

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### **CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DEL POLO GASTRONÓMICO EN PREDIO MUSEO DEL FÚTBOL Y PARQUE, DENTRO DEL PARTIDO DE AVELLANEDA**

#### **CAPÍTULO I**

##### **MEMORIA DESCRIPTIVA: UBICACIÓN Y SUPERFICIES**

El inmueble está ubicado en el Parque Museo del Fútbol situado entre las calles Arenales, Milito y Colón de la localidad de Avellaneda, provincia de Buenos Aires.

El edificio tiene una superficie total de 3.076 m<sup>2</sup>, se compone por una nave industrial preexistente de 160m de largo por 16,5 m de ancho destinada al área gastronómica, a la cual se le anexan dos bloques de servicios que cuentan con sanitarios de uso público, vestuarios para el personal y salas de máquinas.

La nave tiene un acceso principal al frente hacia la Calle Colón, 4 (cuatro) accesos secundarios en los laterales, 3 (tres) hacia el parque y uno hacia la Calle Arenales. Por último, la fachada sur cuenta con 4 (cuatro) accesos de servicio que a su vez funcionan como salida de emergencia.

Hacia la Calle Arenales el edificio cuenta con 22 (veintidós) accesos de uso exclusivo con espacios descubiertos para efectuar las operaciones de carga y descarga de la mercadería. Cuenta con contenedores soterrados para el tratamiento de residuos ubicados bajo el nivel suelo.

A continuación, se detalla la superficie de cada sector:

##### **1. Nave principal:**

Tiene una superficie cubierta total de 2.481 m<sup>2</sup> destinada a la exposición y venta de productos comestibles listos para el consumo. Dicho espacio está dimensionado para albergar un máximo de 33 locales que van entre módulos de 15 a 33 m<sup>2</sup> cada uno, y el resto para áreas de consumo inmediato a ubicar según propuesta del concesionario adjudicatario.

##### **2. Servicios:**

- Superficie total: 514m<sup>2</sup>

- Servicios de uso público: 298m<sup>2</sup>

El edificio cuenta con dos núcleos sanitarios femeninos de 44,88 m<sup>2</sup> cada uno; dos núcleos sanitarios masculinos de 44,88 m<sup>2</sup> cada uno; y cuatro núcleos sanitarios para niños de 4,06 m<sup>2</sup> cada uno.

- Servicios comunes de uso exclusivo del administrador: 216m<sup>2</sup>

El edificio cuenta con un núcleo de sanitarios y vestuarios para el personal femenino de 50 m<sup>2</sup>, un núcleo de sanitarios y vestuarios para el personal masculino de 50 m<sup>2</sup>; dos salas de máquinas de 18,5 m<sup>2</sup> y 14,8 m<sup>2</sup> donde se ubican los tanques cisternas, una sala de medidores de gas de 15 m<sup>2</sup>, una sala de medidores eléctricos de 11 m<sup>2</sup> y un depósito de 7,10 m<sup>2</sup>.

##### **3. Terrazas:**

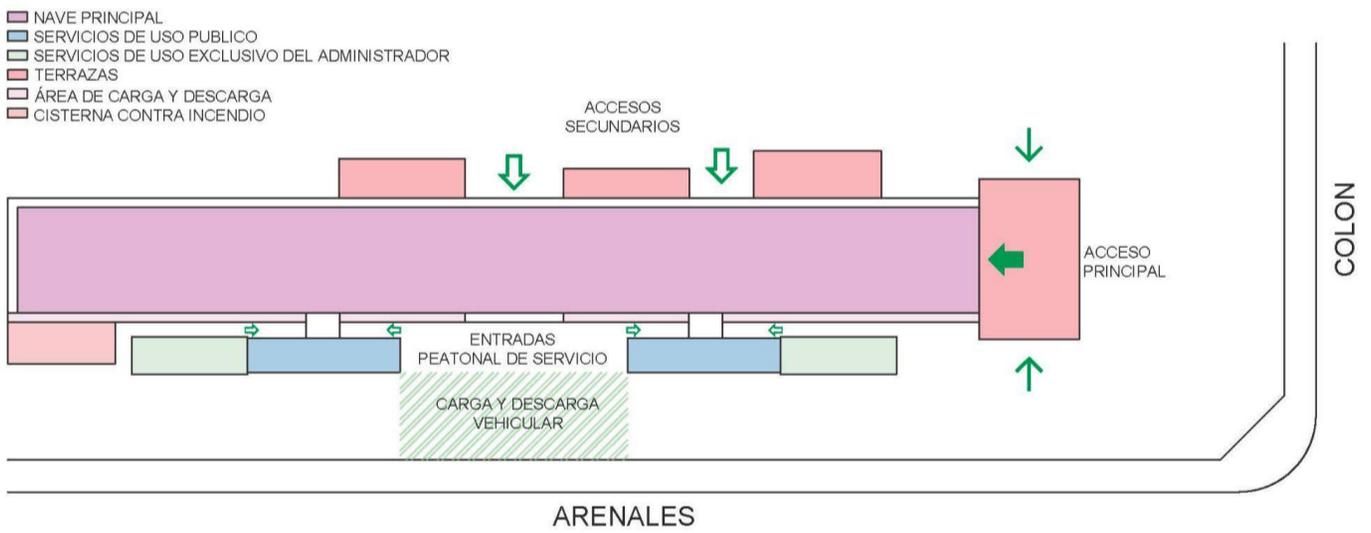
El edificio cuenta con espacios exteriores para disponer mesas y barras que tengan relación con el parque.

