta de equipamiento fijo y móvil Deberá incluir folletería de los elementos de cocción, heladeras, etc; así como del mobiliario a instalar (mesas y sillas) y de vajilla, cubertería y cristalería a utilizar.
- Planilla de tareas a realizar.
- Plan de trabajo indicado semanalmente.
- Memoria de cálculo de las estructuras involucradas.
- Plan de inversiones, con escala temporal y montos a erogar.
- Memoria descriptiva, especificaciones técnicas constructivas y materiales a utilizar.

Artículo 6.- OBLIGACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD

Antes del inicio de los trabajos deberá tramitar a su cuenta y cargo las tramitaciones y aprobaciones ante los organismos pertinentes. Asimismo, se deberá tener en consideración lo informado por la Dirección General Interpretación Urbanística y Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental, conforme se detalla en el Artículo 1° del presente PET.

La limpieza y desocupación del espacio a conceder estará a cargo del concesionario. Deberá retirarse todo elemento que se encuentre instalado



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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.

Los trabajos y tareas mencionados en el presente pliego no son excluyentes, 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, siempre contemplando el valor patrimonial del espacio a concesionar.

Las construcciones e instalaciones deberán adecuarse a los requerimientos establecidos en los Códigos de Edificación, Urbanístico, de Habilitaciones y Verificaciones, toda reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y las reglamentaciones propias de las compañías prestatarias y Entes de Regulación para las instalaciones correspondientes a los suministros.

Las obras a efectuar, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) y/u organismos que en el futuro las reemplacen y terminada la tramitación de Impacto Ambiental.

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

El concesionario deberá designar como responsable técnico a un profesional matriculado con incumbencia acorde a la tarea requerida, que se encuentre efectivamente habilitado en el Consejo Profesional correspondiente.

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 local por parte de todos aquellos organismos con competencia en la materia.

Artículo 7.- MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación en el espacio concesionado, sin el previo consentimiento del GCABA.

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 obras sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario, quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior, según el caso, al solo requerimiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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 las obras, tanto a los bienes muebles, exposiciones o daños al inmueble deberán reponerse, recuperarse o lo que se requiera, a costa del concesionario y bajo supervisión del Museo y la DGPMYCH.

Artículo 8.- SEÑALIZACIÓN Y PUBLICIDAD

El concesionario deberá presentar para la previa aprobación de la DGPMYCH, y en consonancia con la señalética preexistente, un sistema de identificación de los espacios. El Museo Histórico de Buenos Aires "Cornelio Saavedra" contará con una señalización general acorde con su identidad de marca, la cual será provista por la DGPMYCH.

La provisión de cartelería de indicación de puntos de evacuación, salidas de emergencia, elementos de seguridad y todo otro cartel necesario para cumplir las diversas reglamentaciones vigentes será provista por el concesionario a su cuenta y cargo, quedando bajo su responsabilidad el correcto mantenimiento de los mismos durante toda la vigencia de la concesión.

El concesionario deberá realizar una presentación con el diseño y la ubicación que prevé otorgar a la cartelería para contar con aprobación previa a la 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.

Toda la publicidad deberá ajustarse a lo prescripto por la Ley N° 2.936 (texto consolidado por Ley N° 6.347) 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 identificatorio del edificio no podrá ser aplicado sobre la fachada. En su lugar, se deberá anclar o tomar de elementos autoportantes separados del edificio, los cuales no pueden sobresalir del ancho de vereda ni contener luces de neón. Se recomienda que sea una cartelería acorde a un edificio patrimonial.

Artículo 9.- DEPÓSITOS, SITIOS DE GUARDADO U OTROS

Todos los implementos a utilizar para la prestación del servicio deberán ser provistos por el concesionario e instalados en los depósitos destinados al efecto. Estos espacios deberán conservarse en perfecto estado de mantenimiento y cumplir con los índices de iluminación y ventilación especificados por el Código de Edificación para este uso.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Las instalaciones sanitarias ubicadas allí deberán garantizar el correcto funcionamiento del sistema sin derramamiento de fluidos ni olores propios de la instalación.

Por otro lado, en el caso de ventilaciones indirectas a través de sistemas mecánicos o por convección, la misma deberá realizarse a espacio urbano y en el caso de las ventilaciones propias del sistema de desagüe sanitario, serán a “los cuatro vientos”.

