



LICITACION PUBLICA PARA LA RECUPERACION, OPERACIÓN Y
EXPLOTACION DE UN PASEO COMERCIAL EN UN SECTOR DEL
HIPODROMO DEL PARQUE INDEPENDENCIA

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS

SOCIEDAD DEL ESTADO MUNICIPAL
HIPODROMO ROSARIO

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Contenido

ARTICULO 01: PROYECTO.....	2
ARTICULO 02: RELEVAMIENTO.....	3
ARTICULO 03: OBRAS OBLIGATORIAS	3
AREAS A CONSTRUIR, MANTENER Y EXPLOTAR.....	3
AREAS A CONSTRUIR SIN MANTENIMIENTO POSTERIOR.....	4
ARTICULO 04: USOS COMERCIALES.....	4
ARTICULO 05: CERCO DE OBRA, OBRADOR Y LIMPIEZA	4
ARTICULO 06: DEMOLICIONES Y RETIROS.....	5
ARTICULO 07: AREAS DE INTERVENCIÓN.....	5
LOCALES EDIFICIO COMERCIAL.....	5
AREA PLAZA CENTRAL	5
SECTOR PLANTA BAJA EDIFICIO EX TRIBUNA DEL Paddock A REMODELAR.....	5
- AREA ADMINISTRATIVA SECRETARIA DE CARRERAS.....	6
-AREA TECNICA	6
-ROTONDA DE EXHIBICION HIPICA	6
ARTÍCULO 08: VIDRIOS , CRISTALES Y ESPEJOS.....	6
ARTÍCULO 09: CIELORRASOS.....	7
ARTICULO 10: MAMPOSTERIA.....	7
ARTICULO 11: TAREAS DE PRESERVACION Y RESTAURACION EN LAS EX BOLETERIAS	8
11.1 CRITERIOS DE PRESERVACIÓN	8
11.2 ELEMENTOS QUE SE CONSIDERAN PATRIMONIALES Y QUE DEBEN SER RESPETADOS EN UNA REFUNCIONALIZACIÓN DEL INMUEBLE.....	8
11.3 TAREAS DE RESTAURO	10
ARTÍCULO 12: PINTURA	17
ARTICULO 13: REVOQUES	19
ARTICULO 14: REVESTIMIENTOS.....	20
ARTICULO 15: CONTRAPISOS Y PISOS	21
ARTICULO 16: MESADAS.....	23
ARTÍCULO 17: INSTALACION SANITARIA Y PROVISION DE AGUA.....	23
ARTÍCULO 18: CONEXIÓN E INSTALACION DE GAS NATURAL	24
ARTÍCULO 19: INFRAESTRUCTURA.....	24
ARTÍCULO 20: INSTALACION ELECTRICA E ILUMINACION ARTIFICIAL	24
ARTÍCULO 21: CLIMATIZACION ARTIFICIAL	25
ARTÍCULO 22: INSTALACIONES ESPECIALES	26
ARTICULO 23: AREAS EXTERNAS.....	26
ARTÍCULO 24: MOBILIARIO, CARTELERIA E IMAGEN.....	26
ARTICULO 25: LISTADO DE PLANOS.....	27

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS

ARTICULO 01: PROYECTO

El proyecto arquitectónico a desarrollar en el área a concesionar deberá contar con la supervisión de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario y la aprobación final de la Secretaría de Planeamiento.

Los aspectos que el Proyecto Ejecutivo deberá cumplir y que no estén previstos en el presente Pliego de Especificaciones Técnicas, se remitirán a las siguientes normas:

- Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, sus Anexos y Modificatorias.
- Aspectos técnicos de Habilitación Comercial. (cantidad de baños, salidas de emergencia, etc), según normativa aplicada por la Dirección General de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios.
- Reglamento de ex Obras Sanitarias de la Nación.
- Reglamento CIRSOC 201 y 300
- Ordenanza N° 8291/08
- Normas del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (I.R.A.M.)
- Asociación Argentina de Electrotécnicos, Normas edición 2006.
- Telecom o Telefónica Argentina.
- Cámara Argentina de Aseguradores.
- Empresa Provincial de la Energía.
- Litoral Gas S.A.
- ASHRAE (American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Engineers).
- NFPA (National Fire Protection Association).
- Normas establecidas por el Cuerpo de Bomberos de la ciudad de Rosario.
- Manual de Pautas y Exigencias para un Proyecto Arquitectónico de Inclusión – Municipalidad de Rosario.
- Pliego de Especificaciones Técnicas del Pliego General de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario.

La documentación del Anteproyecto Técnico a presentar por todos los oferentes a los efectos de la evaluación y precalificación de las propuestas, deberá incluir como mínimo lo indicado en el Artículo 19.2.1 del Pliego de Bases y Condiciones Generales: "Contenido del Anteproyecto Técnico".

Luego de la adjudicación y antes de comenzar las obras, el adjudicatario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo definitivo en la Secretaría de Planeamiento, el que deberá incluir como mínimo lo indicado en el artículo 52 del Pliego de Bases y Condiciones Generales.

El concesionario deberá presentar el Proyecto Ejecutivo en 4 (cuatro) copias papel en un plazo máximo de 30 días corridos contados desde la adjudicación de la concesión; una vez aprobado el Proyecto Ejecutivo, el mismo formará parte del Contrato.

Al finalizar las obras y antes de la Recepción Provisoria, el Concesionario procederá a confeccionar los planos conforme a obra, debiendo entregar a la Inspección dos juegos de planos en copia papel y un disco en medios magnéticos (CD o DVD) con archivos en formato DWG. Además, se entregarán fotos conforme al avance de los trabajos a realizar, en los lugares indicados por la Inspección de Obra

Los planos conforme a obra serán realizados tomando como base el listado de planos de proyecto que integran el presente pliego, pero consignando las reales formas, dimensiones, niveles y demás medidas que hubieren resultado de la efectiva construcción de la obra.

Una vez labrada el Acta de Toma de Posesión, en un plazo máximo de 10 (diez) días corridos se labrará el Acta de Replanteo juntamente con la Inspección de Obra, fecha a partir de la cual se contará el plazo de ejecución de las obras por parte del Concesionario, las que deberán estar concluidas en los plazos que se determinan en el Pliego de Bases y Condiciones Generales.

ARTICULO 02: RELEVAMIENTO

Todos los proyectos presentados deberán basarse en un exhaustivo relevamiento planialtimétrico y fotográfico digital del área a intervenir, de manera de obtener una documentación técnica completa de consulta para las distintas Secretarías intervinientes y que a la vez permita a cada oferente avalar la viabilidad técnica de su propuesta.

Dicha documentación será utilizada, además por la Secretaría de Planeamiento para verificar la preservación de las características arquitectónicas de los espacios de intervención durante la ejecución de los trabajos.

ARTICULO 03: OBRAS OBLIGATORIAS

AREAS A CONSTRUIR, MANTENER Y EXPLOTAR

Sector Edificio Comercial

Recuperación edificio según se describe en Artículo 11.

Reformas internas y carpinterías

Areas de servicios sanitarios

Area Plaza Central

Retiro parcial o total solados existentes

Solados y senderos peatonales

Canteros y parquización

Iluminación general

Señalización

AREAS A CONSTRUIR SIN MANTENIMIENTO POSTERIOR

El concesionario deberá ejecutar a su cargo las obras correspondientes a estos sectores en forma completa, sin derecho a explotar:

Sector Planta Baja Edificio ex Tribuna del Paddock

Baños y vestuarios jockeys
Area administrativa Secretaría de Carreras
Sector Area Técnica
Pintura general interior Planta Baja
Ejecución de rotonda hípica en el exterior

ARTICULO 04: USOS COMERCIALES

Las áreas a concesionar están definidas en la documentación que se entrega y quedará absolutamente prohibida la instalación de objetos, servicios o cualquier otra actividad en los sectores definidos como áreas exteriores, salvo aprobación expresa de la SEMHR.