Superficie total: 714m<sup>2</sup>

#### 4. Implantación



#### 5. Croquis



## CAPÍTULO II

### DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS A CONCESIONAR

#### 01\_ NAVE PRINCIPAL

##### a) Estructura:

- i. Fundaciones: Está compuesta por base aislada de hormigón armado H21 en cada columna de 1,00x1,00 m en planta, de 0,40 m de altura, reforzada con hierros ADN 420 de 10 mm de diámetro, con separación 15 cm en cada sentido. Cuenta con arriostramientos a nivel de piso terminado que funcionan vinculando todas las columnas entre sí.
- ii. Estructura: Se conforma por 30 módulos y 31 cerchas de estructura metálica que descargan en columnas metálicas de IPN 200 y vigas reticuladas de perfiles metálicos reforzado con planchuelas de 4x 3/16", en ambos lados, con cordones de soldadura verticales de longitud mínima 15 cm por sector. **La capacidad portante de la estructura principal se limita a la absorción de cargas gravitacionales y cargas dinámicas ambientales. La empresa podrá realizar fijaciones de servicios accesorios siempre y cuando compruebe mediante cálculo estructural que la carga accesorio no supere la resistencia de la estructura principal. Cualquier modificación deberá ser autorizada por la Municipalidad de Avellaneda.**

##### b) Cubierta

- i. La cubierta está compuesta con una estructura secundaria de correas metálicas y chapa galvanizada Panel T100 constituido por dos caras de chapa trapezoidal prepintada color gris, la inferior plana y la superior con una conformación trapezoidal, y su núcleo aislante entre ambas.
- ii. En el hall central y a lo largo de toda la cubierta vidriada está construida con vidrio DVH con perfilería de aluminio anodizado tipo Aluar.

##### c) Contrapisos:

- i. Contrapisos: Compuesto de hormigón pobre a -0,30 m del nivel de piso terminado, contiene canaletas de hormigón armado con armadura de malla electrosoldada de 0,30m de profundidad por 0,30m de ancho y 16,5 m de longitud. Las mismas se encuentran cada 2 (dos) módulos y cumplen la función de recolectar los residuos líquidos que puedan filtrarse a través del futuro piso técnico que no está incluido en la concesión.

##### d) Envoltente:

- i. Frente vidriado: Se conforma por una estructura secundaria de columnas y travesaños de aluminio prepintada color negro. Cuenta con un frente de vidrio 4+4 color gris oscuro.
- ii. Cerramientos laterales: Compuesto por chapa galvanizada Panel T100 de dos caras de chapa trapezoidal prepintada color gris, en la cara inferior plana y la superior con una conformación trapezoidal, y su núcleo aislante entre ambas. Los muros exteriores están conformados con sistema tradicional de mampostería de ladrillo cerámico, revoque y revestimiento plástico tipo Tarquini color Calcáreo J155 marca Quimtex.

##### e) Carpinterías:

- i. Puertas exteriores: La nave principal cuenta con 22 (veintidós) puertas de chapa ciega de 2.10m x 0.90m que vincula el interior del edificio con el sector de servicios, carga y descarga.
- ii. Ventanas: Se colocaron 22 ventanas de aluminio línea Modena color negro de 1.50 x 0.60 en el sector de servicio distribuidas en el largo.

## 02\_ ÁREA DE SERVICIOS

### a) Estructura:

- i. Fundaciones: Está conformada con bases de hormigón armado con armadura de hierro con una dimensión de 170x170x40cm y vigas de fundación de 20x40cm de hormigón armado con armadura de hierro en todo el perímetro del edificio.
- ii. Vigas y columnas: Compuesta por vigas de hormigón armado con una dimensión de 18x40cm y 20x40cm y armadura de hierro en todo el perímetro del edificio, y en sectores donde lo determinó el cálculo estructural.
- iii. Losa: Compuesta de hormigón armado con malla de hierro del Ø8 en el sector que está elevado del nivel de vereda. Sobre el terreno natural y contrapiso de hormigón pobre.
- iv. Cubierta: Se materializa con losa de viguetas pretensadas con ladrillos de poliestireno expandido (EPS) con capa de compresión de hormigón armado. Está calculada para soportar las cargas de los equipos de sistema de climatización del edificio.

En las salas de máquinas está conformada con una losa de hormigón armado con armadura de hierro dimensionada para soportar las cargas de los tanques de reserva.

- v. Mampostería: Materializada con sistema tradicional de mampostería de ladrillo cerámico, revoque y revestimiento plástico tipo Tarquini color Calcáreo J155 y Calcio K155 marca Quimtex.

### b) Revestimientos y Solados:

- i. Revestimientos: Cuenta con revestimiento Subway color Blanco de 20x10, revestimiento veneciano color negro y revestimiento cerámico color cemento satinado marfil, marca San Pietro de 53x53cm.
- ii. Solados: Los sanitarios públicos, sanitarios y vestuarios de la personal cuenta con cerámico color cemento satinado marfil, marca San Pietro de 53x53cm. Los solados de las salas de máquinas se materializan con un piso de cemento rodillado antideslizante.