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

Artículo 10.- NORMAS Y REGLAMENTACIONES APLICABLES

Toda gestión, tramitación, pago de derechos estarán 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° 6.347). La conservación y mantenimiento dentro del Museo Histórico de Buenos Aires “Cornelio Saavedra” es de máxima importancia porque cuenta con protección patrimonial integral.

Asimismo, en concordancia con lo establecido en la Ley Nacional N° 25.743, 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 las obras.

Artículo 11.- HABILITACIÓN

Toda tramitación y gestión para la obtención de las aprobaciones finales y la habilitación definitiva estarán a cargo del concesionario como así también todo gasto que implique la misma.

Será de exclusivo cargo y costo por parte del concesionario toda erogación y/o trabajo que resulte necesario para la instalación y funcionamiento y conexiones de los servicios, desde los ramales urbanos de distribución hasta el espacio concesionado.

Artículo 12.- RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA CONCESIÓN

El horario de apertura y atención comercial de este espacio a concesionar, deberá cubrir el horario comprendido entre las 8.00 y las 24.00 hs. de domingos a jueves, incluyendo los feriados, y de 8.00 a 1.00 hs. los viernes y sábados quedando a cargo del concesionario la conservación y el cuidado del patio de



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

acceso y el sector descubierto previsto para esta concesión, en dichos horarios, mientras el edificio de la Biblioteca permanece cerrado.

Una vez finalizado el horario de atención al público de la concesión, el cierre de todos los espacios intervinientes del edificio mencionado quedará exclusivamente a cargo de la empresa de seguridad contratada por la DGPMYCH .

Se extiende la posibilidad de modificar el horario según requerimiento del concesionario con la aprobación de la DGPMYCH.

La apertura de la concesión en horarios que amplíen el correspondiente al del Edificio de la Biblioteca del Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra, implica para el prestatario, disponer de las medidas de seguridad necesarias para preservar el patrimonio del GCABA.

Artículo 13.- SEGURIDAD

La custodia de los bienes que son propiedad de las concesiones, que se encuentren dentro de los edificios o en áreas exteriores que correspondan al área concesionada, queda a exclusivo cargo del concesionario.

Los concesionarios serán notificados de los protocolos de seguridad para casos de emergencia médica, evacuación, principio de incendio, control de ingreso y egreso, apertura y cierre del museo, interrupción de servicios esenciales, robos y hurtos, control de llaves, rondines de apertura y acompañamiento de valores, daños a la propiedad del Museo Histórico de Buenos Aires Cornelio Saavedra (superficie concesionada y compartidas y durante el plazo de concesión) y siniestros vigentes al momento de iniciar la concesión, los cuales deberán cumplir exhaustivamente. Deberán capacitar al personal a su cargo acerca de los diferentes protocolos, así como participar de los simulacros que establezca la DGPMYCH.

El oferente deberá incluir en el anteproyecto que presente en la oferta, la ubicación de las cámaras de seguridad y su cobertura para ser adaptadas a lo establecido en el Artículo 36 Inciso J del PBCP. El concesionario deberá implementar un sistema con cámaras de seguridad, que alcance los espacios interiores cubiertos, las áreas de expansión semicubiertas y espacios exteriores que se encuentren dentro de la concesión, en observancia con lo establecido en la Ley N° 5.688 (texto consolidado por Ley N° 6.347).

Artículo 14.- HORARIO DE APROVISIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

El funcionamiento, aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, elementos e instalaciones deberá cumplir con toda la normativa vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, adecuándose a los horarios vigentes para la zona y espacios de carga y descarga.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

En caso excepcional, y fuera de los horarios normales de carga y de descarga para la zona, se podrá solicitar este permiso mediante los medios disponibles de la GCABA.

El concesionario deberá informar a sus proveedores los horarios y lugar de ingreso habilitados a dichos efectos, los cuales podrán variar conforme la estacionalidad.

Artículo 15.- CONSIDERACIONES GENERALES

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

Estarán a cargo del concesionario la provisión de todos los elementos, y la realización de las tareas o trabajos que sin estar específicamente indicados hagan posible la recuperación de esta área y del normal desarrollo de la actividad a realizarse en ella, incluyendo cubiertas, fachadas, solados y cerramientos.

La decoración, equipamiento móvil, vajilla, mantelería y demás enseres serán de óptima calidad; como así también todo otro elemento que sea necesario para la prestación del servicio. Serán provistos por el concesionario a su cargo y podrán ser retirados por él, al vencimiento o caducidad de la concesión.