ARTICULO 05: CERCO DE OBRA, OBRADOR Y LIMPIEZA

El Concesionario deberá colocar un cerco de obra en la totalidad del perímetro del área de construcción del edificio de servicios, perfectamente señalizado, con portones de acceso controlados durante todo el transcurso de la obra. El cerco será ejecutado con malla tipo sima 10 x 10 x 6 mm con postes de 3" x 3" cada 1.50m y 2m de altura, y llevará una tela plástica opaca color blanco colocada interiormente.

Cartel de obra

El Contratista deberá colocar un (1) cartel de obra, de chapa de acero o vinilo y montada sobre bastidores, y rotulado con las características, ubicación y textos que serán determinados oportunamente por la Inspección de Obra.

Instalación y equipamiento del obrador

El concesionario preparará un obrador de forma tal de contar con locales adecuados para el sereno, para el personal propio y para la Inspección de Obra, como así también sanitarios químicos y local para depósito de materiales, herramientas y equipos.

Todas estas construcciones complementarias podrán ser del tipo casilla móvil de campaña o bien se ejecutarán fijas con materiales y/o componentes en buenas condiciones y deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza, orden y apariencia, a juicio exclusivo de la Inspección de Obra.

Limpieza de obra

Al concluir cada etapa y a la finalización del total de los trabajos de la obra, el concesionario deberá realizar una profunda limpieza en todos los sectores en donde se haya intervenido, la que será supervisada y aprobada por la Inspección de Obra, debiéndose retirar todo tipo de residuos, material excedente, equipos y herramientas, una vez culminados todos los trabajos.

ARTICULO 06: DEMOLICIONES Y RETIROS

El Concesionario se hará cargo de las demoliciones y retiro de materiales excedentes que deben ser entregados a la SEMHR dentro del ejido urbano, y todos los movimientos de tierra necesarios, como así también todas aquellas tareas que sin estar indicadas sean necesarias a los efectos de la ejecución del proyecto, como así también todo aquello que indique en su momento la Inspección de Obra.

ARTICULO 07: AREAS DE INTERVENCIÓN

LOCALES EDIFICIO COMERCIAL

PISO: Lo propone el oferente y será evaluado dentro de la propuesta arquitectónica.

MUROS: De acuerdo a Artículo 11.

CARPINTERIA Y HERRERIA: Será evaluada la propuesta.

VIDRIOS: Float 3+3 mm o 4+4mm según Ordenanza N° 8291/08

PINTURA: Látex para interiores para muros y cielorrasos, color blanco, ALBA Profesional o calidad similar. Exterior con Loxon o Plavicon Frentes. Tratamientos impermeables con Brikol.

EQUIPAMIENTO: Lo propone el oferente y será evaluada la propuesta.

ILUMINACION: La propuesta de iluminación general será evaluada.

VARIOS: La climatización debe ser propuesta por el oferente. Debe tenerse en cuenta la ubicación de los equipos exteriores, a fin de no afectar la imagen arquitectónica del conjunto.

AREA PLAZA CENTRAL

SOLADOS: Piso de hormigón raspinado, pavimento intertrabado o pórfido.

MUROS: Los muros de los edificios existentes deben ser tratados según lo indica el Artículo 11 de este Pliego.

EQUIPAMIENTO: Se evaluará la propuesta del oferente.

ILUMINACION: La propuesta de iluminación general y la iluminación específica para los edificios (propuesta orientativa : artefactos para exterior, marca Lucciola, modelo Via, color acero ó Terra 3. Modelo 0348 ó equivalente calidad de diseño y construcción); será evaluada por la Comisión.

VARIOS: Canteros y parquización a propuesta del oferente. No se permitirá ningún tipo de cerramiento, permanente o temporario en estas áreas de expansión.

SECTOR PLANTA BAJA EDIFICIO EX TRIBUNA DEL Paddock A REMODELAR

- BAÑOS Y VESTUARIOS JOCKEYS

PISO: Granítico verde Alpe, 30 x 30 cm.

CIELORRASO: Aplicado a la cal o suspendido de placas de roca de yeso o yeso tradicional.

MUROS: mampostería cerámica, revoque bajo revestimiento, revestimiento cerámico 20 x 20 calidad SAN LORENZO o similar. H= altura dintel de puertas. Los tabiques divisorios entre módulos de w.c y duchas serán de mampostería cerámica de 8 x 18 x 33cm, con revestimiento igual al resto del local, o bien con tabiques de carpintería de aluminio y madera laminada o melamínica.

CARPINTERIA Y HERRERIA: Puertas 45 mm, marcos en madera en ingreso, módulos de wc. aluminio y madera.

VIDRIOS: Float 3+3mm laminados.

PINTURA: Látex para interiores para muros y cielorrasos, color blanco, ALBA Profesional o calidad similar.

EQUIPAMIENTO: Artefactos sanitarios y accesorios, marca FERRUM o calidad similar, color blanco.

ILUMINACION: Artefactos a proponer por el oferente.

VARIOS: Respecto a la reserva de agua para el núcleo sanitario, la Dirección de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario impartirá oportunamente las indicaciones para el cálculo de secciones de cañerías y alimentación. Ventilación por renovación mecánica según Reglamento de Edificación.

- AREA ADMINISTRATIVA SECRETARIA DE CARRERAS

PISO: Granítico verde Alpe, 30 x 30 cm.

CIELORRASO: Suspendido de placas de roca de yeso o yeso tradicional.

MUROS: Mampostería cerámica 8x18x33cm con revoque grueso y fino o tabiques de roca de yeso.

CERRAMIENTO PERIMETRAL: Carpintería de aluminio y vidrio piso-techo.

CARPINTERIA Y HERRERIA: Puertas 45 mm, marcos aluminio.

VIDRIOS: Float 3+3mm laminados.

PINTURA: Látex para interiores para muros y cielorrasos, color blanco, ALBA Profesional o calidad similar.

ILUMINACION: Artefactos doble louver parabólico con tubos fluorescentes dobles 36W.

-AREA TECNICA

Se procederá a colocar film de vinilo esmerilado del lado interior de la superficie vidriada divisoria con el Hall de planta baja.

-ROTONDA DE EXHIBICION HIPICA

SOLADO: Pavimento flexible de asfalto 5cm de espesor, con cordones de hormigón.

CANTERO CENTRAL: Parquizado con césped y arbustos de baja altura.

ARTÍCULO 08: VIDRIOS, CRISTALES Y ESPEJOS

El tipo a emplear se indica en el artículo N° 7, no admitiéndose espesores menores de 4 mm, ni calidad inferior a la línea "Float" provista por Vidriería Argentina SA.

Resultará de aplicación la Ord. N° 8291/08 acerca del empleo de cristales de seguridad en los sitios allí determinados, así como los herrajes que correspondan a ellos, deberán ser de marcas nacionales o importadas reconocidas.

Los espejos serán de cristal incoloro de 5mm de espesor mínimo.

ARTÍCULO 09: CIELORRASOS

Suspendido de placas roca de yeso

Donde quede definido, se realizarán cielorrasos de placas de yeso (Durlock o similar) según las estipulaciones y a los Certificados de Aptitud Técnica (CAT N° 903). Las superficies serán continuas, con juntas perdidas, y las uniones entre placas se realizarán con cinta y masilla especial Durlock (o similar) a fin de lograr superficies perfectas, lisas y listas para pintar.