### c) Cielorrasos:

- i. En los sanitarios de uso público y los sanitarios y vestuarios del personal se encuentra materializado con cielorraso suspendido de junta tomada con placa verde de la marca Durlock.
- ii. En el sector de salas de máquinas, depósito y salas de medidores de gas y electricidad contiene un cielorraso placa de roca de yeso Durlock.

### d) Carpinterías:

- i. Ventanas: Compuestas de perfiles de aluminio anodizado prepintado color negro. Cuenta con doble vidrio laminado 3+3 con sistema de cámara compensadora de presiones con burletes.
  - a. 29 Ventanas paño simple abatible (1,40 x 0,60 m)
  - b. 8 Ventanas paño simple abatible + 2 paños fijos (3,55 x 0,60 m)
  - c. 2 Ventanas paño fijo + 2 paños simples abatibles (2,50 x 1,80 m)
  - d. 4 Ventanas de paño fijo (1,30 x 2,10 m)
- ii. Puertas: Cuenta con puertas tipo placa, de 45 mm de espesor, con bastidor, relleno integral de madera tipo panal de abeja y marco con chapa N°18.

En las salidas de emergencia se colocaron puertas dobles de chapa doblada inyectada con espuma de poliuretano.

- a. 12 Puertas una hoja tipo placa (0,90 x 2,05 m)
  - b. 2 Puertas dobles tipo placa (2,00 x 2,05 m)
  - c. 4 Puertas de emergencia dobles de chapa con barral antipánico (2,00 x 2,10 m)
- iii. Tabiques sanitarios: Compuesto con estructura de aluminio y placas de melamina color gris oscuro.

### 03\_ TERRAZAS

#### a) Estructura:

- i. Fundaciones: se compone de fundación de hormigón armado con armadura de hierro de 20 x 40 cm y pilotines en todo el perímetro.
- ii. Estructura metálica de perfiles de acero galvanizado conformada por montantes de perfiles PGC 100 cada 4 m, soleras superiores de perfiles PGU 100 y las vigas del entepiso están conformadas con perfiles PGC 100 cada un metro.

#### b) Solado

- i. Está conformado por solado tipo deck de tabla de 149mmx25mmx3m monocapa, compuesta por fibras de madera y plástico reciclados. Wood-Polymer Composites (WPC) de aspecto y textura similar a la madera, resistente a la diversidad climática, color 114 según catálogo de proveedores.

#### c) Baranda

- i. Formando una contención perimetral de circulaciones exteriores, terrazas, rampas y escaleras se encuentra una baranda de hierro anclada a la estructura general pintada color negro.

## CAPÍTULO III

### COMPOSICIÓN DE INSTALACIONES GENERALES DEL EDIFICIO

#### 1\_ INSTALACIÓN SANITARIA - CLOACAL y PLUVIAL

El edificio cuenta con instalaciones generales que contemplan la conexión de cañerías principales cloacales y pluviales externas a la nave principal.

En el caso de la conexión Cloacal el sistema está compuesto por la infraestructura general que atraviesa el predio y se conecta con la red principal externa, esta cañería es Duratop 3,2mm de espesor y diámetros que varían entre Ø110mm y Ø160mm, cuenta con cámaras de inspección y se distribuye a lo largo de la zona de servicios según plano. Cuenta con una distribución de cañerías a lo largo de la plataforma perimetral de servicio que prevé un máximo de 32 pases conectados hasta el límite perimetral de la nave principal. Las conexiones atraviesan la viga perimetral de la nave y se encuentran protegidas con tapas de inspección de PVC de Ø110mm por debajo del nivel de piso terminado.

Asimismo, el sistema de desagüe pluvial está contemplado para verter el caudal cubierto de la totalidad de la superficie a concesionar. El sistema se distribuye en dos sectores principales, uno a lo largo del sector de servicios y otro a lo largo del sector público exterior. Las cubiertas del sector de servicios desaguan a través de zinguería exteriores y caños de desagües internos hasta el albañal principal distribuido en la zona de servicio. La cubierta de chapa de la nave principal se desagua a través de zinguería exteriores hasta varios albañales ramificados distribuidos por las veredas perimetrales del lado del Parque público. Ambos albañales desaguan a la red pluvial general del Parque que incluye un sistema general de captación de agua lluvia. Este sistema contiene una cisterna semienterrada, cuenta con una tapa de inspección revestida y que se encuentra debajo de la terraza principal al frente del edificio.

A continuación, se detalla la instalación existente:

**a) Cañerías y Piezas:**

Las cañerías y piezas que componen a la instalación son Duratop 3,2 mm de espesor y diámetros que varían entre Ø110mm, Ø63mm y Ø40mm.

**b) Cámaras de inspección:**

La instalación cuenta con cámaras de inspección in situ en mampostería con cojinete cementicio y tapa metálica de 60cmx60cm.

**c) Bocas de inspección:**

Las bocas de inspección distribuidas en los locales de servicio son 20cmx20cm, Duratop 3,2 mm de espesor, con salida de Ø110mm y tapa de acero inoxidable revestida con solado cerámico según descripción de cada local.

**d) Piletas de patio:**

Las piletas de patio distribuidas en los locales de servicio son 10cmx10cm, Duratop 3,2 mm de espesor, con salida de Ø63mm, sifón y rejilla de acero inoxidable.

**e) Descarga de inodoros**

Las descargas de inodoros están compuestas por válvulas con tecla con tapa de acero inoxidable de la marca FV de acción "doble descarga".