Los alimentos serán transportados respetando estrictamente las normativas vigentes sobre calidad de alimentos y distribución de los mismos, deberán contar con elaboración diaria y, en concordancia con la Ley Nacional N° 24.788, no se podrán expendir bebidas alcohólicas a menores de 18 años.

Artículo 16.- 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 y las construcciones, 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 17.- ÁREAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

Inciso A. Criterios para la intervención de fachadas, aberturas exteriores y veredas



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Los concesionarios no podrán intervenir ni modificar las fachadas del edificio patrimonial objeto de la presente concesión. En particular:

No podrán agregar ningún elemento a las fachadas ni sujetar o intervenir las paredes externas. Esto implica que no se pueden añadir elementos como cartelería, toldos, apliques, soportes, luces, etc. En el caso de artefactos de iluminación exterior, no se podrán añadir nuevas bocas eléctricas, utilizando solamente las existentes. Si fuera necesario cambiar los artefactos por razones de estado material, los mismos mantendrán las características estéticas y morfológicas de los retirados.

En el caso de nuevas acometidas que se ubiquen sobre la línea oficial y fachada, el concesionario, una vez realizadas las tareas de conexión de servicios, deberá reconstruir el sector afectado, manteniendo las características propias de la misma. No podrá bajo ningún concepto modificar texturas, materiales, colores y/o estética de la fachada.

En el caso de nuevas acometidas que se ubiquen en vereda, el concesionario, una vez realizadas las tareas de conexión por parte de la empresa prestataria del servicio (AySA), deberá asegurar que se recomponga el sector afectado, manteniendo las características del solado existente. No podrá bajo ningún concepto modificar dimensiones, texturas, materiales, colores y/o estética de los pisos.

Inciso B. Pisos y solados

Los solados existentes podrán ser reparados o modificados según proyecto de obra y previa aprobación del GCBA antes de su ejecución o su colocación y cumplirán las exigencias propias de su función. Todo desnivel o discontinuidad de estos deberán señalizarse en forma clara, ya sea por carteles, colores o líneas luminosas, cumplimentando con lo estipulado en el punto 3.4 “Medios de Salida y Accesibilidad” del Código de Edificación.

El solado para el nuevo espacio de concesión descubierto deberá ser desmontable y permeable tipo Deck, contemplando el menor impacto posible sobre la superficie existente, y deberá contar con previa aprobación por parte del GCBA. En el caso de sanitarios y cocina, se permitirá el cambio de solado, dado que en estos locales, por razones sanitarias deberá ser lavable y en el caso de la cocina deberá además, ser ignífugo. Asimismo, por razones de adaptación para sanitarios de discapacitados, deberán hacerse intervenciones mayores.

El solado deberá presentar continuidad superficial evitando rebabas, desniveles u ondulamientos.

Previo a la colocación del solado, el concesionario deberá presentar muestras del mismo para aprobación por parte de la DGPMYCH.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Artículo 18.- RUIDOS E ILUMINACIÓN

Inciso A. Iluminación interior

El tipo de iluminación interior debe ser 100% LED (Light Emitting Diode) preferentemente cálida.

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.

Inciso B. Iluminación exterior

Dado que el espacio exterior a concesionar no cuenta con iluminación acorde a las actividades a realizar, el concesionario deberá instalar farolas sobre el deck a construir contemplando nuevas bocas de iluminación. Deberá tener en cuenta que la instalación será con protección para intemperie (IP65). Respecto de los artefactos, el concesionario deberá instalar columnas de cuerpo de hierro fundido de 2.30 m de alto tipo ST1 47/1 de Strand o similar y farolas de cuerpo de hierro fundido tipo Halves Romana de Strand o similar con lámparas LED equivalente a lámpara Dulux de bajo consumo, a fin de mantener la estética del edificio.

Inciso C. Ruidos y vibraciones

Se deberán respetar los Parámetros Máximos Permisibles de Ruido y los Valores Límites de Transmisión de Vibraciones que menciona la Ley N° 1.540 (texto consolidado por Ley N° 6.347) tanto en el ambiente exterior como interior.

Artículo 19.- PRÁCTICAS SUSTENTABLES

Durante la vigencia del período de la Concesión, el concesionario deberá llevar a cabo acciones innovadoras que tiendan al ahorro de energía, uso de energías limpias, ahorro o buen uso del agua, reciclaje de residuos, reducción de residuos menaje y elementos de embalaje, u otra acción que contribuya al cuidado del medio ambiente.

Por ello, el concesionario deberá presentar una propuesta para implementar un plan de acción de prácticas sustentables.