Las aberturas para artefactos de iluminación se practicarán con trinchetas y en las medidas indicadas. La estructura de sostén se armará con perfiles metálicos galvanizados a los que se atornillarán las placas Durlock de 9,5 mm de espesor.

Todo este conjunto se suspenderá de la estructura resistente por medio de "velas" metálicas galvanizadas, en la cantidad necesaria para darle completa estabilidad y seguridad.

El oferente será el responsable de la coordinación de los gremios que deban realizar instalaciones dentro del cielorraso.

En lo posible no se colocarán placas de dimensiones inferiores a 1 m2.

ARTICULO 10: MAMPOSTERIA

El Concesionario deberá llevar a cabo todos los trabajos necesarios y la provisión de los materiales y equipos que correspondan para la ejecución de mamposterías de elevación de todos los tabiques proyectados, en un todo de acuerdo a los planos y especificaciones del Pliego y a las indicaciones de la Inspección de Obra, como así también todas aquellas operaciones que sin estar especialmente detalladas en el Pliego sean necesarias para la ejecución y terminación de dichas obras.

Muros de ladrillos comunes

Incluye la ejecución de mampostería para elevación. Los muros proyectados con espesores nominales de 0,30 y 0,15 m se ejecutarán en mampostería de ladrillos en los lugares indicados y con las formas, espesores, medidas, ubicaciones y terminaciones que figuran en los planos respectivos y en la planilla de locales.

Se utilizarán ladrillos comunes de primera calidad, perfectamente cocidos, de caras planas y paralelas, sin fisuras ni cachaduras de ningún tipo.

Se utilizará mortero de asiento constituido por ½ parte de cemento, 1 parte de cal aérea y 3 partes de arena, o dosaje equivalente utilizando cemento de albañilería según

recomendaciones del fabricante. La terminación del paramento será la que se especifique en los planos de detalles y según indicaciones que imparta al respecto la Inspección de Obra. .

Tabiques de ladrillos cerámicos

Los tabiques proyectados se ejecutarán con ladrillos huecos de 0.08 x 0.18 x 0.33m y 0.12 x 0.18 x 0.33m y se ejecutarán en mampostería de ladrillos cerámicos huecos de primera calidad, perfectamente cocidos, de caras planas y paralelas, sin fisuras ni cachaduras de ningún tipo.

Se utilizará mortero de asiento constituido por ½ parte de cemento, 1 parte de cal aérea y 3 partes de arena, o dosaje equivalente utilizando cemento de albañilería según recomendaciones del fabricante.

La altura y terminación del paramento será la que se indique en los planos de detalles y según indicaciones que imparta al respecto la Inspección de Obra.

ARTICULO 11: TAREAS DE PRESERVACION Y RESTAURACION EN LAS EX BOLETERIAS

11.1 CRITERIOS DE PRESERVACIÓN

En la composición del inmueble existen múltiples elementos solidarios a la caja arquitectónica que deben ser conservados, ya que forman parte del diseño general.

El color de los materiales originales dan al inmueble un carácter insustituible y deben ser resguardados en futuras intervenciones para no alterar el lenguaje con que fuera concebido el edificio.

El siguiente listado determina aquellos principios de diseño, materialidad y objetos particulares que deben ser resguardados y restaurados para preservar el diseño original.

El resultado será brindar una “caja arquitectónica” de valor patrimonial, funcionalmente útil, valorizada y sin patologías edilicias.

11.2 ELEMENTOS QUE SE CONSIDERAN PATRIMONIALES Y QUE DEBEN SER RESPETADOS EN UNA REFUNCIONALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Criterio compositivo:

Deberá mantenerse la tipología original, el concepto de “serie” de volúmenes y las formas originales, evitándose el agregado de volúmenes exteriores que alterarían la percepción. Las refuncionalizaciones internas se harán en sectores “blandos” de la planta edificada, como los baños. No se añadirán nuevas ventanas intercaladas a las existentes a fin de no modificar el concepto de serie continua de elementos. En cambio, se podrán añadir nuevas aberturas como las indicadas en Plano PC03, que permitan el funcionamiento comercial, con la condición de respetar el concepto geométrico original.

Las ventanas transformadas o ensanchadas llevarán un diseño particular, procurando volverlas a la geometría original. Se deberá siempre respetar el formato del diseño que presentaba el volumen, eliminando en lo posible las alteraciones.

En el exterior, toda apertura deberá tener en cuenta:

- a. Las molduras superiores, que unifican el conjunto.
- b. La recomposición de la simetría de los elementos laterales de los portones, alteradas por adiciones y vanos nuevos.
- c. Los detalles decorativos, que serán respetados al máximo.

Muros

El conjunto se pintará, ya que las sucesivas transformaciones, realizadas o a realizarse, han eliminado, en gran parte, los tratamientos originales de la fachada. Se respetará el lenguaje cromático original, evitándose la aplicación de pintura de colores que no remitan al original, o el multicromatismo. Los muros interiores continuarán pintados, con la sola condición de sanear las patologías edilicias.

Detalles realizados en ladrillo:

Los ladrillos de prensa y tejas que forman el revestimiento del basamento, coronamientos, antepechos, perfiles de las viseras, etcétera, son parte importante del lenguaje arquitectónico, y se mantendrán, limpiándolos y completando los eventuales faltantes.

Cubiertas:

Las cubiertas y viseras presentan filtraciones, que han provocado el desprendimiento de paños de cielorrasos, visibles sobre todo en el exterior. Se verificará mediante percusión la estabilidad de todos los cielorrasos interiores y exteriores.

Se respetará la morfología y materialidad de esta cubierta (goterones, frentes, perfiles) reparándose las patologías que la afectan, como las dichas humedades por filtración, grietas, fisuras y desprendimientos de revoques.

Herrerías:

Se preservarán todos los elementos metálicos originales, pudiéndose eliminar o rediseñar las rejas de factura reciente. Comprenden portones, rejas, antiguos tableros hípicas, etcétera.

La apertura de vanos, necesaria para la refuncionalización, suministrará las rejas para reponer las actualmente faltantes. Las que sobren, serán guardadas en depósito para un uso futuro.

Carpintería

Se preservarán las carpinterías y elementos de madera originales, tanto en formato como en color. Para ello se restaurarán las maderas existentes, reemplazando las deterioradas o degradadas. El color se determinará por cateos.

Pisos

Se preservarán sólo los que presentan diseños originales (en damero, guardas, etcétera)

11.3 TAREAS DE RESTAURO

CRITERIO GENERAL

La restauración deberá solucionar las patologías existentes, eliminando las intervenciones emergentes que no se corresponden con el lenguaje original, recuperándose la imagen histórica de las “Boleterías del Hipódromo”.

11.3.1 TAREAS GENERALES

Se hará un relevamiento pormenorizado del edificio, a fin de formar un cuerpo de documentación histórica y técnica del estado del inmueble.

11.3.2 TAREAS ESPECÍFICAS

11.3.2.1 Consolidación de revoques.

Se verificará por percusión la estabilidad de los revoques, cuidándose especialmente los sellados de encuentros, mochetas, etcétera. Se retirarán los fragmentos inestables.

Se aplicarán inyecciones consolidantes en molduras y decoraciones que eventualmente presenten fisuras, utilizándose primal o epoxi doble componente tipo SIKADUR 52 inyección.

Se preconsolidarán los morteros agrietados con consolidantes en vía acuosa. En caso de descubrirse huecos menores en la mampostería o fisuras de separación notoria se inyectará polvo de ladrillo con un aditivo tipo Primal diluido al 15% en agua.

Se retirarán completamente los paños de revoques muy degradados, pulverulentos o sueltos, considerándolos como “faltantes”.

11.3.2.2 Limpieza de las superficies

Criterios de limpieza:

Se limpiará la superficie de polvo, residuos carbonosos y materiales agregados en arreglos anteriores. Se busca dar una superficie limpia, segura y firme para la aplicación de la capa de pintura.

