

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

IF-2019-42102785-APN-DNGAF#AABE

CONTENIDO	
ARTICULO 1.	ASPECTOS GENERALES 4
1.1.	BASES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO..... 4
1.2.	NORMATIVA APLICABLE..... 5
1.2.1.	GENERAL EN LEYES, DECRETOS, CÓDIGOS Y NORMAS..... 5
1.2.2.	PARTICULAR DE ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y
ESPECIALIDADES 6	
1.2.3.	MANUAL DE ESTÁNDARES DE ESPACIOS DE TRABAJO DEL
ESTADO NACIONAL..... 6	
1.2.4.	CONSIDERACIONES AL DISEÑO DEL ANTEPROYECTO 6
1.3.	DESTINO DEL EDIFICIO..... 6
1.4.	TIPOLOGÍA DE EDIFICIO..... 7
ARTICULO 2.	PREMISAS DE DISEÑO..... 9
2.1.	PREMISAS BÁSICAS DE DISEÑO 9
2.1.1.	FACHADA 10
2.1.2.	DIÁLOGO CON EL ENTORNO..... 10
2.1.3.	RELACIÓN ENTRE LLENOS Y VACIOS 11
2.1.4.	EFICIENCIA EDILICIA..... 11
2.1.5.	EFICIENCIA ECONÓMICA..... 11
2.1.6.	EFICIENCIA DE PLANTA..... 11
2.1.7.	CONDICIONES AMBIENTALES 12
2.1.8.	MOBILIARIO 13
2.1.9.	FLEXIBILIDAD 14
2.1.10.	TRANSPARENCIA..... 14
2.1.11.	COLABORACIÓN 14
2.1.12.	SUSTENTABILIDAD 14
ARTICULO 3.	ZONIFICACIÓN Y TRAMA CIRCULATORIA..... 16
3.1.	ZONIFICACIÓN POR NIVEL..... 16
3.2.	ZONIFICACIÓN DE LAS PLANTAS 17
3.3.	CIRCULACIONES VERTICALES 17
3.3.1.	ASCENSORES PARA EMPLEADOS Y VISITAS 18
3.3.2.	ASCENSORES DE SERVICIO Y MONTACARGAS 18
3.3.3.	CAJA DE ESCALERAS PARA EVACUACIÓN Y USO GENERAL 18
3.4.	CIRCULACIONES HORIZONTALES..... 19
3.5.	INSTALACIONES 19
3.5.1.	INSTALACIONES TERMOMECÁNICAS 19
3.5.2.	INSTALACIONES SANITARIAS 19
3.5.3.	SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS..... 19
3.6.	PLENOS Y MONTANTES 21
3.6.1.	PLENOS SOBRE EL CIELORRASO 21
3.6.2.	PLENOS BAJO EL SOLADO..... 22
3.7.	MODULACIÓN..... 22
3.7.1.	TIPOLOGÍAS..... 22
3.7.2.	GRILLAS DE PARTICIÓN..... 22
ARTICULO 4.	REQUERIMIENTOS FUNCIONALES 24
4.1.	PROGRAMA DE NECESIDADES..... 24
4.2.	NIVEL: BASAMENTO 27
4.2.1.	ACCESOS 27
4.2.2.	ÁREA PARA EVENTOS..... 28
4.2.3.	MESA DE ENTRADA..... 31
4.2.4.	AREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO 32
4.2.5.	SECTOR DE OFICINAS PARA USOS VARIOS..... 32
4.2.6.	AREA PARA COMER..... 33
4.2.7.	AREA COMERCIAL DE USO COMPLEMENTARIO 33

4.2.8.	OFICINA DE SEGURIDAD Y CONTROL CENTRAL	33
4.2.9.	AREA DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	35
4.2.10.	AREAS DE CARGA Y DESCARGA	36
4.2.11.	ÁREA DE SALUBRIDAD	36
4.2.12.	SERVICIOS SANITARIOS	37
4.2.13.	GUARDERIA MATERNAL	37
4.2.14.	LACTARIO	38
4.2.15.	CAJERO AUTOMÁTICO	38
4.2.16.	DISPENSERS DE AGUA FRIA Y CALIENTE	38
4.3.	NIVEL: ÁREA ADMINISTRATIVA	39
4.3.1.	HALLES DE PISO POR NIVEL	39
4.3.2.	SECTOR DE PUESTOS DE TRABAJO	39
4.3.3.	AREAS DE ESPARCIMIENTO Y OFFICE POR NIVEL	40
4.3.4.	SECTOR INFORMATICA	40
4.3.5.	SECTOR TÉCNICO	42
4.3.6.	ARCHIVO	42
4.4.	NIVEL: SUBSUELO	43
4.4.1.	SECTOR ESTACIONAMIENTO	43
4.4.2.	SECTOR BICICLETERO	44
4.4.3.	ESPACIO DE DESCANSO PARA PERSONAL DE MAESTRANZA Y	
CHOFERES	45	
4.4.4.	DEPÓSITOS	45
4.4.5.	VESTUARIO PARA EMPLEADOS	45
4.4.6.	SECTOR TÉCNICO	46
4.5.	PARQUIZACIÓN Y AREAS EXTERIORES	46
4.5.1.	SECTORES PARQUIZADOS	47
4.5.2.	SECTORES DE TERRAZA	48

ARTICULO 1. ASPECTOS GENERALES

1.1. BASES DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

El presente apartado tiene por objeto describir los lineamientos a seguir para la elaboración del ANTEPROYECTO cuya finalidad es la de albergar oficinas para el Estado Nacional, a ubicarse en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el barrio de Parque Patricios.

Las condiciones a mencionar serán una guía para el diseño sin limitar las soluciones que cada proyectista considere más apropiada para su propuesta. Se presentan a continuación las principales características constructivas del inmueble:

LOCALIZACIÓN	AVENIDA AMANCIO ALCORTA 2660, PARQUE PATRICIOS, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.
SUPERFICIE DE LA PARCELA	12.302,85 M ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUÍBLE	SEGÚN CÓDIGO URBANISTICO DE CABA. ANEXO – LEY Nº 6099
SUPERFICIE ESTIMADA DEL EDIFICIO	AQUELLA QUE RESULTE DE LA SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA DADA AL PROGRAMA DE NECESIDADES SOLICITADO.
ALTURA MÁXIMA	SEGÚN CÓDIGO URBANISTICO DE CABA. ANEXO – LEY Nº 6099
RETIROS	SEGÚN CÓDIGO URBANISTICO DE CABA. ANEXO – LEY Nº 6099
COCHERAS	SEGÚN CÓDIGO URBANISTICO DE CABA. ANEXO – LEY Nº 6099

1.2. NORMATIVA APLICABLE

El OFERENTE deberá cumplir con toda la normativa vigente en materia de inmuebles destinados al uso de oficinas y usos complementarios para la ejecución del ANTEPROYECTO. En tal sentido, serán desestimadas aquellas propuestas que no consideren las normas, reglamentos, requerimientos y manuales que se mencionan en el presente documento.

En el caso de que las normas y los reglamentos indicados sean reemplazados por la autoridad de aplicación correspondiente, se tomarán como válidos los últimos y, en caso de discrepancia entre lo establecido en los distintos documentos que integran a la presente contratación, se tendrá por válido el de mayor exigencia. En tal sentido, se enumeran entre otras:

1.2.1. GENERAL EN LEYES, DECRETOS, CÓDIGOS Y NORMAS

1.2.1.1. CÓDIGO URBANISTICO – ANEXO LEY N° 6099 - DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

1.2.1.2. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN – ANEXO LEY N° 6100 - DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y SUS MODIFICACIONES.