Artículo 20.- LIMPIEZA

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

Inciso A. Residuos reciclables



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Es obligatorio separar en el establecimiento los distintos tipos de residuos, atendiendo las premisas de la ley N° 1.854 (texto consolidado por Ley N° 6.347) de "Basura Cero".

Una separación correcta implica incorporar los materiales limpios y secos al contenedor de reciclables, para que sea posible su posterior reutilización o reciclaje.

Inciso B. Residuos peligrosos

Los residuos peligrosos deberán ser tratados y dispuestos de forma adecuada, en cumplimiento con la Ley N° 2.214 (texto consolidado por Ley N° 6.347) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Nacional N° 24.051.

Inciso C. Limpieza en general

El concesionario deberá cumplir como mínimo con los requisitos del presente pliego para la limpieza exterior e interior, a saber:

- Limpieza diaria de la totalidad de espacios concesionados y sus instalaciones.
- Limpieza quincenal de techos, sumideros y desagües.
- Limpieza quincenal Cielorrasos, vidrios, vítreas, metales y herrajes.

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

Se deberá tener especial cuidado y requerir aprobación previa de la DGPMYCH para hidrolavar superficies con protección patrimonial. 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 siempre que no pueda efectuarse la limpieza por métodos tradicionales.

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.

Todas las tareas indicadas en este artículo y/o aquellas que sean complementarias a las mismas deberán respetar las normativas de higiene y seguridad vigentes.

En relación con la recolección de residuos y basura que genera la concesión será responsabilidad del concesionario el llevar la misma hasta los contenedores públicos.

El concesionario se hará cargo de la limpieza de los recipientes y cestos de papeles, que se usan como depósitos de residuos en sus áreas y la provisión diaria de bolsas de polietileno para ser colocadas en dichos cestos.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El concesionario deberá proveer a su personal todas las máquinas, herramientas y elementos de trabajo que sean necesarias para cumplir eficientemente con las tareas solicitadas. Las mismas deben estar en buenas condiciones de uso.

Los productos a emplear deberán ser de primera marca y calidad, para que bajo ningún concepto, atenten contra la conservación del edificio, mobiliario, la salud de las personas y el medio ambiente, considerando la adquisición de elementos biodegradables o provenientes del reciclaje.

Artículo 21.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

En el espacio a explotar por el concesionario, todos los suministros de servicios públicos deberán contar con conexiones independientes de las correspondientes al conjunto del edificio de la Biblioteca, quedando a cargo del concesionario las tramitaciones pertinentes con las empresas prestatarias.

En el caso de suministro eléctrico y agua potable, es posible optar por la colocación de medidores independientes desde las conexiones de suministros generales de la misma que verifiquen el consumo discriminado del espacio a explotar, previa aprobación por parte del GCBA y de los organismos de suministros intervinientes.

En todos los casos, el concesionario deberá abonar las correspondientes gestiones, derechos de conexión, tramitaciones y medios de medición.

No se permitirán conexiones de suministro de gas de ningún tipo.

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

En caso de no ser posible la independización de un servicio, el GCABA podrá acordar con el Concesionario la posibilidad de que éste abone un porcentaje proporcional del consumo en relación al consumo total de ese servicio del Museo, para lo cual el Concesionario deberá presentar informe firmado por profesional competente en el que figuren la totalidad de maquinaria y servicios que consuman electricidad con definición de carga, simultaneidad y características de impacto por arranque y puesta a punta. Así como una DDJJ sobre el consumo de agua de red.

Artículo 22.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en el Punto 3.9.2 del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Normas IRAM, el Reglamento de la Asociación Argentina de Electrotécnica, de las empresas prestatarias de energía eléctrica, servicio telefónico y de cable, y toda otra reglamentación vigente en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Las instalaciones cumplirán con lo establecido por la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y la Reglamentación de la AAE (Última edición) en este orden. El Contratista dará cumplimiento a todas las normativas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacionales, sobre presentación de planos, planillas, y cálculos, previa autorización.

Esta instalación deberá constar de un tablero general del inmueble y tableros seccionales con llaves termomagnéticas y disyuntores diferenciales, según sean necesarios y garantizando la independencia del espacio. El sistema contará con una puesta a tierra propia a través de jabalina colocada a profundidad de la primera napa freática.

Las instalaciones, tendidos eléctricos, irán canalizadas, 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.

Todos los materiales serán nuevos y conforme a las normas IRAM, en caso de no existir estas, serán válidas las normas IEC (Comité Electrotécnico Internacional), las VDE (Verband Deutschen Electrotechniken) y las ANSI (American National Standard), en este orden.