Antes de comenzar las tareas se recubrirán todas las aberturas y decoraciones de menor tamaño que puedan ser afectados por la aplicación de agua a presión.

El grado de suciedad de una fachada queda definido por la oposición que ésta presenta a la limpieza. Por lo tanto se comenzará con un sistema poco agresivo y en función de la resistencia se irá aumentando la agresividad del método en aquellas zonas que así lo demanden.

Etapas de limpieza:

Limpieza por método húmedo:

Se realizarán ensayos, con distintos métodos, en sectores que presenten distintos acabados, elementos compositivos y grados de suciedad. Se llevarán a cabo en paños no principales de 0,5 a 1m2. Estos ensayos deberán abarcar los distintos tipos de suciedad: por contaminación atmosférica, biológica, capas de pintura, manchas metálicas, etc. Se analizará si hay un aumento de la rugosidad en el sustrato y/o pérdida de material.

Se limpiará la suciedad generada por palomas y murciélagos. Se utilizará ablandamiento con agua, alternando con aclarados de agua y jabón neutro. No deberá permanecer mucho tiempo sobre el paramento para evitar la formación de sales, con posterioridad se utilizarán cepillos de cerdas suaves para retirar las capas de suciedad.

Se limpiarán los organismos y plantas parásitas con biocidas, realizándose pruebas para determinar cuál es el producto y dosaje indicado. Se podrán realizar pruebas con sales de amonio e hipoclorito de sodio. Una vez aplicados los productos se dejarán actuar, para luego enjuagar con agua a baja presión.

Se hidrolavarán las superficies aplicándose agua fría a una presión regulable hasta 70kPa. Se controlará el tamaño y forma de las boquillas y la elección de la correcta tasa de flujo (distancia de aplicación), para evitar la limpieza por corte o erosión. Las tareas comenzarán desde la parte superior en paños que no sobrepasen los 3 m de ancho.

Se limpiarán manualmente las molduras, buñas o lugares de difícil acceso. Se aflojará la suciedad con distintas presiones de agua para luego utilizar espátulas, rasquetas y cepillos de cerda. Con herramientas de mano se retirará todo revoque suelto o flojo.

Eliminación de pinturas anteriores

Se han detectado capas de pintura en diversos sectores que deben ser retiradas para recuperar la imagen original del inmueble, ya que forman una capa inestable y heterogénea.

Se retirará la mayor cantidad de pintura existente aplicando gel removedor, tipo REMODIX o similar. Estos productos se aplicarán a brocha, dejando actuar al menos 10 minutos y no más de 20, a fin de evitar la consolidación de los residuos. No deberán quedar rastros de pintura, apareciendo el material de frente en su totalidad. El retiro de las capas sueltas se hará cuidadosamente, con cepillos de cerdas vegetales o bien de

poliuretano, sin dañar el sustrato original. Se insistirá especialmente en ángulos, rincones y molduras. Se realizará luego un enjuague con un nuevo hidrolavado a baja presión, con lanza regulable de la que el agua salga en forma de abanico. Se realizará una segunda aplicación de gel, de ser necesario, que se enjuagará con un hidrolavado en caliente.

Se hidrolavará en caliente para remover los remanentes mínimos de pintura y gel, utilizándose un carro hidrolavador con regulación de temperatura

Limpieza por compresas

Una vez eliminada la pintura se podrá constatar el estado en que se encuentra la superficie simil-piedra. En caso de persistir suciedades en las zonas más resguardadas como molduras y decoraciones, se aplicarán compresas con pulpa de papel y una solución de Carbonato de Amonio. Se dejarán el tiempo necesario para que actúen sobre la suciedad. El enjuague se realizará con agua limpia proyectada con nebulizadores manuales y cepillos blandos y esponja. Se repetirá el tratamiento de ser necesario.

Limpieza mecánica

En caso de persistencia de la costra negra adherida a la superficie, se realizará una limpieza mecánica, con proyección de partículas, con pistolas de aire y microesferas de aluminio. La presión del compresor y su mecánica de aplicación se regulará para evitar el daño de la superficie original. El polvo de aluminio estará siempre seco, a fin de evitar atascamientos en la herramienta.

No se realizarán arenados bajo ningún concepto, por su carácter abrasivo.

11.3.2.3 Restauración de revoques exteriores

Se restaurarán los revoques, que deberán quedar sin grietas, fisuras o sectores desprendidos. Se deberá suministrar una superficie firme para poder pintar. Las tareas a realizar serán:

Análisis de revoques existentes

Una vez finalizada la limpieza se procederá a realizar cateos de material de frente en varios lugares de la fachada para determinar la composición del material y elaborar los enlucidos de reparación.

Mapeos y microfisuras:

Se sellarán mediante la aplicación puntual de material fluido, adicionado con puentes de adherencia del tipo SIKALATEX. No se evidenciarán relieves.

Fisuras menores:

Serán selladas con Primal, recuperando la textura aplicando un mortero que penetre en la fisura. La reparación se terminará mediante la aplicación del enlucido, de composición

similar al original, con esponjas humedecidas para disimular eventuales relieves.

No se usarán bajo ningún pretexto enduidos plásticos.

Las fisuras de mayor espesor serán inyectadas con una mezcla de polvo de ladrillo y un aditivo tipo Primal diluido al 15% en agua. Se terminará la reparación aplicando el enlucido según el criterio anteriormente detallado.

Tratamiento de grietas estructurales de poca movilidad:

Se colocarán llaves que serán amuradas con mortero cementicio 1:4 recedido del plomo de la fachada para permitir el acabado final con material de frente de composición similar al original, determinado por cateo.

Tratamiento de grietas con gran movilidad:

Se restaurarán utilizándose sellador tixotrópico y elástico de poliuretano para juntas de alto poder adhesivo tipo SIKAFLEX 1A Plus, SIKAFLEX Pro 2HP u otro de igual característica y calidad.

Caída de revoques por exfoliación de vigas y dinteles de hierro

La oxidación de los elementos de hierro, en los dinteles de aberturas de la fachada este, ha provocado una exfoliación en el revoque por aumento del volumen de la perfilería, produciéndose desprendimientos de revoques.

Para solucionar esta patología, deberán realizarse las siguientes tareas:

Se solucionarán los problemas de humedad y filtraciones. Luego se tratará el lugar picando completamente los revoques y verificando el grado de corrosión de la perfilería metálica.

Las vigas se pintarán con un producto antióxido de dos componentes, del tipo SIKATOP ARMATEC 110 EPOCEM, sobre el que se aplicará mezcla de cemento anclada a una malla de metal desplegado reforzado. No deberá quedar metal a la vista, cubriéndose completamente la estructura metálica, evitando el contacto de los revoques de cal con el hierro.

Se revocará la intervención con un jaharro realizado en mortero de cal, y sobre este un enlucido de granulometría y color similar al original, para no evidenciar la intervención. Podrían aplicarse puentes de adherencia entre las distintas capas, a fin de asegurar la continuidad y solidez de la intervención.

Reposición de enlucidos:

Los revoques se han degradado en aquellas áreas donde se verifican filtraciones. Una vez solucionado el ingreso de humedades se recompondrán los revoques afectados ejecutando las siguientes tareas:

Se picará el área afectada, tomando como referencia la geometría de la fachada para delimitar el sector a intervenir, de modo que el tratamiento se integre luego en la totalidad de la fachada.

Se limpiará el área de polvillo, material suelto, etcétera. Luego se aplicará un azotado impermeable de cemento, con el agregado de un 10% de hidrófugo inorgánico.