1.2.1.3. LEY DE ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA N° 24.314 Y SU DECRETO REGULATORIO N° 914/1997

1.2.1.4. LEY N° 962: ACCESIBILIDAD FÍSICA PARA TODOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

1.2.1.5. DISPOSICIÓN DEL GCABA N° 283 SOBRE PRESURIZACIÓN DE ESCALERAS

1.2.1.6. LEY DE SEGURIDAD E HIGIENE DEL TRABAJO N° 19.587

1.2.1.7. DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY N° 19.587, DECRETO 351//79

1.2.1.8. NORMA IRAM 3501 SOBRE EVACUACIÓN CONTRA INCENDIO

1.2.1.9. DISPOSICIÓN N°1541, EDIFICIO SEGURO DE GCABA

1.2.2. PARTICULAR DE ESTRUCTURA, INSTALACIONES Y ESPECIALIDADES

1.2.2.1. SEGÚN SE DETALLAN EN LOS ANEXOS DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1.2.3. MANUAL DE ESTÁNDARES DE ESPACIOS DE TRABAJO DEL ESTADO NACIONAL

RESOLUCIÓN RS-2019-36289096-APN-AABE#JGM

1.2.4. CONSIDERACIONES AL DISEÑO DEL ANTEPROYECTO

1.2.4.1. PRINCIPIOS DE LA NUEVA AGENDA URBANA DE LAS NACIONES UNIDAS A LOS FINES DEL DISEÑO Y DESARROLLO DEL PROYECTO.

1.3. DESTINO DEL EDIFICIO

El edificio estará destinado a recibir oficinas para la Administración Pública Nacional (APN). Tendrá usos complementarios entre los que se pueden nombrar: un sector de atención al público, un auditorio, un salón de usos múltiples, una guardería maternal para niños de 0 a 3 años, un vestuario para personal administrativo, lactarios, sectores para comer y un basamento comercial brindado a la comunidad, por lo que deberá poseer la aptitud para recibir una amplia variedad de sectores funcionales con sus correspondientes circulaciones diferenciadas.

La propuesta arquitectónica deberá cumplir con los estándares propuestos en el Manual de Estándares, adjunto al presente documento y deberá respetar las normativas del Código de Edificación de CABA. La propuesta incluirá e integrará los sectores de servicios, de apoyo, de salubridad, sectores generales, técnicos, de estacionamientos, de accesos y circulaciones verticales y horizontales diferenciadas. La propuesta deberá permitir el armado de oficinas en planta libre con espacios colaborativos, salas de reunión, oficinas privadas y otros usos, gozando todos de iluminación natural y tramas de

IF-2019-42102785-APN-DNGAF#AABE

circulación ordenadas que satisfagan el programa de necesidades que se detalla más adelante.

Se espera que el diseño se realice con premisas de sustentabilidad y que posea un claro diálogo con el entorno en su integración con el barrio.

1.4. TIPOLOGÍA DE EDIFICIO

Las características que se describen a continuación tienen por finalidad expresar en forma sintética las pautas más sobresalientes que debe cumplir el ANTEPROYECTO. Cabe destacar que las mismas no deben ser consideradas como una clasificación rígida de requisitos, sino más bien como un listado de cualidades y de diseño mínimos para los espacios de oficinas de la APN.

REFERENCIA	CARACTERÍSTICAS
DESTINO	Oficinas para la APN .
IMPLANTACIÓN	El edificio podrá tomar la topografía existente o podrá generar aquella que mejor se adapte a la propuesta arquitectónica haciendo hincapié en el diálogo con el entorno.
ENVOLVENTE	Edificio de perímetro libre con disposiciones que permitan la máxima iluminación natural de los espacios. Se valorará que cada fachada dé respuesta a la orientación correspondiente para mitigar los efectos de la misma en el interior del inmueble.
PLANTA BAJA	Con accesos diferenciados según los distintos requerimientos programáticos.
PLANTAS TIPO	Coeficiente de ocupación según Código de Edificación de CABA. Serán flexibles, funcionales, sustentables y eficientes. Tendrán diferenciadas las circulaciones principales de las secundarias buscando una alta eficiencia en el trazado de las mismas.
SUBSUELO	Incluirá las salas de máquinas, depósitos, espacios de

	cocheras, bicicleteros, vestuarios y otros usos solicitados en el presente documento.
ESTRUCTURA	Deberán permitir la flexibilidad de la planta libre y serán compatibles con cielorrasos, carpinterías, estructura e instalaciones. La estructura no deberá interferir con los espacios de trabajo, siendo elección del proyectista, la grilla que mejor se adapte al ANTEPROYECTO cumpliendo con las premisas de economía y racionalidad.
ALTURA LIBRE DE PLANTA	Según lo establecido en el Código de Edificación de CABA para el uso de oficinas. Deberá contemplarse el espacio adicional para el piso técnico, el montaje de las instalaciones en su conjunto y las interferencias entre las mismas.
ASCENSORES	Deberán ser dimensionados en cantidad y tamaño acorde a la población proyectada para el inmueble. Se armarán en baterías por uso y diferenciados según la tipología de los movimientos. Se deberá incorporar monta cargas para el área de servicios. Se valorarán los sistemas de tecnología avanzada y programas automáticos de despacho de cargas. Puertas automáticas rápidas y relación de los lados de las cabinas que faciliten un eficiente ingreso y egreso. Sistemas automáticos de seguridad y prevención de accidentes. La cantidad y dimensiones de los mismos, deberá corresponder y reflejar a las normativas del Código de Edificación de CABA.
PLENOS PARA INSTALACIONES	Plenos verticales diferenciados por tipo de instalación. La accesibilidad a los plenos será completa y deberá preverse aislación con cortafuegos entre niveles. Los plenos sobre cielorrasos y bajo piso técnico deberán estar diseñados y estructurados acorde a norma.
SISTEMATIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES	Todas las instalaciones se proyectarán y ejecutarán de manera completa con capacidad de programación sectorizada y alta flexibilidad de conexión. Se diseñarán las salas de máquina adecuadas para cada una

	persiguiendo de manera integral la eficiencia económica y técnica de la Operación. Las instalaciones deberán corresponder y reflejar a las normativas del Código de Edificación de CABA.
MATERIALES Y TERMINACIONES	Se seleccionarán materiales de alta calidad, bajo mantenimiento y gran durabilidad cuyas terminaciones sean simples, de alto rendimiento y fácil reposición. Las aislaciones serán adecuadas para una alta eficiencia de las instalaciones de climatización y bajo consumo de energía.
ÁREAS PARQUIZADAS	Definidas según diseño.
AUDITORIO	Según Código de Edificación de CABA con foyer y acceso diferenciado.
SUM	Según Código de Edificación de CABA con foyer y acceso diferenciado..
ÁREAS COMUNES	Definida como toda área que no se encuentre dentro de la superficie de piso, y sea de uso público como ser office de planta, área para comer, áreas de salubridad, lactario, etc.
ÁREA COMERCIAL DE USO COMPLEMENTARIO	Contará con las instalaciones propias de local comercial que permitan la habilitación por los entes correspondientes.
GUARDERÍA MATERNAL	Se ubicará en PB, verificando que el ingreso se realice directamente desde el espacio público. Deberá cumplir con las normativas del Código de Edificación de CABA.