**f) Descarga de Lavatorios:**

Los lavatorios cuentan con descargas de acero inoxidable de Ø50mm.

**g) Cisterna de captación de agua de lluvia:**

La cisterna tiene 6.00m x 4.00m y 2.00m de profundidad, está conformada por una estructura de tabiquería, losa y platea de hormigón armado y armadura de acero.

## 01.02\_ INSTALACIONES INTERNAS

Es obligación de la empresa realizar cualquier tipo de conexión de desagües cloacal y pluvial, necesaria para cumplir con la funcionalidad de las construcciones edilicias anexas al edificio original. Deberá realizar conexión de cañerías, accesorios, cámaras de inspección, bocas de inspección, piletas de patio y cámaras desengrasadoras en el límite del área interna de la nave principal. Además, el concesionario deberá garantizar la toma de muestra de efluentes.

Las instalaciones se realizarán siguiendo los lineamientos y normativas vigentes. En caso de excederse de las especificaciones provistas por el Departamento Ejecutivo, deberán contar con autorización de la Municipalidad de Avellaneda.

## 01.03\_ VERTIENTE DE EFLUENTES CONTAMINADOS

El concesionario no podrá realizar ningún tipo de vertiente en las cañerías principales de cloaca y pluvial que no se encuentren tratadas de forma reglamentaria según normas vigentes. Todo efluente que incorpore a las cañerías de cloaca principales deberá contar con cámaras de intercepción de grasa y deberán contar con autorización de la Municipalidad de Avellaneda.

## 02\_ INSTALACIÓN SANITARIA – AGUA FRÍA Y CALIENTE

El edificio cuenta con instalaciones generales que contemplan la conexión de cañerías principales de agua fría desde la red externa hasta los núcleos sanitarios. Asimismo, incluye la conexión de agua caliente únicamente para duchas del sector de servicios de uso exclusivo.

El sistema de agua fría cuenta con una conexión general de Ø50mm desde la red externa hasta los 4 (cuatro) tanques de bombeo que almacena 10.000 lts de agua, ubicados en las dos salas de máquinas anexados a una serie de bombas presurizadoras. Asimismo, cuenta con 12 (doce) tanques de reserva ubicados en las terrazas de los bloques de servicios que almacena 30.000 lts de agua y abastece la totalidad del edificio.

Por otra parte, los núcleos sanitarios están compuestos por:

Sanitarios públicos:

- 2 (dos) Femeninos: 16 inodoros (2 accesibles) y 10 lavados.
- 2 (dos) Masculinos: 16 inodoros (2 accesibles) y 10 lavados.
- 4 (cuatro) Niños: 8 inodoros y 4 lavados.

Sanitarios y vestuarios personal de servicio:

- 1 (un) núcleo femenino: 4 inodoros, 5 lavados y 4 duchas.
- 1 (un) núcleo masculino: 4 inodoros, 5 lavados y 4 duchas.

A continuación se detalla la instalación existente:

### a) Cañerías y Piezas:

Las cañerías y piezas que componen a la instalación son Acqua System de diámetros que varían entre Ø50mm, Ø38mm, Ø25mm, Ø19mm y Ø13mm.

### b) Sistema de Bombeo de Agua:

El sistema general está compuesto por 4 (cuatro) tanques de bombeo de 2.500 lts Rotoplas tricapa y 4 (cuatro) electrobombas elevadoras centrífugas.

### c) Sistema de Reserva de agua:

El sistema general está compuesto por 12 (doce) tanques de reserva de plástico tricapa tipo Eternit de 2.500 lts cada uno con colector galvanizado y válvula de limpieza.

### d) Artefactos:

I. **Inodoro:** Las descargas de agua en inodoros están compuestas por válvulas con tecla con tapa de acero inoxidable de la marca FV de acción “doble descarga”.

II. **Lavatorio para discapacitados:** Cuenta con una grifería reglamentaria para baño de discapacitados marca *Ferrum, Línea Espacio*.

III. **Bachas para embutir en mesadas:** Contienen griferías automáticas de la marca *FV, Pressmatic*.

**e) Accesorios:**

- I. Dosificador de acero inoxidable para jabón en baños Johnson.
- II. Portarrollo tipo *FV Arizona*.
- III. Barral fijo 67 x 36,5 marca *Ferrum, Línea Espacio*.
- IV. Barral de 80 cm rebatible con portarrollo y accionador marca *Ferrum Línea Espacio*
- V. Asientos y tapa de inodoro para discapacitados *Ferrum, Línea Espacio* con herraje de nylon blanco.
- VI. Asiento y tapa de madera terminación blanco para inodoro babi marca *Ferrum*
- VII. Asiento y tapa de madera terminación blanco para inodoros marca *Ferrum*

## 02.02\_ INSTALACIÓN SANITARIA INTERNA

Es obligación de la empresa realizar cualquier tipo de conexión de agua fría y caliente, necesaria para cumplir con la funcionalidad del objeto de la concesión. Deberá realizar conexión de cañerías, accesorios, canillas de servicios, llaves de paso, válvulas de presión y modificaciones en el colector principal del tanque de reserva para abastecer las instalaciones dentro del límite interno de la nave principal.

El concesionario solamente podrá instalar cañerías, accesorios, ventilaciones o cualquier tipo artefacto complementario en la fachada sur destinada a los servicios.