Se aplicará un enlucido de terminación de granulometría igual al existente. Se prepararán varias Se aplicará sobre paños enteros, coincidiendo los cortes con la geometría de la fachada para evitar diferencias de textura o relieves a través de la pintura.

Recomposición de formas: todas las molduras, paños decorativos, dinteles, zócalos de mampostería, perfiles, mochetas, deberán recuperar su fisonomía original. El proyecto deberá contemplar en las áreas transformadas anteriormente, su vuelta al diseño original.

11.3.2.4 Restauración de revoques interiores

Para la aplicación de la pintura interior se realizarán las siguientes tareas:

Se rehabilitarán las patologías estructurales y de humedad.

Se restaurarán las perfilerías cuyo revoque se haya desprendido, de acuerdo al punto "Caída de revoques por exfoliación de vigas de hierro".

Se protegerán o retirarán los elementos singulares de los locales a pintar (pisos, decoraciones, luminarias)

Se picarán los revoques sueltos, degradados o "parches" de intervenciones anteriores.

Se aplicará, en los lugares donde se hayan retirado enlucidos, nuevos revoques que no se evidencien del resto de la superficie por su granulometría. No se utilizarán enduidos, sino que se incluirán áridos finos en las mezclas hasta lograr la homogeneidad de la textura.

Se realizarán cateos que determinen el color original de los muros.

Se liján las pinturas existentes previamente a la aplicación de una nueva capa.

Se podrán aplicar bases de pintura para facilitar la adherencia de la nueva capa.

Se pintarán los muros, de acuerdo al color original, con pinturas acrílicas de primera calidad, en dos manos como mínimo o hasta cubrir.

No se realizarán policromías entre los muros y las decoraciones si no se detectaron estos esquemas de color en los cateos.

11.3.2.5 Restauración en decoraciones de ladrillos y tejas a la vista.

Grietas

Los revestimientos de ladrillo visto pueden evidenciar grietas producidas en los paramentos sobre los que se encuentran aplicados. El criterio será reparar las grietas con llaves sin perder las piezas originales.

Se desmontarán los ladrillos aplicados cuidadosamente, cortando las juntas con amoladoras para descubrir la grieta. Luego se reparará de acuerdo al ítem “Reparación de revoques”.

En caso de eventual rotura de piezas, se reemplazarán por los ladrillos de prensa originales, limpios, u otros nuevos de iguales dimensiones. Finalizada la reparación, se volverán a colocar los mampuestos retirados, tomando las juntas con mortero de cemento con la adición de hidrófugos.

Fisuras

Las fisuras en ladrillos aplicados se rellenarán con mortero coloreado para no evidenciar la intervención. Se podrá adicionar productos adherentes tipo SIKALATEX o similar.

Ladrillos partidos o faltantes

Se repondrán las piezas faltantes o rotas por otras nuevas de iguales dimensiones

Salitre

Se lavará con solución de ácido clorhídrico mediante compresas, cuidando de no afectar el revoque circundante. Se repetirá la operación a fin de saturar el ladrillo. Finalizado el tratamiento, se lavará con abundante agua corriente, hasta neutralizar el ácido.

Una vez lavado y seco el ladrillo, se aplicarán dos manos de impermeabilizante acrílico del tipo SIKA INERTOL o similar, a fin de resguardar el material crudo del agua de lluvia.

11.3.2.6 Humedades de cimiento

Dado que los muros perimetrales e incluso parte de los interiores están decorados o revestidos y con motivo del gran volumen de obra que significa la recomposición de la capa aisladora, se recomienda realizar infiltraciones de productos que impidan la ascensión de humedad ascendente desde los cimientos.

Para ellos se utilizarán, con los métodos probados habitualmente en obras comunes, productos de calidad, del tipo WACKER 290, SIKA infiltración o similar, de baja degradación en el tiempo (siloxanos).

11.3.2.7 Instalaciones pluviales y cloacales

Las instalaciones pluviales y cloacales deberán estar en perfectas condiciones, para lo cual deberán reemplazarse los tramos afectados. No se dejarán cañerías a la vista.

Si en algún punto del recorrido de las instalaciones cloacales, los pisos se han hundido o sobreelevado, patologías que deberán repararse.

11.3.2.8 Pisos y solados

Criterio general:

Los solados se rescatarán, sólo en los casos en que se presenten formando dibujos, dameros, guardas y diseños particulares. En todo otro caso, se podrá colocar otro piso, siempre que contribuya a la revalorización del inmueble. Se rescatarán los mármoles cualquiera sea su color, ubicación o función. Para restaurar los pisos a rescatar, se hará lo siguiente:

Se deberá retirar, pieza a pieza, el sector afectado por patologías constructivas.

Se identificarán con cuidado las piezas retiradas.

Se retirarán los contrapisos hasta encontrar la causa del desnivel, en particular los problemas ocasionados por instalaciones embutidas.

Se realizará la rehabilitación de las cañerías dañadas.

Se rellenarán los lugares afectados con un nuevo contrapiso reforzado, nivelándolo con el existente.

Se volverán a colocar los pisos cuidadosamente siguiendo la identificación efectuada para su ubicación.

Se abrirán las juntas de todo el piso del local, utilizando herramientas filosas o puntas de hierro.

Se procederá a pastinar nuevamente toda la superficie utilizando una mezcla elaborada con marmolina, pigmentos y cemento, evitando las pastinas comerciales.

Se limpiará completamente el solado con agua y detergente, removiendo manchas y adherencias.

Se terminará la superficie con un encerado final si se requiriese este tipo de terminación.

Se regularizarán los faltantes, llevándolos a formas rectangulares o triangulares a fin de evidenciar la intervención y facilitar el corte del trozo de mármol que se utilizará en la reparación. Las pequeñas saltaduras podrán repararse con material similar al original, con mezclas basadas en marmolina. No se repararán los desgastes.

Finalmente, las intervenciones se pulirán con amoladoras y piedras de plomo extra finas a fin de regularizar las diferencias de textura y los eventuales resaltos.

11.3.2.9 Pintura

La pintura se aplicará sobre superficie limpia y seca. No deberán apreciarse relieves o texturas diferentes. Se aplicará una mano de fondo al solvente para nivelar absorciones.

Una vez seca esta última capa, se darán dos manos de látex acrílico, o hasta cubrir. El color monocromático, y homólogo al original del material de frentes, determinado por cateos.

11.3.2.10 Herrerías artísticas

Las herrerías decorativas se restaurarán eliminando al máximo las pinturas anteriores al aceite, lijando completamente a metal y aplicando dos manos de antióxido de dos componentes.

Las aberturas que forman parte del conjunto de fachada deberán funcionar perfectamente. Para ello:

Se reemplazarán los herrajes rotos, oxidados o gastados. Se retirarán y reemplazarán los contravidrios y vidrios rotos o faltantes.

Se verificará la estabilidad y seguridad de los elementos.

Se realizarán cateos para determinar el color original de los elementos metálicos, aplicándose finalmente dos manos de esmalte sintético.

Las luminarias originales deberán funcionar, reemplazando los sistemas antiguos por otros más modernos y seguros.

11.3.2.11 Carpinterías de madera

Las carpinterías interiores se mantendrán, restaurándolas. Para ello, se tendrá en cuenta:

Las aberturas deberán funcionar perfectamente. Para ello, se reemplazarán los elementos rotos o faltantes como herrajes oxidados o gastados, contravidrios y vidrios. Los contramarcos artísticos deberán completarse.

Se fijarán las partes decorativas de madera (molduras aplicadas, filetes, buñas, etcétera).

Las partes rotas, faltantes o degradadas deberán ser reemplazadas con maderas de igual tipo.

La pintura definitiva será del color existente, para lo cual se realizarán los cateos y pruebas correspondientes.