ARTICULO 2. PREMISAS DE DISEÑO

2.1. PREMISAS BÁSICAS DE DISEÑO

El ANTEPROYECTO arquitectónico deberá enmarcarse en los siguientes lineamientos, valorándose aquellas propuestas que mejor integren todos los conceptos:

2.1.1. FACHADA

El cerramiento perimetral del edificio deberá cumplimentar en forma conjunta al menos con los siguientes aspectos: la generación de amplias visuales hacia el exterior, la optimización de la iluminación y ventilación naturales, y un óptimo comportamiento térmico. Para ello se deberán tener en cuenta las condiciones naturales del sitio (aprovechamiento de las orientaciones, aislamiento acústico, diferenciaciones paisajísticas del entorno, etc.), las necesidades y limitaciones del ANTEPROYECTO, la ubicación del equipamiento, el tendido de las instalaciones, la espacialidad, el manejo de la luz, etc. Deberá estar constituida por materiales nobles y durables, de fácil mantenimiento y poseer un tratamiento pertinente según su orientación.

El diseño de la fachada deberá velar por las óptimas condiciones interiores de confort en verano e invierno, reduciendo al mínimo el deslumbramiento y la sensación térmica en las proximidades del perímetro. El coeficiente de transmitancia térmica de los cristales deberá ser inferior a $1.8 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ y tendrá un coeficiente de sombra menor a 0.51 de manera que asegure la máxima reducción de ganancia o pérdida de calor según sea la estación, promoviendo un uso racional de la energía.

En materia de eficiencia energética, considerar también el establecimiento de niveles de aislación térmica de la envolvente de acuerdo al clima, para lograr niveles aceptables de confort higrotérmico interior, con respaldo en alguna norma nacional, por ej. IRAM 11605, en un todo de acuerdo con la normativa local; o la implementación de sistemas activos con etiquetados de eficiencia clase A.

2.1.2. DIÁLOGO CON EL ENTORNO

El edificio deberá integrarse con su entorno urbano, logrando áreas diseñadas a nivel peatonal que permitan una circulación eficiente.

2.1.3. RELACIÓN ENTRE LLENOS Y VACIOS

Dentro del volumen máximo construible, el proyectista buscará generar un juego volumétrico entre llenos y vacíos, proponiendo retiros u otras estrategias, incursionando en la relación entre espacios contruidos y espacios vacíos (dobles alturas, patios internos, etc.).

2.1.4. EFICIENCIA EDILICIA

Se busca optimizar el movimiento vertical y horizontal, evitando el recorrido de grandes distancias y, en consecuencia, un buen aprovechamiento de la superficie bruta junto con un efectivo flujo de trabajo y comunicación. Los movimientos deben ser adecuadamente planificados para una mayor eficiencia de los desplazamientos, evitando superposiciones entre los distintos tipos de circulaciones u obstrucciones en el desenvolvimiento de las tareas a desarrollar. Todo lo anterior aplica tanto para el uso diario como para evacuaciones en caso de emergencia. Se deberá garantizar la accesibilidad a todos los locales del edificio a personas con movilidad reducida.

2.1.5. EFICIENCIA ECONÓMICA

El ANTEPROYECTO deberá proyectarse con mecanismos que permitan un uso eficiente de los recursos y las instalaciones, optimizando su costo de operación.

2.1.6. EFICIENCIA DE PLANTA

La propuesta tendrá una adecuada utilización y disposición de los espacios requeridos, satisfaciendo una eficiencia de planta igual o mayor al 70%. La propuesta deberá reflejar lo solicitado dentro del Programa de Necesidades, respetando además el Coeficiente de Ocupación especificado en el Art.3.4.7.4., del Código de Edificación de CABA.

2.1.7. CONDICIONES AMBIENTALES

Se proyectarán las condiciones de luz natural y artificial que cumplan con los mínimos que impone el Decreto 351/79 y lo establecido en el Art. 3.3.2 Iluminación y Ventilación de Locales, del Código de Edificación de CABA para cada categoría de local.

Las instalaciones deberán garantizar una adecuada renovación de aire para el uso específico de cada local del edificio acorde a la normativa vigente. En caso de que la ventilación sea mecánica se deberá asegurar en forma efectiva la renovación de aire del ambiente para el cual se instale, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso y según se establece de forma más expeditiva en el Anexo de Instalaciones Termomecánica.

Además, el ANTEPROYECTO deberá cumplir con los requisitos mínimos de ventilación según las Secciones 4 a 7 de ASHRAE 62.1-2016, y tener una renovación de aire mínima de 26 m³/h persona. Se exigirá que el ANTEPROYECTO tenga una atenuación del sonido de entre 38 y 42 dB en todos los espacios de trabajo, en especial en aquellos destinados a oficinas de planta libre. Deberá incorporarse a la propuesta los siguientes lineamientos:

- En la implementación de luminarias verificar que se cumplan los niveles permitidos de luz para ambiente laboral (considerar encandilamientos y luz azul que generan ciertas luminarias).
- Favorecer el uso de fuentes de energías renovables para el edificio en cumplimiento de la normativa aplicable, a saber: fotovoltaica en el marco de la reglamentación de “generación distribuida”, termo-solar para sistemas de agua sanitaria, y otras que sean asequibles al área de implantación.
- Considerar el uso de insumos “embodied energy” producidos con bajo consumo de energía, y de bajo consumo en la fase operativa del proyecto, para asegurar el desempeño energético final del edificio, de acuerdo al sitio de emplazamiento.
- Considerar que el diseño del ANTEPROYECTO de infraestructura sea resiliente al cambio climático y contribuya a mejorar la adaptación. Para esto, se recomienda considerar los efectos

climáticos futuros proyectados del cambio climático sobre la infraestructura en cuestión y sus zonas de influencia, y no sólo las variables climáticas históricas. Las proyecciones climáticas estimadas a mediano y largo plazo pueden consultarse en el sitio web del SIMARCC.

- Considerar que el diseño del ANTEPROYECTO garantice que no aumenten los riesgos asociados al cambio climático en zonas de influencia.
- Evaluar la demanda de agua de red durante las etapas de construcción y funcionamiento, previendo la capacidad disponible y el crecimiento demográfico del área.
- Considerar la capacidad de carga de la red cloacal y red pluvial de base en relación a la estimada en etapas de construcción y funcionamiento previendo el crecimiento demográfico del área.
- Determinar la calidad de aire de acuerdo a la normativa local vigente.
- Evaluar el nivel ruido de base (diurno y nocturno) de acuerdo a la norma local vigente y el nivel de vibraciones, considerando la proximidad al Estadio de Huracán y a las avenidas circundantes.
- Evaluar potenciales impactos asociados a la generación de ruidos y vibraciones en la etapa de construcción y en la etapa de funcionamiento, incluyendo ruidos de los diferentes equipos, maquinarias, y vehículos de servicios y proveedores.

2.1.8. MOBILIARIO

No se incluirá en la oferta económica el mobiliario (mesas, escritorios, sillas, cajoneras, muebles de guardado, archivos, entre otros), pero el diagrama de planificación de espacios, considerando los mismos, deberá formar parte de la propuesta del ANTEPROYECTO arquitectónico y ser acorde a lo establecido por el MANUAL DE ESTÁNDARES.