Las instalaciones se realizarán siguiendo los lineamientos y normativas vigentes. En caso de excederse de las especificaciones provistas por el Departamento Ejecutivo, deberán contar con autorización de la Municipalidad de Avellaneda.

## 03\_ INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El edificio cuenta con instalaciones generales que contemplan la conexión de una cámara transformadora construida bajo los lineamientos y reglamentos de la empresa prestadora de servicios EDESUR. La conexión garantiza la disponibilidad total aproximada para el edificio de 313 kW, incluyendo la conexión de equipos de aire acondicionado con un consumo aproximado de 216 kW, quedando un total disponible de 97 kW.

El sistema de distribución de energía contempla la conexión desde la cámara transformadora hasta el medidor y tablero principal cercanos a la línea oficial del predio. La zona de servicios cuenta con espacio destinado a una sala de tableros previa a la conexión interna. Las dos salas de máquinas distribuidas en los dos sectores de servicios cuentan con una conexión de cañeros subterráneos que vincula una sala con otra.

Para mayor ilustración a continuación se detalla la instalación existente:

**a) Sala de tableros previa a la conexión interna:**

El edificio cuenta con una sala de tableros de 5,50 m de largo por 2 m de ancho. El concesionario no podrá hacer uso de este espacio para otra función que no sea instalación de tableros de electricidad, controladores y accesorios que se vinculen con este uso. Está prohibido almacenar residuos de forma temporal o permanente. Está prohibido almacenar cualquier tipo de elemento que no esté vinculado al uso designado.

**b) Cañeros y cámaras de inspección principales:**

La instalación general cuenta con una conexión subterránea que vincula las salas de máquinas a través de cañeros de  $\varnothing 160$  y cámaras de inspección de 60x60cm.

**c) La instalación está compuesta por:**

- I. 68 artefactos de iluminación LED cuadrados tipo plafón de embutir/aplicar (según ciellorraso) de 60x60cm 24w en color blanco.

- II. 4 (cuatro) luces de emergencia con cartel de "SALIDA" de alta potencia con 15hs de autonomía.
- III. 60 (sesenta) Tomacorrientes de 10 A.
- IV. 4 (cuatro) Tomacorrientes especiales 20 A.
- V. 142 (ciento cuarenta y dos) Bocas de iluminación
- VI. 2 (dos) tableros secundarios
- VII. Cañerías, cableado y elementos reglamentarios.

### **03.02\_ INSTALACIÓN ELÉCTRICA INTERNA**

Es obligación de la empresa realizar cualquier tipo de conexión eléctrica necesaria para cumplir con la funcionalidad del objeto de la concesión. Deberá realizar conexión de tableros principales y seccionales, cañerías, conectores, módulos de teclas y tomas, artefactos de iluminación y cualquier artefacto complementario autorizado por la Municipalidad de Avellaneda.

El concesionario solamente podrá instalar cañerías, accesorios, ventilaciones o cualquier tipo artefacto complementario en la fachada sur destinada a los servicios.

Las instalaciones se realizarán siguiendo los lineamientos y normativas vigentes. En caso de excederse de las especificaciones provistas por el Departamento Ejecutivo, deberán contar con autorización de la Municipalidad de Avellaneda.

### **03.03\_ CONSUMO ENERGÉTICO**

El concesionario no podrá superar el límite de consumo energético aprobado por la empresa prestadora de servicios EDESUR por un total de 313 Kw. En caso de necesitar un aumento de potencia deberá justificar el aumento de consumo y, deberá presentar documentación técnica que detalle consumo de cada elemento y artefactos para su evaluación. En caso de ser aprobado, es obligación de la empresa asumir cualquier tipo de gastos por construcción, reparación o modificación de las instalaciones y edificaciones existentes para llevar a cabo el objetivo.

Asimismo la empresa deberá realizar las gestiones y aprobaciones pertinentes con la empresa prestadora de servicios EDESUR. Toda documentación presentada para su modificación deberá ser aprobada previamente por la Municipalidad de Avellaneda.

## **04\_ INSTALACIÓN DE GAS**

El edificio no cuenta con instalación interna de gas. Cuenta con factibilidad de la empresa prestadora de servicios que contempla un volumen máximo de 86m<sup>3</sup>, limitado por la capacidad del diámetro de cañería de la red principal externa.

Dentro del paquete de servicios, el edificio cuenta con una sala de 5,50 m de largo por 2,80 m destinada a los medidores de consumo exclusivo del inmueble concesionado. El concesionario no podrá hacer uso de este espacio para otra función que no sea instalación de medidores de gas y accesorios que se vinculen con este uso. Está prohibido almacenar residuos de forma temporal o permanente. Está prohibido almacenar cualquier tipo de elemento que no esté vinculado al uso designado.

### **04.01\_ INSTALACIÓN DE GAS INTERNA**

Es obligación de la empresa realizar cualquier tipo de conexión de gas necesaria para cumplir con la funcionalidad del objeto de la concesión. Deberá realizar provisión y conexión de medidores, cañerías, accesorios, ventilaciones, pases de cañerías y cualquier artefacto complementario de uso comercial interno.

El concesionario solamente podrá instalar cañerías, accesorios, ventilaciones o cualquier tipo artefacto complementario en la fachada sur destinada a los servicios.