ARTÍCULO 12: PINTURA

Generalidades

El oferente deberá llevar a cabo todos los trabajos necesarios y la provisión de los materiales y equipos que correspondan para la ejecución de tratamientos, pinturas y terminaciones superficiales de los distintos elementos de la concesión no incluidos en el restauro, de acuerdo a las especificaciones del presente Pliego y a las instrucciones que imparta al respecto la Inspección de Obra, como así también todas aquellas operaciones

que sin estar especialmente detalladas en el Pliego sean necesarias para la ejecución y terminación de dichas tareas.

Será condición indispensable para la aceptación de los trabajos, que las superficies tengan un acabado perfecto, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, pelos, etc. Si por deficiencia en el material, mano de obra o cualquier otra causa, no se satisfacen las exigencias de perfecta terminación y acabado fijadas por la Inspección, se darán las manos necesarias, además de las especificadas, para lograr un acabado perfecto.

Tratamiento sobre metales.

Todas las piezas llevarán 2 (dos) manos de fondo convertidor de óxido, aplicadas en obra. Previo a la aplicación del tratamiento anticorrosivo se deberá proceder a la limpieza de los elementos metálicos, para eliminar restos de aceites y escamas de laminación y a los efectos de la correcta adherencia de dicho tratamiento.

- Limpiar las superficies con solvente para eliminar totalmente la suciedad de obra.
- Quitar el óxido de las superficies metálicas y restos del antióxido aplicado en taller.
- Masillar con masilla al aguarrás, en capas delgadas donde fuere necesario.
- Aplicar dos manos de convertidor de óxido.

Esmaltes sintéticos sobre metales.

Comprende la pintura de todas las piezas metálicas ferrosas componentes del edificio utilizando esmalte sintético acabado brillante del tipo Albalux o equivalente, colores a definir sobre muestras por la Inspección de Obra, aplicando y lijando entre manos como mínimo dos manos de esmalte sintético puro, con ocho horas de intervalo como mínimo.

Pintura acrílica impermeable sobre superficies exteriores.

Comprende la totalidad de los muros de mampostería de ladrillos comunes a la vista, mojinetes, cornisas y demás superficies exteriores del edificio. Se utilizará pintura acrílica impermeable para exteriores, semimate, del tipo TERSIDRLY –base acuosa- o calidad equivalente a juicio exclusivo de la Inspección de Obra sobre muestras, con la siguiente preparación de las superficies:

La superficie debe estar limpia, seca y exenta de polvo, grasas, aceites, jabones, ceras u otros desmoldantes o contaminantes.

Si la superficie presenta manchas debidas a migración de sales, debe realizarse un tratamiento con solución de ácido muriático al 10 % de agua, seguido por un enjuague con abundante agua, y dejando secar durante 48 horas antes de aplicar la pintura.

Aplicar de 2 a 3 manos, dejando secar 2 horas entre ellas. Si hay presencia de hongos, moho o verdín, tratar con una solución de agua lavandina al 10% y enjuagar con agua. Dejar secar durante 48 horas antes de aplicar la pintura.

La preparación del producto será la que esté indicada en el envase del mismo.

Método de aplicación: puede ser aplicado con pincel, soplete o pulverizador.

Látex sobre superficies interiores.

Comprende la totalidad de los revoques interiores del edificio utilizando pintura al látex acrílico para interiores del tipo Z10 o calidad equivalente, a juicio de la Inspección de Obra, colores a definir sobre muestras, con la siguiente preparación de la superficie:

- Dar una mano de fijador al agua, con base de color.
- Realizar una aplicación de enduido plástico al agua, en capas delgadas, para eliminar todas las imperfecciones existentes.
- Después de 8 horas lijar con lija mediana y quitar en seco el polvo resultante.
- Aplicar las manos de pintura al látex necesarias para su correcto acabado. La primera se aplicará diluida al 50 % con agua y las manos siguientes se rebajarán, según la absorción de las superficies.

ARTICULO 13: REVOQUES

Revoques impermeables.

Se ejecutarán revoques azotados impermeables según surja del plano general y de detalle y de acuerdo a las especificaciones del presente pliego. El azotado impermeable deberá ser perfectamente continuo en toda la extensión del paramento, incluidos los mojinetes, aleros y cornisas.

Se utilizará una mezcla hidrófuga formada por 1 parte de cemento y 3 partes de arena fina, con el agregado de un hidrófugo químico inorgánico de marca reconocida, del tipo Sika 1 o calidad equivalente, disuelto al 10 % en el agua con la que debe prepararse la mezcla.

Revoques gruesos y enlucidos.

Se deberán realizar los revoques comunes y bajo revestimientos según se indique en el plano de proyecto y planilla de locales. Los sectores a revocar se limpiarán esmeradamente raspando la superficie, despreciando las partes no adherentes y abrevando el paramento con agua. Antes de comenzar el revocado de un paramento, se verificará el perfecto aplomado de los planos y el paralelismo de las mochetas o aristas, según corresponda.

Para cualquier tipo de revoque, el Contratista preparará las muestras que la Inspección de Obra requiera hasta lograr su aprobación, siguiendo en todo las indicaciones de las planillas de locales, frentes, cortes, etc.

Los revoques no deberán presentar superficies alabeadas ni fuera de plomo, rebabas u

otros defectos cualesquiera, y las aristas serán perfectamente rectas.

Los jaharros de base para enlucidos se realizarán con un mortero constituido por una (1) parte de cemento de albañilería y cinco (5) partes de arena. Los jaharros de base para revestimientos se prepararán con un mortero constituido por una (1) parte de cemento de albañilería y tres (3) partes de arena.

ARTICULO 14: REVESTIMIENTOS.

Generalidades.

El Concesionario deberá llevar a cabo todos los trabajos necesarios y la provisión de los materiales y equipos que correspondan para la ejecución de los distintos tipos de revestimientos, en todos los sectores indicados en los planos de proyecto, de acuerdo a las especificaciones del presente Pliego y a las instrucciones que imparta al respecto la Inspección de Obra, como así también todas aquellas operaciones que sin estar especialmente detalladas en el Pliego sean necesarias para la ejecución y terminación de dichas obras.

Las superficies revestidas deberán resultar perfectamente planas y uniformes, guardando las alineaciones de las juntas. Cuando fueran necesarios, los cortes serán ejecutados con toda limpieza y exactitud.

El concesionario presentará antes de la adquisición del material, muestras de cada tipo de revestimiento a emplear, terminado en placas, de una medida no inferior a los 20 cm por lado y en los espesores que se indiquen en cada caso.

Los distintos revestimientos serán ejecutados con la clase de materiales y en la forma que en cada caso se indica en la planilla de locales.

Será rechazado todo aquel material que muestre mellas, rebabas, grietas, etc.

Revestimiento de placas cerámicas

En los locales donde se indica se colocarán placas semimate 30x30cm (San Lorenzo o similar) blanco, de 1ª calidad.

La colocación se realizará según se estipula en los planos, previendo que se inicie y termine con una cantidad entera de piezas.

Toda pieza defectuosa será rechazada por la Inspección de Obra. Se protegerá convenientemente todo el trabajo, hasta el momento de la aceptación final del mismo. Las piezas defectuosas, rotas o dañadas deberán ser reemplazadas; no se admitirá ninguna clase de remiendos o rellenos.

La colocación se hará utilizando adhesivo cementicio para grandes superficies, del tipo Klaukol, impermeable y si fuera necesario Klaukol secado rápido o calidad equivalente a juicio de la Inspección de Obra.

En todas las aristas vivas de las paredes revestidas, se procederá al corte a bisel de las piezas, o en su defecto se colocará cantonera especial de aluminio durante la colocación, adheridas con adhesivo sintético especial, aprobado por la Inspección de Obra.