2.1.9. FLEXIBILIDAD

Los espacios deberán ser diseñados de manera tal que permitan una fácil modificación y adaptabilidad de la disposición de la planta y de adaptación de las instalaciones según los cambios de uso que puedan llegar a existir, permitiendo además un fácil mantenimiento de ellas sin interferir con el funcionamiento de las oficinas.

2.1.10. TRANSPARENCIA

El entorno de trabajo deberá ser permeable, minimizando las barreras físicas que dificulten la interacción, la comunicación y la coordinación entre la totalidad de las áreas.

2.1.11. COLABORACIÓN

Las herramientas de trabajo y el entorno laboral estarán orientados a enfatizar el trabajo en equipo y la integración, estimulando el flujo de comunicación.

2.1.12. SUSTENTABILIDAD

Se requiere un inmueble sustentable que promueva desde su diseño y sistema constructivo la reducción de todo impacto negativo sobre el entorno y el medio ambiente. Esto deberá llevarse a cabo implementando sistemas que permitan el uso racional y eficiente del agua, la energía, la conservación de materiales, recursos y el cuidado de la calidad ambiental tanto de los espacios interiores como de los exteriores. Se busca que los usuarios se involucren en el cuidado del medio ambiente incorporando buenas prácticas como separación de residuos y consumo adecuado de recursos. Deberá incorporarse a la propuesta los siguientes lineamientos:

- Optimizar y generar ahorro con el consumo del agua y uso eficiente de la energía.

- Generar ahorro a través de la utilización racional de los materiales y recursos.
- Optimizar los costos operativos.
- Preservar el control de la calidad del aire, ruido y vibraciones en búsqueda de un mayor confort para el usuario.
- Desarrollar estrategias relacionadas con la radiación solar, como por ejemplo aprovechar la iluminación natural cubriendo el máximo espectro horario diario, propender la captación solar pasiva en invierno como apoyo a sistemas de calefacción, y el control solar durante el verano para reducir ganancias térmicas no deseadas en el edificio y situaciones de deslumbramiento sobre áreas y superficies de trabajo.
- Propiciar un sistema de gestión de uso y consumo de energía en el edificio en fase operativa.

En tal sentido, se indica a modo orientativo herramientas de diseño que podrían aportar al sistema sustentable del ANTEPROYECTO:

- Utilizar parasoles según la orientación y/o implementar un sistema de aislamiento envolvente a fin de mejorar la eficiencia energética.
- Utilizar carpinterías de alta prestación, reduciendo ganancias y pérdidas de aire pudiendo utilizar vidriados eficientes como los DVH con vidrios convencionales o vidrios especiales de baja emisión o con filtros UV.
- Utilizar un sistema de climatización y renovación de aire, que cuenten con etiqueta energética en niveles de eficiencia A o B.
- Utilizar termostatos programables en los sistemas de climatización.
- Utilizar iluminación LED.
- Utilizar sensores de presencia y luminancia.

- Utilizar sistemas electrónicos de la domótica y la inmótica, tipo BMS que permiten regular y controlar de forma automática los sistemas pasivos, logrando máxima eficiencia.
- Utilizar energías renovables para el calentamiento de agua y la calefacción.
- Utilizar sanitarios y griferías de bajo flujo, que garanticen el uso racional del agua.
- Reducir el consumo de agua reutilizando aguas grises y negras mediante plantas de tratamiento compactas en el sitio.
- Implementar tanques recolectores de agua de lluvia.
- Implementar para el manejo de residuos la separación de basura reciclable y compostable, pudiendo instalar un biodigestor y recipientes adecuados para reciclables.
- Reducir la superficie de radiación en cubiertas, utilizando cubiertas verdes accesibles, con su correspondiente sistema de riego y recolección de agua de lluvia.
- Parquizar con vegetación autóctona de la región para reducir su mantenimiento, prolongar su vida y reducir el consumo de agua y pesticidas.
- Utilizar aislamiento acústico, en cielorrasos, tabiquería y pisos alfombrados.

ARTICULO 3. ZONIFICACIÓN Y TRAMA CIRCULATORIA

3.1. ZONIFICACIÓN POR NIVEL

La zonificación general del edificio y los destinos a disponer en cada planta estarán determinados por las características propias de cada componente funcional, las premisas señaladas en este documento y las condiciones técnicas involucradas.

Se separan las funciones en cuatro zonas, en función de los niveles que ocupan. Estas son: Basamento, Área Administrativa, Subsuelo y Áreas

IF-2019-42102785-APN-DNGAF#AABE

Parquizadas. Cada una de ellas y sus componentes se detallarán más adelante en el presente documento.

3.2. ZONIFICACIÓN DE LAS PLANTAS

Se proyectarán las funciones para la óptima interrelación de los espacios de planta libre, los sectores de oficinas cerradas y salas de reunión, los espacios fijos constituidos por circulaciones, servicios fijos e instalaciones.

Los sectores de planta libre serán continuos, flexibles, transparentes y ocuparán el máximo perímetro exterior posible. Deben presentar diferentes alternativas de trama circulatoria de manera que posea amplia flexibilidad para disponer diferentes configuraciones de planta libre, oficinas cerradas, salas de reunión, y sectores complementarios.

Las circulaciones verticales y los servicios de apoyo, salubridad y técnicos correspondientes podrán tener diferentes formas de agrupamiento. A criterio del proyectista, se podrán prever plantas con núcleo central, lateral, externo o cualquier combinación que resulte apropiada para la mejor zonificación de las plantas con miras a la optimización de los espacios de oficinas y demás funciones involucradas. El diseño en su totalidad, deberá respetar el coeficiente de ocupación y las normativas del Código de Edificación de CABA.

3.3. CIRCULACIONES VERTICALES

La cantidad de medios de transporte vertical estará en función de un estudio de tráfico y deberán cumplir con la Ley n° 962 de CABA: Accesibilidad física para todos y con el Art. 3.9.10.1 Cantidad de Ascensores, del Código de Edificación de CABA. A los fines de definir el número mínimo de ascensores que deberán instalarse en un edificio, se utilizará el Cálculo de Tráfico enunciado en la reglamentación, el cual tiene en cuenta los siguientes parámetros:

- Número de niveles o pisos a servir.
- Superficie de las plantas.
- Densidad de población según el Coeficiente de Ocupación del Código de Edificación de CABA.

- Altura de la edificación.
- Porcentaje de la población a trasladar en 5 (cinco) minutos.
- Tiempo de espera.
- Velocidad

Se dispondrán los siguientes tipos de núcleos de circulación vertical:

3.3.1. ASCENSORES PARA EMPLEADOS Y VISITAS

Al menos dos ascensores deberán unir el subsuelo con el resto de los niveles habitables del edificio, incluyendo azoteas, contemplando un sistema de control de accesos por área.

3.3.2. ASCENSORES DE SERVICIO Y MONTACARGAS

Para transporte de cargas generales: unen todos los niveles del edificio, incluyendo subsuelos, azotea y salas de máquinas superiores. Estos contarán con un hall de servicio diferenciado del hall principal y por nivel.

3.3.3. CAJA DE ESCALERAS PARA EVACUACIÓN Y USO GENERAL

Podrá ingresarse a estas libremente desde el interior de cada piso, pero deberá preverse el diseño de los accesos y los sistemas de control adecuados para que desde las escaleras sólo puedan acceder a cada planta las personas autorizadas. Finalizarán su recorrido en la PB asegurando una eficaz salida de emergencia cumplimentado con la normativa correspondiente.