### **04.02\_ CONSUMO DEL SERVICIO**

El concesionario no podrá superar el límite de volumen de gas autorizado por la empresa prestadora de servicios METROGAS. En caso de necesitar un aumento de volumen deberá presentar documentación técnica que detalle el consumo de cada elemento y artefactos para su evaluación. En caso de ser aprobado, es obligación de la empresa asumir cualquier tipo de gastos por construcción, reparación o modificación

de la sala, instalaciones y edificaciones existentes para llevar a cabo el objetivo. Asimismo la empresa deberá realizar las gestiones y aprobaciones pertinentes con la empresa prestadora de servicios METROGAS. Toda documentación presentada para su modificación deberá ser aprobada previamente por la Municipalidad de Avellaneda.

## **05\_ INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO Y VENTILACIONES**

El edificio no cuenta con instalaciones destinadas a sistema de incendio y ventilaciones.

Es obligación de la empresa realizar cualquier tipo de conexión de instalación contra incendios y ventilaciones necesarias para cumplir con la funcionalidad de las construcciones edilicias anexas al edificio original. Deberá realizar provisión y conexión de accesorios, ventilaciones, pases de cañerías y cualquier artefacto complementario de uso comercial interno. Para garantizar el funcionamiento de la instalación, la empresa deberá realizar una cisterna de reserva de incendio y sala de bombeo reglamentaria que será de uso común del predio, deberá ser independiente a los tanques de reserva sanitaria y se ubicará en el área reservada según plano. La municipalidad de Avellaneda se reserva el derecho de usufructo de la cisterna, sala de bombeo y elementos que la componen para abastecer las edificaciones del Predio.

Asimismo la empresa deberá realizar las gestiones y aprobaciones pertinentes en la *Municipalidad de Avellaneda y autoridades de Bomberos Voluntarios*. Toda documentación presentada para su aprobación deberá ser autorizada previamente por la Municipalidad de Avellaneda.

## **06\_ SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO**

El edificio cuenta con un sistema de aire acondicionado central que prevé la climatización de la nave principal. Contempla 8 (ocho) equipos Equipos Roof-top frío calor de 75.000 Kcal/h 25tr nominales marca tipo BGH ubicados en la terraza del sector de servicios. El sistema de distribución está compuesto por conductos de chapa galvanizada con dimensiones que varían entre 45x20cm y 90x65cm. La inyección de aire climatizado se distribuye a lo largo del lateral de servicio y se inyecta a través de 55 (cincuenta y cinco) difusores de Ø 38cm de chapa de acero color negro. Asimismo, el sistema de retorno se realiza a través de conductos y rejillas con dimensiones que varían entre 25x40cm y 60x80 de chapa de acero color negro.

### **06.01\_ PROTECCIONES DE CONDUCTOS**

El sistema no prevé aislaciones que protejan los elementos que la componen contra excesos de temperatura, grasas y agentes externos que pudieran afectarlos, producto de la implementación del proyecto del concesionario.

La empresa deberá realizar las protecciones necesarias para garantizar el mantenimiento y resguardo de los conductos existentes contra cualquier tipo de agente que pudiera dañarlo.

## **CAPÍTULO IV**

### **REQUERIMIENTOS GENERALES**

#### **01\_ CARGOS POR USO DE SERVICIOS**

Los cargos por conexión a la red y el uso de los servicios públicos suministrados por las empresas prestatarias (agua, cloacas, electricidad, gas, telefonía, etc.) cualquiera fuere el concepto comprendido, se encontrará exclusivamente a cargo del Concesionario, quién deberá realizar las gestiones tendientes a independizar estos sí se encontraron compartidos con otros sectores de uso, abonando los correspondientes derechos de conexión y medios de medición.

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

#### **02\_ TAREAS DE MANTENIMIENTO EXIGIDAS**

El Concesionario estará a cargo de la reparación, mantenimiento de la totalidad de los sectores concesionados en todos sus elementos y partes componentes, conservando y/o mejorando las características y calidades de terminaciones existentes con previa autorización de la Municipalidad de Avellaneda.

El Concesionario deberá proponer la organización que brinde la máxima confiabilidad en la obtención del mantenimiento de las presentaciones del inmueble durante el plazo de vigencia de la concesión.

En la oferta deberá incluir los criterios generales que hacen a esta tarea e incluir un procedimiento que permita llevar un control de las mismas el que será objeto de revisión permanente por parte de la Municipalidad de Avellaneda.

Se deberá prever las tareas de reparación, mantenimiento y/o reposición durante todo el tiempo que dure la Concesión de los sistemas, instalaciones y cualquier otro dispositivo afectado al funcionamiento del inmueble.

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

Las previsiones detalladas precedentemente son de carácter enunciativo y no excluyente de aquellas obligaciones que tiendan al mantenimiento integral del espacio concedido, manteniendo el edificio en perfecto estado de conservación tanto exterior como interior.

#### **03\_ PLAN DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

Se define que el Concesionario debe retirar sus residuos adecuando las tareas respectivas a las regulaciones vigentes en la materia. El horario y la logística serán acordados con la Municipalidad de Avellaneda.

El Concesionario tendrá a cargo también la responsabilidad sobre la limpieza inmediata con acompañante, de las áreas afectadas por el acarreo de los residuos hasta las áreas designadas para tal fin. De la misma manera, el traslado de los residuos deberá realizarse en cestos plásticos herméticos a fin de evitar derrames y emanación de olores durante su traslado y mediante carros con cubiertas de goma que no dañen la superficie de la estación.