El Contratista dará cumplimiento a todas las normativas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y nacionales, sobre presentación de planos, planillas, y cálculos. Una vez terminadas las instalaciones, obtendrá la habilitación o conformidad de las autoridades competentes (Energía Eléctrica, Municipalidad, etc.).

Actualmente el local objeto de la concesión cuenta con un tablero seccional dependiente de un tablero principal propio del museo. El concesionario deberá priorizar la independización de la red con el fin de garantizar el correcto funcionamiento tanto de la instalación propia del Museo y del espacio a concesionar.

Inciso A. Tableros seccionales (TS)

Los Tableros Seccionales serán instalados en el interior del local, según lo indicado en el proyecto de arquitectura y uso 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.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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.

La instalación de los tableros eléctricos no deberá alterar los factores estéticos y patrimoniales del inmueble.

Artículo 23.- ILUMINACIÓN E INSTALACIÓN TERMOMECAÁNICA

Estará a cargo del concesionario la iluminación de la totalidad de los espacios internos de acuerdo al proyecto ejecutivo que oportunamente se apruebe, dando cumplimiento a los índices lumínicos determinados en las reglamentaciones vigentes, y en el presente pliego.

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

El sistema de climatización deberá contar con equipos que cumplan con la Ley Nacional Nº 23.778 y normas complementarias en lo que respecta a las sustancias reguladas por dicha normativa. No estará permitido la colocación de las unidades exteriores de aires acondicionados en fachada, teniendo que acordar con el museo la ubicación de los mismos.

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.

Artículo 24.- INSTALACIÓN SANITARIA

Los núcleos sanitarios deberán respetar la ubicación y distribución de los existentes. En cuanto a las instalaciones sanitarias deberán ajustarse a los núcleos húmedos y / o instalación existente. Los materiales a utilizar deberán ser de primera marca y calidad y en el caso de cañerías y accesorios del tendido (llaves, piletas de piso u otro elemento) siendo además aprobados por IRAM.

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.

El Concesionario deberá ejecutar todas las pruebas que el GCABA considere necesarias aún en el caso que se hubieren realizado con anterioridad. Estas



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

inspecciones y pruebas 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° 6.347) 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 las cañerías instaladas. 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.

Inciso A. Agua potable

El servicio de agua potable se realiza por la empresa prestataria AySA.

Atendiendo características edilicias particulares y/o requerimientos técnicos, el abastecimiento deberá ser en forma directa desde cañería de red. No obstante, el sistema de alimentación dispuesto deberá contar con llaves de paso y corte interna del servicio; las mismas serán del tipo esclusa o esférica y se ubicará en lugar accesible y visible.

A efectos de acometida e instalación de medidor con llave de paso, y adecuando la conexión a la normativa vigente, se deberá prever un nicho embutido con tapa, serán cajas reglamentarias para alojar conexiones de red para agua potable y medidores de 115, 165 y 190 mm, tipo G- 4020. (400*200*180mm); se ubicará en vía pública (vereda), conforme a la reglamentación establecida por la prestataria y será de fácil acceso para esta última. La compañía podrá autorizar sobre la factibilidad de otra ubicación para la caja de medidor y acometida teniendo en cuenta además, la consulta ante la DGPMYCH ya que se trata de un edificio catalogado patrimonialmente.

Inciso B. Medición y facturación

Atento criterio de clasificación por parte de la compañía prestataria (AySA), el usuario del suministro se establecerá como del tipo No Residencial (actividades comerciales o industriales, públicas o privadas), siendo la modalidad de cobro de los servicios prestados por (AySA), mediante regímenes de facturación Medido y No Medido de acuerdo determine la prestataria.

Inciso C. Cloacales

El concesionario tendrá a su cargo las instalaciones de desagüe cloacal correspondientes a todos los artefactos y accesorios correspondientes a las superficies concesionadas.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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

El sistema en la actualidad contempla tendidos cloacales para el edificio y con su punto de conexión a la Red Cloacal Pública.

Inciso C. Pluviales

En este caso, el concesionario solo tiene relación directa con los desagües pluviales de la cubierta sobre el sector a concesionar. Por lo que es responsable de la no obstrucción de las canaletas, los embudos y los ramales del mencionado espacio, y su mantenimiento.

Artículo 25.- NÚCLEOS SANITARIOS

El concesionario dispone de baños propios, debiendo ser acondicionados estos para su correcto uso y cumplimiento de lo indicado .