El agrupamiento de las cajas de escaleras y núcleos de ascensores se entrelazarán con la traza de las circulaciones horizontales de manera que permitan un adecuado movimiento de personas y elementos en cada una de las plantas.

La ubicación del o los núcleos de circulación vertical estará relacionada con las funciones de los sectores de servicios (técnicos y otros) de manera que

cada planta presente una clara definición de los espacios de oficinas por un lado y de sus servicios por el otro.

3.4. CIRCULACIONES HORIZONTALES

Deberán diferenciarse por piso las circulaciones primarias de las secundarias y las principales de las de servicio.

3.5. INSTALACIONES

Deberán cumplimentar con todas las normativas del Código de Edificación de CABA y las propias exigidas para cada tipo de instalación.

3.5.1. INSTALACIONES TERMOMECAÑICAS

La instalación termomecánica deberá garantizar la distribución de la climatización durante todo el año, a cada punto de utilización, manteniendo la calidad del suministro y en la cantidad necesaria.

A los fines de efectuar el predimensionamiento de la instalación del ANTEPROYECTO, el adjudicado realizará un balance térmico.

La ventilación mecánica deberá asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale, de acuerdo a las condiciones particulares de cada caso.

3.5.2. INSTALACIONES SANITARIAS

La instalación sanitaria deberá garantizar el correcto abastecimiento para la totalidad del inmueble a cada punto de utilización, manteniendo la calidad del suministro y en la cantidad necesaria.

3.5.3. SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Los sistemas de seguridad contra incendios comprenden el conjunto de sistemas de protección activa y pasiva con que se dotará a los edificios,

estructuras, locales o recintos con la finalidad de lograr el mayor grado de seguridad factible frente a posibles incendios.

En materia de seguridad contra incendios deberá proyectarse un sistema de prevención y extinción que contemple:

- La resistencia al fuego de los materiales y la capacidad de éstos últimos para reducir la propagación del fuego.
- El control de la generación de gases tóxicos y/o corrosivos y/o humos opacos.
- La detección temprana de los inicios de los procesos ígneos.
- La existencia de medios de salida seguros para la evacuación de sus ocupantes.
- Facilitar las condiciones apropiadas para la eficaz actuación de los equipos y elementos de extinción y rescate.
- Se deberá colocar Sprinklers en todo el edificio, para la extinción de incendios.
- Cortafuegos en montantes.
- Sellados contra humo perimetrales en encuentro con losa y envoltura perimetral, en caso que el ANTEPROYECTO sea de Curtain Wall.
- Los detectores de humo también deben instalarse en el pleno conformado entre losa y piso técnico elevado.

El conjunto de condiciones de protección contra incendio tiene como objetivos fundamentales:

- a. Facilitar la evacuación de los ocupantes de los edificios en caso de incendio.
- b. Permitir la permanencia segura de los ocupantes hasta su evacuación.
- c. Reducir al mínimo en cada edificio el riesgo de incendio.

- d. Evitar la propagación del fuego, los humos y gases tóxicos tanto al resto del edificio como a los edificios linderos.
- e. Facilitar el acceso y la acción del personal del cuerpo de Bomberos dedicado a la extinción del incendio.

3.6. PLENOS Y MONTANTES

Se preverá que su ubicación no interfiera con el adecuado diseño y flexibilidad de los espacios destinados a oficinas y usos complementarios. Deberán permitir el tendido de cañerías, conductos o cables, en forma ordenada y segura. Contarán con la accesibilidad necesaria para el debido mantenimiento, efectuar reparaciones, agregados o supresiones.

Se evitará la mezcla dentro de una misma montante, instalaciones que puedan potenciar un eventual siniestro o generar averías y se preverán las barreras adecuadas entre los diferentes pisos y entre las montantes y cada uno de los pisos para evitar la propagación vertical de humo o llamas ante un siniestro dentro de los mismos.

El inmueble deberá poseer plenos que permitan llegar en forma eficiente con las conexiones a los elementos de instalaciones en el cielorraso y a nivel del solado. Se deberá considerar para los plenos las siguientes características:

3.6.1. PLENOS SOBRE EL CIELORRASO

Los espacios podrán contar o no con cielorraso suspendido, previendo en este último caso que todo aquello que sea visible mantenga una estética diseñada y garantice la seguridad de los usuarios. Estos espacios se dimensionarán con la suficiente holgura que permita un trazado racional apto para la alta flexibilidad exigida y que facilite un adecuado mantenimiento. Se recomienda que el espacio libre para pases de conductos bajo fondo de losa y sobre artefactos, no sea menor de 0,5 m.

3.6.2. PLENOS BAJO EL SOLADO

Dada la alta conectividad que requieren los puestos de trabajo y la necesidad de flexibilidad a lo largo de toda la vida útil del edificio a diseñar se requiere la utilización de plenos bajo el solado (“piso elevado” o “piso técnico”) en todos los sectores de oficinas. Éstos deberán poseer la capacidad adecuada para ejecutar los tendidos de instalaciones de servicios a los puestos de trabajo, oficinas cerradas o servicios de apoyo. Fundamentalmente serán para conexiones eléctricas, de baja tensión, instalaciones de seguridad y de datos.

Se recomienda que el espacio libre bajo placas o entramado estructural del piso técnico no sea menor a 0,15 m. Se preverán los sistemas de conexionado y la libre accesibilidad a dichos plenos desde el piso en donde dichas instalaciones son necesarias. De esta manera se evita la servidumbre de instalaciones respecto a la planta inferior.

Las placas que hacen de cierre a este pleno y sirven de solado de los espacios de oficinas deberán poseer la resistencia adecuada para una larga duración, facilitar su recambio, ser de alto tránsito y poseer una resistencia al fuego.

3.7. MODULACIÓN

3.7.1. TIPOLOGÍAS

En el Manual de Estándares se detallan las distintas tipologías que conformarán los espacios de trabajo y los requerimientos funcionales, para el armado del área administrativa según lo requerido en el programa de necesidades.

3.7.2. GRILLAS DE PARTICIÓN

La grilla de diseño y partición son las que permiten normalizar los trazados de ubicación de los puestos de trabajo, los espacios de oficinas cerradas y las salas de reunión. Éstas constituyen el “Módulo” que normaliza las dimensiones y la proporción de los espacios o puestos de trabajo y de los

restantes componentes técnicos que tienen relación con los espacios funcionales.

Se aconseja que el ANTEPROYECTO de los espacios destinados al sector de oficinas contemple la normalización dimensional de los diferentes componentes físicos que lo integran, buscando maximizar la regularidad de disposiciones de las diferentes retículas de manera de estandarizar las soluciones de disposición de puestos de trabajo. Consecuentemente, se recomienda utilizar los siguientes criterios de diseño para los espacios destinados a oficinas:

3.7.2.1. MÓDULO BÁSICO GENERAL

Se deberá considerar una modulación básica de normalización del conjunto. Sobre la base de esta modulación y los sub-módulos menores a la misma se configurarán la totalidad del ANTEPROYECTO.

El sistema estructural y la ubicación de columnas deberán corresponderse con la normalización de grillas de partición adoptadas. La grilla estructural debe permitir gran flexibilidad en planta, no interferir con las circulaciones ni entorpecer el armado de los puestos de trabajo.

3.7.2.2. MÓDULO DE RETÍCULA DE CIELORRASOS

El proyectista podrá optar entre dos alternativas en los sectores de planta libre: con o sin cielorraso.