Aquellos locales comerciales que posean servicio de retiro de residuos, deberán cumplir con las normativas arriba detalladas y adecuar los contratos de sus proveedores a la presente.

---

#### **04\_ MODIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

El Concesionario no podrá realizar ningún tipo de modificación edilicia en el predio concesionado que superen los requerimientos del pliego o aquellas que no tuviera previo consentimiento de la Municipalidad de Avellaneda.

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

La ejecución de modificaciones y tareas sin el permiso requerido obligará exclusivamente al concesionario quien debe hacerse cargo de todos los gastos para adecuarlas o destruirlas de inmediato y volver los bienes a su estado anterior al solo requerimiento de la Municipalidad de Avellaneda.

## **CAPÍTULO V**

### **DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA AUTORIZACIÓN DE PROYECTO**

El Concesionario deberá realizar a su propio costo, todas las acciones y gestiones necesarias que conduzcan a la habilitación, regularización y/o aprobación en lo que concierne al proyecto y habilitación de las obras, por parte de los organismos con competencia en la materia.

Por otra parte, todas las tramitaciones y realización de la correspondiente documentación hasta la obtención de las aprobaciones finales y habilitaciones definitivas estarán a cargo del Concesionario.

#### **01\_ ARQUITECTURA**

##### **01.01\_ DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

El concesionario presentará el Proyecto, el cuál será evaluado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. El mismo deberá ser acompañado por la siguiente documentación:

- Planos de Proyecto de Distribución:  
Conformado por Plantas con cotas.
- Plano de Estructura y Cálculo Estructural (si correspondiere)  
Conformado por Cálculo Estructural (firmado por Calculista y representante técnico), Plantas con elementos estructurales y sus denominaciones (vigas-columnas), ubicación y distancia entre ellos, detalles de encuentros. Dicha documentación deberá responder al Cálculo estructural presentado.
- Plano de Detalle de Encuentros, en caso de unión de las obras nuevas con las existentes (si correspondiere)  
Cuando las obras a ejecutar debieran ser unidas o pudieran afectar de cualquier forma obras existentes, la Contratista deberá presentar un Detalle de dichos encuentros.  
Además, se establece que los trabajos necesarios para tal fin estarán a cargo del Contratista y se considerarán comprendidas, sin excepción, en la propuesta aceptada:
  - a) La reconstrucción de todas las partes removidas y la reparación de todos los desperfectos que a consecuencia de los trabajos licitados se produzcan en las obras existentes.
  - b) La provisión de todos los materiales y la ejecución de todos los trabajos necesarios para unir las obras licitadas con las existentes.

#### **02\_ INSTALACIÓN SANITARIA**

##### **02.01\_ DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

- Memoria de Cálculo y diseño de las Instalaciones Sanitarias (Agua Fría, Caliente, Desagües Cloacales Primarios y Secundarios)  
Cálculo de cañerías, Provisión y distribución de agua fría y caliente, cálculo de conexión, dimensionamiento de bajadas, colectores y puentes de empalme, Esquema general de Instalación de agua, Desagües cloacales primarios secundarios.
- Plano de Instalación de agua Fría y Caliente  
Dimensionado en base al cálculo. Deberá contar con especificación de materiales y diámetros de cañerías. Se dejará prevista la instalación correspondiente para la colocación de un termotanque a determinar su capacidad según los requerimientos en la cocina.
- Plano de Instalación Cloacal  
Dimensionado en base al cálculo. Deberá contar con especificación de materiales, diámetros de cañerías, ubicación de cámaras de Inspección, Bocas de Acceso, piletas de piso, y artefactos que componen la Instalación. Los desagües cloacales se deberán resolver dentro del recinto de cada local.

### **03\_ INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

#### **03.01\_ DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

- **Cálculo Luminotécnico**  
El concesionario deberá hacer entrega del Cálculo Luminotécnico Proyectado y firmado por el Matriculado.
- **Esquema Unifilar de Instalación Eléctrica**  
El concesionario deberá hacer entrega del esquema unifilar de los componentes eléctricos de la instalación, firmado por el Matriculado.
- **Plano de Instalación Eléctrica**  
Incluye proyección de bocas de Iluminación de Uso General, Tomas de Uso General y Tomas de Uso Especial. Los circuitos deberán partir de los correspondientes Tableros Seccionales. Deberá incluir secciones de cables.
- **Cálculo de Cargas Eléctricas**  
El concesionario deberá hacer entrega de la Planilla de Cargas correspondiente, informando la Potencia de la Instalación, firmada por el Matriculado.
- **Declaración de Conformidad de Instalación (DCI)**  
El concesionario deberá hacer entrega del Certificado de Declaración de Conformidad de Instalación eléctrica (DCI), que deberá ser expedido por un electricista matriculado.