ARTICULO 15: CONTRAPISOS Y PISOS

Generalidades.

El Concesionario deberá llevar a cabo todos los trabajos necesarios y la provisión de los materiales y equipos que correspondan para la ejecución de los distintos tipos de contrapisos, pisos y zócalos y demás piezas de terminación, en todos los sectores indicados en los planos de proyecto, de acuerdo a las especificaciones del presente Pliego y a las instrucciones que imparta al respecto la Inspección de Obra, como así también todas aquellas operaciones que sin estar especialmente detalladas en el Pliego sean necesarias para la ejecución y terminación de dichas obras.

Los pisos presentarán superficies regulares dispuestas según las pendientes, alineaciones y niveles que la Inspección de Obra señalará en cada caso. Se construirán respondiendo a lo indicado en la planilla de locales, o en los planos de detalles respectivos, debiendo el Contratista ejecutar muestras de los mismos, cuando la Inspección de Obra lo juzgue necesario, a los fines de su aprobación. La superficie de los mismos será terminada en la forma que en los documentos enunciados se establezca.

Presentar antes de la adquisición del material, muestras de cada tipo de solado a emplear, con los espesores que se indiquen en cada caso.

En los baños, etc., donde se deban colocar piletas de patio, desagües, etc., con rejillas o tapas, que no coincidan con el tamaño de las piezas, se las ubicará en coincidencia con dos juntas, y el espacio restante se cubrirá con piezas cortadas a máquina. Queda estrictamente prohibida la utilización de piezas cortadas en forma manual.

Contrapisos de hormigón pobre.

Se ejecutarán contrapisos de hormigón de cascotes de 12 cm de espesor, elaborados con 1 parte de cemento de albañilería, 3 partes de arena gruesa y 5 partes de granza con granulometría 1:3, en un todo de acuerdo a las medidas y pendientes indicadas en el plano de proyecto correspondiente.

Los contrapisos se terminarán con una carpeta de nivelación y alisado preparada con mortero 1: 3 (cemento de albañilería: arena) más 10 % de hidrófugo, utilizando arena limpia o tamizada, con un espesor mínimo de 2 cm y previendo los niveles definitivos indicados en planos.

Se barrerá perfectamente el contrapiso, volcando y extendiendo una lechada cementicia antes de efectuar la carpeta, la cual se comprimirá a frías hasta que el agua fluya a la superficie. Las guías de nivel se retirarán antes de su fragüe completo para reponer el mismo mortero, no debiendo quedar imperfecciones de ningún tipo, especialmente lomos, depresiones o rebabas. Una vez fraguadas, se protegerán de la adherencia de cualquier

otro mortero húmedo que pudiera utilizarse en ese local, esparciendo arena seca a retirar al momento de iniciar la colocación de los pisos.

De cemento con endurecedor de fibras de PVC

El empaste será algo seco y se comprimirá fuertemente cubriéndolo antes de que fragüe con una mezcla con mortero que tenga:

- 1 parte de cemento
- 1 arena gruesa
- 1 1/2 " " arena mediana

No tendrá menos de 2 cm de espesor. La mezcla de cemento se amasará con una cantidad mínima de agua y una vez extendida sobre el contrapiso, será ligeramente comprimida y alisada hasta que el agua comience a refluir por la superficie.

Una vez emparejada la superficie se espolvoreará con una mezcla en seco de cemento portland y endurecedor plástico en las siguientes proporciones:

Uso del piso Cantidad de mezcla por m²

Liviano	1 1/2 kg. endurecedor
	1 cemento
Moderado	2 kg. endurecedor
	1 cemento
Pesado	3 kg. endurecedor
	1 1/2 cemento

Una vez espolvoreada la mezcla, se fratasará y para terminar se pasará la llana en el último punto de fragüe o el rodillo, según indique la Dirección de Obra.

Para el curado, deberá mantenerse el piso húmedo durante 5 días sin transitar.

El empleo de otros aditivos endurecedores, se hará siguiendo las normas que en cada caso indique el fabricante.

Cuando se especifique cemento coloreado se harán previamente las muestras en los colores que indique la Inspección de Obra, para obtener la aprobación correspondiente.

Pisos cerámicos o porcellanato.

Comprende la provisión de mano de obra, materiales y equipos necesarios para la ejecución de pisos de baldosas cerámicas esmaltadas antideslizantes, de primera calidad, del tipo SAN LORENZO o calidad superior, color a consensuar con la Inspección de Obra.

Los solados se colocarán sobre una carpeta de asiento y nivelación de un espesor de

aproximadamente 3 cm, utilizando una mezcla hidrófuga formada por 1 parte de cemento y 4 partes de arena fina, con el agregado de un hidrófugo químico inorgánico de marca reconocida, del tipo SIKA 1 o calidad equivalente, disuelto al 10 % en el agua con la que debe prepararse la mezcla. Para la ejecución de la carpeta se deberá limpiar perfectamente el sustrato y utilizar un puente de adherencia del tipo SIKALATEX o calidad equivalente.

Los cerámicos se colocarán con adhesivo cementicio del tipo KLAUKOL o equivalente, con llana dentada de 8 mm, a junta cerrada tomadas con pastina al tono.

En todo el perímetro de contacto entre la carpeta y los paramentos se deberá dejar una junta de trabajo de aproximadamente de 5 mm a los efectos de facilitar el movimiento del solado.

El Concesionario deberá conservar piezas de repuesto en una cantidad equivalente al 5 % del total de cada una de las superficies colocadas.

Pisos de mosaicos compactos.

Los pisos de mosaicos graníticos compactos, serán de piezas cuadradas de 15 x 15 ó 30 x 30 cm sin biselar, color verde alpe y granulometría uniforme.

Se deberán colocar en los sectores indicados en los planos, con referencia a los de marca Blangino, Bozzi, o calidad equivalente, pulido y con sus lados biselados.

Toda pieza defectuosa será rechazada por la Inspección de Obra. Se protegerá convenientemente todo el trabajo, hasta el momento de la aceptación final del mismo. Las piezas defectuosas, rotas o dañadas deberán ser reemplazadas; no se admitirá ninguna clase de remiendos o rellenos.

La colocación se hará utilizando adhesivo cementicio para grandes superficies, del tipo Klaukol impermeable y si fuera necesario Klaukol secado rápido, o calidad equivalente a juicio de la Inspección de Obra.

Se deberán colocar solías de igual material y del ancho de la puerta en los ingresos a cada uno de los locales o en cada cambio de piso.

ARTICULO 16: MESADAS

Las mesadas serán de acero inoxidable, granito gris mara, granito negro uruguayo o de piezas de granito reconstituido, perfectamente pulido de 2cm de espesor, con nariz redondeada y pulida, conformada con dos placas del mismo granito, de 2cm de espesor cada una. Los zócalos también serán de granito según corresponda.

ARTÍCULO 17: INSTALACION SANITARIA Y PROVISION DE AGUA

La instalación responderá a las disposiciones reglamentarias que establecen el Ente Regulador de Obras Sanitarias de la Nación y Municipalidad de Rosario.

Los materiales y diámetros de bajadas cloacales, pluviales y conductales serán los aprobados, debiendo superarse en un rango las secciones de cálculo o mínimas con el fin de lograr óptimas condiciones de servicio.

La cantidad, calidad y ubicación de llaves de paso y accesorios responderá a las normas del Ente Regulador de Obras Sanitarias de la Nación.

El Concesionario debe realizar todos los trámites necesarios ante Aguas Santafesinas S.A.