En el primer caso el cielorraso deberá poseer una grilla maestra que se corresponda con la grilla de particiones. Dicha grilla servirá de apoyo superior a los tabiques que lleguen al mismo, y por lo tanto deberá poseer el ancho necesario para poder recibir tabiques de diferente espesor y contar con la suficiente rigidez y resistencia para ello. Dentro de esta grilla recibirá los artefactos de iluminación, los difusores o rejillas del sistema de acondicionamiento térmico, los detectores de incendio, seguridad, etc. Se debe prever adecuadamente la disposición de tales elementos a los efectos de que la misma posea una organización estandarizada que cumpla con

los requisitos de cada sistema y permita la máxima flexibilidad en la disposición de oficinas.

En el segundo caso, se deberán tomar los recaudos necesarios para adecuar la estética de los tramos visibles de las instalaciones, siempre garantizando la seguridad de los usuarios.

En cuanto a los sectores de oficinas cerradas y salas de reunión será obligatoria la presencia de cielorraso modular de excelente terminación, acustización y acabado en su encuentro con la panelería divisoria entre oficinas y de cerramiento perimetral.

Conforme a lo señalado, se deberá estandarizar la ubicación de los elementos de las instalaciones sobre dicho plano, a los efectos de optimizar la máxima flexibilidad de posiciones funcionales en la planta.

3.7.2.3. MODULACIÓN DE CARPINTERÍAS DE CERRAMIENTOS

El módulo de particiones verticales de los cerramientos de fachada se corresponderá con el módulo básico general pudiendo poseer sub módulos menores, pero siempre manteniendo un parante vertical en correspondencia con la grilla modular del cielorraso. Dichos parantes deberán estar estudiados de manera de poder recibir posibles tabiques de diferente espesor y permitir la apertura de las carpinterías en caso que así se prevea.

ARTICULO 4. REQUERIMIENTOS FUNCIONALES

4.1. PROGRAMA DE NECESIDADES

El edificio a proyectar deberá destinar 42.000m² a superficie de piso distribuidos en los distintos niveles del área administrativa.

Solo a los fines de diseñar el diagrama de la planificación de espacios de puestos de trabajo se solicita contemplar 6.000 puestos en la superficie de piso solicitada. Independientemente de esto, se debe contemplar el máximo de ocupación que el código permite, es decir aproximadamente 7.000 personas.

Las instalaciones del edificio deberán estar proyectadas en base a esta posibilidad.

En el cuadro que se presenta a continuación, se describen los diferentes sectores del programa funcional requerido para el diseño del inmueble. Aquí se provee la información que servirá de guía en la etapa de diseño del edificio, la cual no deberá condicionar en forma limitativa la propuesta del proyectista. Los valores que se presentan a continuación son los mínimos requeridos a modo orientativo.

Se divide al edificio en cuatro áreas: basamento, área administrativa, subsuelo, y parquización y áreas exteriores. Se detallan a continuación las características que deberán reunir los ítems enunciados en el programa de necesidades distribuidos en los sectores descriptos, dejando a criterio exclusivo del proyectista seguir las recomendaciones de distribución, pudiendo proponer nuevas alternativas del armado del ANTEPROYECTO:

PROGRAMA DE NECESIDADES		
LA SUP INDICADAS SON LAS MÍNIMAS REQUERIDAS		
INCLUIDO EN SUPERFICIE DE PISO	CANT	TOTAL
PUESTO TIPO 1	2	
PUESTO TIPO 2	2	
PUESTO TIPO 3	50	
PUESTO TIPO 4	100	
PUESTO TIPO 5	150	
PUESTO TIPO 6	5696	
SALA DE REUNION 6 PERSONAS	63	
SALA DE REUNION 10 PERSONAS	40	
SALA DE REUNION 14 PERSONAS	11	
SALA DE REUNION 18 PERSONAS	6	
ESPACIOS COLABORATIVOS		
SUPERFICIE DE PISO 6.000 PUESTOS DE TRABAJO		42.000 m2
OFFICE	2 X PISO	
ARCHIVO	2 X PISO	
AREA PARA COMER	1	
GUARDERIA 200 NIÑOS		
SALA LACTANTES		
SALA DEAMBULADORES		
SALA INICIAL		
AREA DE CAMBIADO		

DIRECCION
 SALA MAESTROS
 SALA DE ESPERA
 SERVICIO SALUBRIDAD
 (NIÑOS/ADULTOS/PcD)
 AREA DE JUEGOS
 SALA PRIMEROS AUXILIOS
 SALA DE LACTANCIA
 COMEDOR
 COCINA

AREA DE EVENTOS

AUDITORIO
 SALON DE USOS MULTIPLES
 FOYER
 SALAS TECNICAS AUDITORIO
 SERV. ABASTECIMIENTO APERITIVOS

ACCESOS

ATENCION AL PUBLICO MESA DE
 ENTRADA
 ATENCION AL PUBLICO AREA
 ADMINISTRATIVA
 AREA DE EVENTOS
 PROVEEDORES

LOCALES DE TECNICOS

SALA DE COMUNICACIONES	1
SALA DE RACKS POR PISO	2 X PISO
TALLER DE SISTEMAS	
DEPOSITO DE SISTEMAS	
OFICINA USOS VARIOS (50M2 C/UNA)	3
CAJERO AUTOMATICOS	

LOCALES DE SANITARIOS

AREA SALUBRIDAD	
SERVICIOS SANITARIOS	
SERVICIOS SANITARIOS PUBLICO	
RECOLECCION DE RESIDUOS	
LACTARIO	2
DEPOSITO DIFERENCIADO RESIDUOS	
DEPOSITO GENERAL	

AREA COMERCIAL

COMERCIOS	500 m2
SUBTOTAL	500 m2

MUROS Y CIRCULACIONES PRINCIPALES Y VERTICALES	25%
---	------------

SUBSUELO

COCHERAS
BICICLETAS
AREA DESCANSO MAESTRANZA Y
CHOFERES
DEPOSITOS
VESTUARIO EMPLEADOS
SALAS TECNICAS

Nota: Cada paquete programático deberá responder en un todo a la legislación vigente pertinente.

4.2. NIVEL: BASAMENTO

Sector ubicado en Planta Baja, con posibilidad de incluir entresijos. Tendrá diversas funciones, que se detallan a continuación:

4.2.1 ACCESOS

Se hallarán claramente zonificados de manera de mantener la funcionalidad propia de cada uno de ellos sin interferir con las funciones de los restantes. Tendrán en todos los casos áreas semi-cubiertas en las puertas de acceso. Dado el gran volumen de gente que ingresará al inmueble es necesario distinguir distintos tipos de acceso en función del tipo de tarea que se deba desempeñar.

Las dimensiones de los accesos en planta baja responderán a las características particulares de la propuesta de ANTEPROYECTO, que deberá contemplar la cantidad de personas que los transitan, permitirán el control del público que ingresa y ordenará sus movimientos hacia los destinos finales.

Los sistemas de ingreso al predio y al edificio deberán responder a la diferenciación de accesos señalada en el presente artículo. Se deberá contemplar la canalización y prever el espacio para la instalación de al menos un detector de metales, un scanner, sistemas de control de acceso por molinetes y cámaras de seguridad.

Los accesos vehiculares serán o no independientes según la propuesta del OFERENTE y poseerán requerimientos de zonificación similares a los

señalados para los accesos peatonales. Deberán ser bien visibles y no interferirán con estos últimos.