### **04\_ INSTALACIÓN DE GAS**

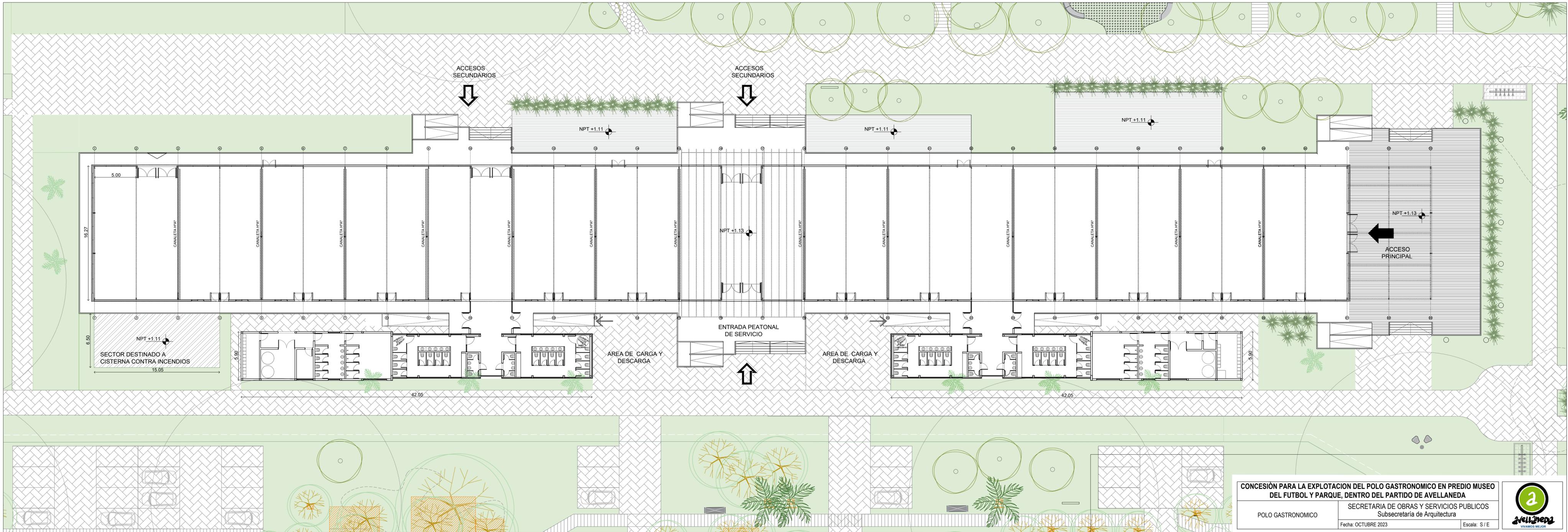
#### **04.01\_ DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

- **Cálculo de Caudal de Cañería Interna**

### **05\_ INSTALACIÓN CONTRA INCENDIO Y VENTILACIONES**

#### **05.01\_ DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:**

- **Cálculo de Caudal de Cañería Interna**
- **Plano de Instalación de Instalación Contra Incendio**  
Dimensionado en base al cálculo. Deberá contar con especificación de materiales y diámetros de cañerías.



**CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACION DEL POLO GASTRONOMICO EN PREDIO MUSEO DEL FUTBOL Y PARQUE, DENTRO DEL PARTIDO DE AVELLANEDA**

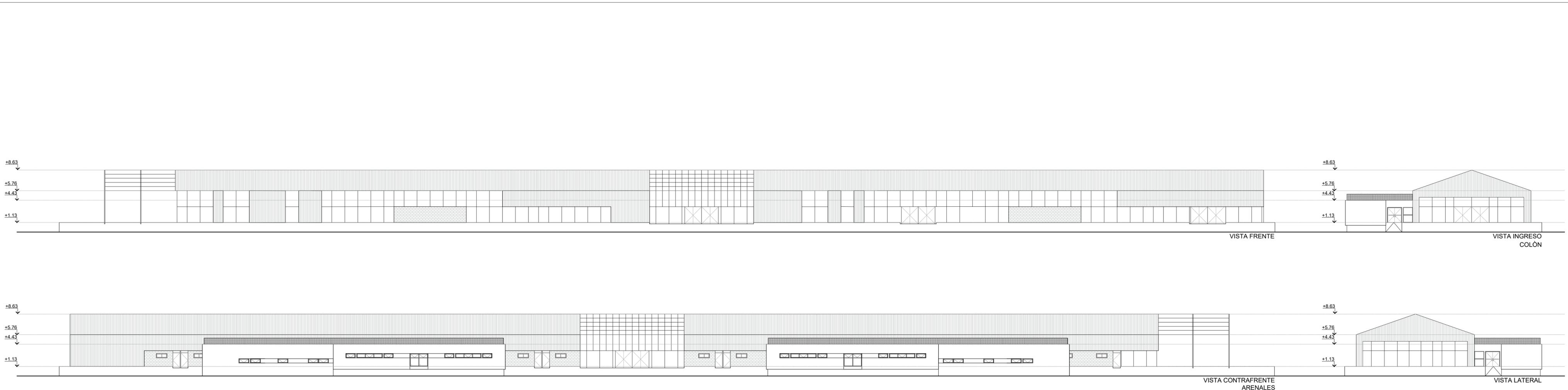
POLO GASTRONOMICO

SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS  
Subsecretaría de Arquitectura

Fecha: OCTUBRE 2023

Escala: S / E





**CONCESION PARA LA EXPLOTACION DEL POLO GASTRONOMICO EN PREDIO MUSEO DEL FUTBOL Y PARQUE, DENTRO DEL PARTIDO DE AVELLANEDA**  
 POLO GASTRONOMICO VISTAS  
 SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Subsecretaría de Arquitectura  
 Fecha: OCTUBRE 2023 Escala: S / E