El concesionario deberá mantener en perfecto estado de higiene los baños, para lo cual deberá contar con una persona responsable de dicha tarea, siendo responsabilidad del concesionario proveer al personal los insumos y herramientas de limpieza necesarios.

Se deberá 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.

Artículo 26.- INSTALACIÓN DE GAS

Debido a la normativa vigente, no se permitirá la instalación de la red de gas natural dentro de los edificios. Tampoco estará permitido el uso de gas envasado.

Artículo 27.- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO

Previo al inicio de la actividad, deberá ejecutarse la instalación contra incendio que corresponda a la actividad a desarrollar en el espacio concesionado. Así mismo, las acciones que deba realizar el concesionario en dicho espacio deberán ajustarse y complementarse integralmente con el sistema propio del edificio.

El mantenimiento de las instalaciones fijas que se ejecuten, de acuerdo a la necesidad, así como el mantenimiento, recarga y verificación de los matafuegos, ambos casos propios del espacio a concesionar, quedarán a cargo del concesionario.

Toda gestión, tramitación, mantenimiento, pago de derechos, inscripción en registros, estarán a cargo del Concesionario, y deberá adecuarse a la



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

reglamentación obligatoria en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y contar con la fehaciente aprobación de la totalidad de los organismos con intervención pertinente.

Artículo 28.- SISTEMA DE INTERNET WI-FI

El concesionario debe obtener su red de Wi-Fi independiente realizando las gestiones necesarias. No podrá promocionar a sus clientes la red de BA WIFI como propia.

Inciso A. Acometidas de redes Wi-fi

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.

El Servicio contratado con terceros, deberá convivir con el tendido de red de fibra óptica dispuesto por el museo y el GCABA.

Artículo 29.- DESARROLLO DE LAS TAREAS

No se permitirá el acopio de materiales de ningún tipo en la vía pública, todos los materiales deben estar perfectamente envasados, en bolsas apropiadas o en sus envases originales.

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, perfectamente señalizada, y se asegurará la libre circulación peatonal. No se permitirá lavar las maquinarias e implementos de trabajo en la vía pública.

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 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.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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 o se indique en el contrato, salvo que la inspección 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 30.- CONTROL DE LAS TAREAS REQUERIDAS

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 DGPMYCH y del GCABA.

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

Artículo 31.- MANTENIMIENTO

Todas las superficies comprendidas en la concesión deberán ser mantenidas en forma integral y continua, presentándose en perfectas condiciones de uso durante toda la duración de la concesión.

El concesionario deberá cumplir como mínimo con los requisitos del presente pliego para el mantenimiento preventivo, exterior e interior, a saber:

- Revisión mensual de la instalación eléctrica.
- Pintura anual de instalaciones y equipamiento fijo.
- Mantenimiento correctivo de construcciones e instalaciones

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 corresponda por dichas gestiones y por las instalaciones y conexiones de instalaciones.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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

Previo al inicio de las obras y al finalizar las mismas, el concesionario deberá presentar planos en los que se reflejen las modificaciones realizadas en el inmueble, de acuerdo a lo indicado en la normativa vigente.

Todas las presentaciones deberán realizarse ante la DGCOYP u organismo que en el futuro la reemplacen, y su vez a la DGPMYCH, con excepción de aquellas gestiones, que en virtud de su materia, deban tramitarse ante otra área del GCABA o empresa externa, en cuyo caso se deberá, además, presentar copia de la tramitación.

Artículo 34.- PERSONAL

El listado de personal deberá ser remitido al Museo Histórico de Buenos Aires "Cornelio Saavedra", con los nombres y apellidos del personal afectado y sus correspondientes números de documentos. Deberá constar también su categoría laboral ya sea estable o eventual. El listado de personal deberá actualizarse periódicamente, registrando de esta forma la posible rotación de personal.

Artículo 35.- COMUNICACIÓN Y MARKETING

Todas las comunicaciones, físicas o digitales, en redes sociales, cartelera, folletos, packaging, merchandising y otras similares podrían ser alineadas con el concepto del Museo Histórico de Buenos Aires "Cornelio Saavedra". Si bien tienen total libertad en cuanto a su propia estrategia, se valorará el trabajo en conjunto para que el lugar sea una verdadera simbiosis entre el Museo y la propuesta gastronómica.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas
Pliego**

Número:

Buenos Aires,

Referencia: PET - Museo Saavedra.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 31 pagina/s.