En tal sentido se distinguen los siguientes tipos de acceso:

4.2.1.1. ACCESOS PEATONALES DE:

- Atención al público.
- Empleados.
- Acceso independiente desde el predio y desde el interior del edificio para el SUM y el auditorio.
- Acceso de servicio y proveedores.
- Acceso independiente a la guardería maternal: deberá tener salida directa al espacio público.
- Acceso independiente a los locales comerciales: deberá tener salida directa al espacio público.
- Acceso diferenciado a las áreas Parquizadas.

4.2.1.2. ACCESOS VEHICULARES PARA:

- Ascenso y descenso para público en sector de acceso principal.
- Estacionamiento para empleados.
- Vehículos de servicio para carga, aprovisionamiento, ambulancia y retiro de residuos.

4.2.2. ÁREA PARA EVENTOS

Este sector deberá poder albergar distintos tipos de actividades que impliquen una gran cantidad de personas involucradas (actos, conferencias, capacitaciones, etc.). Deberá poder funcionar de manera independiente al edificio e incluso podrá ser utilizado en horario no laboral (incluyendo fines de semana).

Este sector contará con dos accesos diferenciados: desde el hall de ingreso y desde el predio. Por su parte, el acceso destinado a servicios de apoyo a éste área, no podrá ser por dicho hall, sino que deberá ser por un sector exclusivo para dicho fin y deberá contar una vinculación directa con los accesos de servicio.

La propuesta deberá respetar el Coeficiente de Ocupación especificado en el Art.3.4.7.4., del Código de Edificación de CABA para cada uso específico del área de eventos.

4.2.2.1. SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (SUM):

Contará con una capacidad para 300 personas sentadas. Deberá permitir gran flexibilidad en su disposición, para lo que se requiere que el local no tenga columnas que interrumpan su óptimo funcionamiento, que todo su equipamiento sea móvil y sea subdivisible en dos espacios más pequeños con accesos independientes. Se deberá poder brindar talleres, capacitaciones, seminarios y demás tipos de reuniones en forma simultánea, o utilizarlo como una gran sala de eventos. Sus instalaciones deberán prever la implementación de control de audio, lumínico, acústico y sistemas de proyección audio-visual. Contará con una tarima desmontable a modo de escenario y depósitos para el guardado de mobiliario y equipamiento. Estos últimos podrán, a criterio del proyectista, estar ubicados en el subsuelo, próximos al montacargas de servicio.

4.2.2.2. AUDITORIO:

Contará con una capacidad para 500 personas sentadas, con las características propias de un local ejemplar. En este caso la tarima será fija y la disposición de los asientos será con pendiente, permitiendo visuales desde cualquier asiento del escenario completo y sin obstrucciones, es decir, no se permite la presencia de columnas en el interior del local (se permiten únicamente columnas perimetrales).

Entre las características a cumplir, deberá tener una zona detrás de escenario para la preparación de los artistas y presentadores; incluyendo camarines y sanitarios.

El escenario deberá ser lo suficientemente amplio y cómodo, contar con un sistema de luminarias adaptable a diferentes situaciones de uso que se pudieran presentar, contar con un sistema de izaje para el montaje de escenografía.

Incluirá una cabina de proyecciones y un sistema de audio con consola central diseñado en un todo según lo recomendado para recintos de este tipo, entre otras cosas deberá contemplar: sistema de control de sonido, puente de luces, telones de apertura eléctrica, pantalla, etc.

Los materiales a utilizar deberán ser absorbentes acústicos y se calcularán para que el sonido dentro del local tenga un Tiempo de Reverberación de las frecuencias medias (500 – 1.000 Herz) de TRMid de mínimo 1 (un) segundo. El tratamiento acústico será acorde a los usos que se le pueda dar a este local (concierto, conferencias, proyecciones, etc.).

En cuanto al Sistema de Acondicionamiento de Aire del Local, este no deberá introducir ruido, que sea superior al indicado por el NC (Noise Criteria) 35.

La oferta deberá incluir la instalación y provisión de todo el mobiliario fijo, sonido e iluminación.

4.2.2.3. FOYER:

Deberá estar dimensionado para recibir al público del auditorio y del SUM. El foyer deberá estar diseñado para poder ubicar mesas para brindar servicio de catering y aperitivos. Las dimensiones deberán estar acordes a lo reglamentado al Código de Edificación de CABA, para dichos usos.

4.2.2.4. SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE APERITIVOS:

Se dispondrá de un local destinado a almacenar en forma temporaria el alimento y bebidas para luego organizar el servicio en el foyer. No se contemplará un espacio para la elaboración de alimentos. Contará con espacio para colocar al menos dos heladeras, dos bachas y microondas. Se incluirá en el diseño y construcción el equipamiento de cocina que incluye bajo mesada y alacenas sin puertas. Las dimensiones deberán estar acordes a lo reglamentado al Código de Edificación de CABA, para dichos usos.

4.2.3. MESA DE ENTRADA

Es el área destinada a la recepción, clasificación, registro y distribución de toda la documentación que ingresa al edificio. Deberá ubicarse en Planta Baja, integrado al hall de ingreso principal, atendiendo al público general por lo que debe hallarse previo al control de acceso por molinetes. Contará con las siguientes áreas:

4.2.3.1. MOSTRADOR DE ATENCIÓN AL PÚBLICO:

Para recepción de documentos y paquetes con sector de espera para 10 personas de pie. Dicho sector no debe interrumpir el flujo de tránsito del hall principal por lo que se considerará un área integrada en cuanto a la comunicación con el hall, pero estanca en cuanto a la conformación del espacio.

4.2.3.2. ÁREA ADMINISTRATIVA:

Capacidad para 10 puestos de trabajo.

4.2.3.3. SECTOR DE ARCHIVOS MÓVILES:

Sector preparado para la instalación de archivos móviles, 4 cuerpos de 2m de largo c/u. La propuesta no incluye la provisión de archivos móviles.

4.2.3.4. SALAS DE REUNIÓN:

Accesibles tanto desde el hall principal como desde el área administrativa: 1 sala para 14 personas.

4.2.4. AREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO

Se ingresará mediante un acceso independiente, con salida directa al predio según las características descriptas en el ítem 4.2.1 ACCESOS. Deberá contener:

4.2.4.1. SECTOR DE ESPERA.

Capacidad para 70 personas sentadas.

4.2.4.2. MOSTRADOR DE RECEPCIÓN.

4.2.4.3. OFICINAS PRIVADAS:

Corresponde al sector administrativo de la planta baja para soporte de atención al público, eventualmente se podrá utilizar para evacuar consultas mediante un acceso controlado. Deberá contener un depósito de archivos móviles y un office. Capacidad para 10 puestos de trabajo.

4.2.4.4. SALA DE REUNIÓN:

Proyectada para 14 personas con doble acceso: desde el interior del área administrativa y desde el sector de espera.

4.2.4.5. SANITARIOS PÚBLICOS

4.2.5. SECTOR DE OFICINAS PARA USOS VARIOS

En el sector de Planta Baja y posterior al control de accesos para empleados administrativos se ubicarán tres oficinas cerradas de 50 m2 cada una para oficinas cuyo uso determinará la APN. Dicho sector deberá tener las características propias de las oficinas descriptas en este

documento. El OFERENTE deberá proponer distintos tipos de armado para cada una de ellas.