ARTÍCULO 18: CONEXIÓN E INSTALACION DE GAS NATURAL

Será de carácter obligatorio la conexión de gas natural por parte del Concesionario, el que deberá realizar las gestiones ante Litoral Gas S.A. a fin de lograr la prolongación de la red y la conexión y aprobación de la instalación y su final de obra, debiendo cumplirse las normas correspondientes en la distribución general y en la ventilación permanente de locales. Los artefactos a instalar deberán ser los aprobados por Litoral Gas S.A.

En caso de resultar de difícil factibilidad la conexión, se arbitrarán los medios para la instalación de gas envasado en tanques especiales, cuya ubicación será especialmente estudiada y aprobada por la Secretaría de Planeamiento.

ARTÍCULO 19: INFRAESTRUCTURA

Antes de comenzar las obras, el Concesionario deberá requerir información ante las empresas estatales o privadas y/o efectuar todos los sondeos necesarios con el objeto de determinar fehacientemente la ubicación de instalaciones de infraestructura existentes en el predio donde se desarrollarán las obras.

Si como consecuencia de las obras ejecutadas se ocasionaran daños o averías a instalaciones públicas y/o privadas existentes, el Concesionario será el único responsable de tales hechos y estarán a su cargo los costos de las reparaciones y/o reclamos de otros orígenes que se le pudieren hacer a la Municipalidad y/o a la SEMHR.

Todos los gastos que ocasionare la remoción y reconexión de instalaciones aéreas o subterráneas, correrán por cuenta del Concesionario únicamente.

Todos los desagües se deberán realizar en polipropileno o PVC 3.2 aprobado (tramos principales de diámetro 160mm), y la provisión de agua en cañería en Hidro Bronz ó Acquasystem con sus correspondientes accesorios en el mismo material. Los tanques de agua serán de polietileno tri-capa deberán ubicarse en sectores que no alteren las características formales del edificio.

El edificio deberá contar con un tablero general y otro seccional auxiliar para aire acondicionado y generador. Las cañerías deberán ser en hierro semipesado de diámetro mínimo 7/8".

ARTÍCULO 20: INSTALACION ELECTRICA E ILUMINACION ARTIFICIAL

La instalación general deberá ajustarse a las normas que establece al respecto el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario y las disposiciones reglamentarias de la Empresa Provincial de la Energía, debiendo el Concesionario realizar además la tramitación correspondiente para la conexión domiciliaria subterránea a la red de energía, pedido de factibilidad y eventual convenio, afrontando los gastos emergentes que puede incluir el tendido eléctrico desde el lugar donde la EPE actualmente tiene potencia hasta el área de concesión. El Concesionario deberá realizar un relevamiento del estado actual y presentar el anteproyecto y posterior proyecto ejecutivo. La ubicación y cantidad de tableros seccionales, llaves, bocas, brazos y tomacorrientes estará de acuerdo a la naturaleza de los espacios de uso, y responderá a una cómoda y eficiente utilización.

Los tableros seccionales incluirán llave de corte general, disyuntor diferencial y llaves termomagnéticas de protección de circuitos, de marcas reconocidas y aprobadas por normas IRAM.

Los conductores serán antinflama y de una sección no inferior a 2.5 mm².

Las cañerías y cajas a utilizar serán de hierro semipesado.

Los circuitos de fuerza motriz serán independientes de los circuitos de iluminación en todos los casos.

La iluminación artificial aportará un mínimo de 300 lux de iluminación de servicio en los locales de uso público, y estará constituida por artefactos de probada eficacia lumínica distribuidos homogéneamente y a alturas funcionales adecuadas.

Se dispondrán artefactos de señalización de emergencia doble faz con el texto "Salida" de uso no permanente en todas las puertas de salida.

Todas las sombrillas a colocar en las áreas de expansión deberán contar con iluminación, por lo que deberá dejarse prevista en las posiciones de cada una de estas las tomas de energía necesarias.

ARTÍCULO 21: CLIMATIZACION ARTIFICIAL

El Concesionario deberá instalar equipos de producción de aire acondicionado y calefacción central (por aire o por agua) en las áreas cubiertas de uso público; las mismas deberán observar las reglas técnicas y de seguridad que demande la naturaleza del equipo a instalar, así como su distribución.

Se proveerán y colocarán equipos de aire acondicionado central tipo Roof Top, frío-calor, marca Carrier o equivalente, o bien sistemas separados que reemplacen a los primeros, cuidando en todos los casos ocultar los equipos exteriores. Estarán compuestos por una unidad de refrigeración enfriada por aire y una unidad de calefacción a gas, unidad ventiladora con filtrado de aire, y aire de alimentación y retorno con salida frontal o por debajo de la unidad. Los modelos, cantidad y toneladas de refrigeración necesarias deberán ser definidas por el Concesionario según balance térmico a realizar y presentar ante la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento. El Concesionario puede proponer otra alternativa de

climatización.

Cada máquina se colocará sobre una base elevada que deberá quedar oculta y de la que el Concesionario deberá presentar su ubicación definitiva para ser aprobado por la Secretaría de Planeamiento. Desde las unidades partirán una red de conductos que distribuirán el caudal entregado por la máquina por medio de conductos de chapa galvanizada. El retorno deberá lograrse por medio de conductos de chapa galvanizada o mediante la realización de un pleno.

El sistema deberá ser controlado mediante un termostato de ambiente programable marca Honeywell, por medio del cual se conseguirá el uso racional del equipamiento y un consecuente ahorro de energía.

ARTÍCULO 22: INSTALACIONES ESPECIALES

El concesionario podrá proponer instalaciones complementarias especiales o particulares (rociadores automáticos contra incendio, sistemas de audio-video, sistemas electrónicos especiales, montacargas adicionales, etc.), debiendo ellos ser previamente aprobados por la Secretaría de Planeamiento ante la posibilidad de presumirse alteraciones de condiciones de proyecto o determinado grado de molestia al usuario.

Protección contra incendio: se deberá cumplimentar las normas establecidas al respecto por el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario y el Cuerpo de Bomberos Zapadores de la Provincia de Santa Fe.

ARTICULO 23: AREAS EXTERNAS

Durante el tiempo que dure la concesión se deberá tener especial cuidado en el mantenimiento del sector de intervención indicado en plano PC04, correspondiente a la totalidad de los espacios exteriores, conservación de solados y de las especies arbóreas a plantar, no admitiéndose la extracción de ningún ejemplar durante el período de Concesión.

ARTÍCULO 24: MOBILIARIO, CARTELERIA E IMAGEN

El mobiliario y señalización a ubicarse en los exteriores deberá ser aprobado por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario de la Secretaría de Planeamiento. Dentro de los espacios interiores, el adjudicatario queda en libertad de elección, para que el mobiliario esté de acuerdo con la ambientación interior.

No se admitirán toldos de ningún tipo adosados a los edificios.

Queda prohibida todo tipo de publicidad en el exterior del edificio, a excepción de la aplicación sobre las pizarras elevadas. No se permitirá la colocación de marquesinas de ningún tipo, provisorias o definitivas.

Queda expresamente prohibido el cambio de colores o materiales exteriores, por parte del adjudicatario, cuando se realicen tareas de mantenimiento y mientras dure la concesión.



En cuanto a la publicidad, se deberá observar la aplicación de la Ordenanza N° 8324/08 y Dto. N° 198/09. La publicidad transitoria derivada de eventos especiales será consensuada con las autoridades de la Sociedad del Estado Municipal Hipódromo Rosario.

ARTICULO 25: LISTADO DE PLANOS

PC01: CONCESION PASEO COMERCIAL- AREAS GENERALES

PC02: CONCESION PASEO COMERCIAL – OBRAS OBLIGATORIAS SIN
EXPLOTACION

PC03: CONCESION PASEO COMERCIAL – DETALLE LOCALES COMERCIALES

PC04: SOLADOS AREAS GENERALES