4.2.6. AREA PARA COMER

Será para el uso exclusivo de los empleados de la APN, por lo que no tendrá vinculación con ningún sector público del inmueble. Tendrá una capacidad para 350 personas y tendrá como destino el descanso y refrigerio, reuniones informales y comunicaciones entre empleados. Poseerá servicio de Wi-Fi, mesadas con alacenas con al menos 5 piletas con provisión de agua fría y caliente y la instalación completa para al menos colocar 8 heladeras, 15 microondas, máquinas expendedoras, y dispensadores de agua. Deberá incluirse en el diseño y construcción el equipamiento de cocina que incluye bajo mesada y alacenas si corresponde. Deberá reflejar las normativas del Código de Edificación de CABA.

4.2.7. AREA COMERCIAL DE USO COMPLEMENTARIO

Se dispondrá un sector comercial con una superficie aproximada de 500 m2 que deberá poder ser subdivisible en 4 (cuatro) locales menores e independientes de 125 m2 cada uno, contando cada local con servicios sanitarios. El OFERENTE deberá prever la ubicación de tableros, medidores y todo otro servicio independiente por sector comercial.

Este local deberá tener un destino acorde al uso general del edificio, pudiendo resultar por ejemplo en cafetería o local gastronómico. En esos casos, se deberá prever que las instalaciones puedan recibir adecuadamente a aquellos usos. También el área comercial proyectada, deberá reflejar las normativas del Código de Edificación de CABA.

Deberá contar con accesos independientes desde el espacio público.

4.2.8. OFICINA DE SEGURIDAD Y CONTROL CENTRAL

Esta oficina estará destinada al personal de seguridad y control del edificio. Tendrá el control centralizado de la información de seguridad, operación

remota de cámaras y regulación de los sistemas de control (tanto de accesos como de las distintas instalaciones). Contará con las siguientes áreas:

4.2.8.1. SALA DE CONTROL CENTRAL DE SEGURIDAD

Capacidad para 4 personas. Estará dividida en dos espacios contiguos de tamaño similar: la sala de monitoreo y la sala de equipamiento. Poseerá un ingreso controlado (tipo esclusa) y su perímetro contará con el nivel de seguridad adecuado a su función. Poseerá la instalación para la central de monitoreo de CCTV, y control de acceso e intrusión. Contará con conexión a internet y UPS de seguridad electrónica.

4.2.8.2. SALA DE CONTROL DE OPERACIÓN

Es la sala donde se administra y monitorea toda la operación y mantenimiento del edificio. Debe tener capacidad para 6 personas. Desde allí se administra toda la operación del edificio y sus instalaciones. Se monitorea los sistemas de BMS, central de dispositivos de control de central de incendio, aviso y detección local. La Sala de equipamiento será solamente accesible desde el subsuelo. Contará con la instalación para el conexionado de equipos en estaciones periféricas remotas que permitan mantener los controles y datos inclusive en caso de desconexión imprevista del equipo y estación central, por avería o siniestro, permitiendo las actuaciones correspondientes desde dichas estaciones periféricas remotas.

4.2.8.3. SANITARIO DE USO EXCLUSIVO

Ambas salas de esta área tendrán un sanitario tipo toilette incorporado a la misma para uso exclusivo de sus usuarios.

4.2.9. AREA DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

El ANTEPROYECTO deberá incluir un espacio de fácil acceso para todo el edificio dedicado a la recolección y el depósito de materiales reciclables (papel, cartón corrugado, vidrio, plástico, y metal) y orgánicos. En este caso, la sala central de recolección se ubicará en el primer subsuelo cercana al área de carga y descarga. Se equipará a la sala con un compactador de papel y cartón corrugado, y varios contenedores para permitir el depósito de cada material reciclable. La sala contará con un sistema de extracción de aire directo al exterior (presión negativa) sin recirculación de aire. En total, las áreas provistas para la recolección, separación, y el depósito de reciclables y orgánicos sumarán de aproximadamente 50 m2.

Los materiales reciclables ya separados, se transportarán en contenedores separados y cercanos al área de carga y descarga por la empresa recolectora de materiales reciclables. Se deberá destinar en cada sector de oficinas por piso, espacios para los distintos contenedores donde se llevará a cabo la separación inicial de productos reciclables y orgánicos. Estos contenedores serán vaciados regularmente por el equipo de mantenimiento y limpieza del CONTRATISTA PPP.

Deberá incorporarse a la propuesta los siguientes lineamientos:

- Para los residuos reciclables se deberán disponer recipientes y sitios apropiados de acopio para el manejo diferencial de los mismos, de forma tal que no pierdan sus características que los hace reciclables. El almacenamiento debe garantizar la minimización de los riesgos al ambiente y a la salud y el cumplimiento de los plazos máximos establecidos conforme el tipo de material y normativa vigente.
- Los residuos sólidos de tipo domiciliario serán acumulados en recipientes adecuados provistos de la correspondiente tapa o en bolsas cerradas. Éstos no deben mezclarse con los residuos de construcción y/o demolición, residuos de taller y/o cualquier otro

residuo que por sus características o volumen requieran de una gestión especial diferencial.

- Para la enfermería / consultorio médico se deberá contar con el debido manejo de residuos patogénicos y un sector adecuado según la normativa para su almacenamiento.
- Por ningún concepto, se podrá almacenar residuos en zonas susceptibles de ser inundadas y/o que puedan ser arrastradas por pluviales.

4.2.10. AREAS DE CARGA Y DESCARGA

Consiste en el área por donde se produce el ingreso de carga al edificio y la salida de elementos generales y residuos. Contará con una cabina de control de entradas y salidas. Se localizará en subsuelo o en PB, según propuesta del diseño general. Se deberá prever espacio de maniobras para el ingreso de ambulancias.

Las dimensiones serán las que señala el Código de Edificación para carga y descarga de oficinas. La altura libre mínima en entrada y dársena de camiones será de 4,50 m y el ancho mínimo de cada dársena 3,00 m. La dársena de carga estará especialmente diseñada para el movimiento de los materiales y elementos de los depósitos, y el retiro de residuos.

Los solados y revestimientos serán impermeables, aptos para el lavado eficiente de sus superficies. Poseerán las protecciones de cantos, solados, muros perimetrales y jambas de aberturas, de manera de resguardarlos de roturas por golpes o choques, tanto de los vehículos de carga como de los carros de transporte interno de la carga.

4.2.11. ÁREA DE SALUBRIDAD

Este sector está constituido por las áreas de sanidad requeridas por la Ley de seguridad e higiene 19.587 y decreto reglamentario, con el fin de brindar atención médica a los empleados del organismo.

Se preverá su localización en planta baja con acceso directo de ambulancia, pero no tendrá vinculación con las áreas públicas del inmueble. Contará con la superficie mínima que establece la Ley, teniendo en cuenta la población del edificio.

4.2.12. SERVICIOS SANITARIOS

4.2.12.1. SERVICIOS SANITARIOS GENERALES

Las dimensiones y distancias serán las que correspondan aplicar según el Código de Edificación de CABA. El consumo de agua deberá ser diseñado bajo los parámetros de sustentabilidad enunciados precedentemente.

4.2.12.2. SERVICIOS SANITARIOS EXCLUSIVOS DEL AREA PARA EVENTOS

- DE USO PÚBLICO: Dimensionados acorde a la capacidad conjunta del Auditorio y del SUM, deberán ser accesibles desde el hall de áreas para eventos y ser independientes del resto del edificio.
- DE USO PRIVADO: el Auditorio deberá contar con un sector de servicios sanitarios tipo toilette para ambos sexos vinculado con el camarín.

4.2.13. GUARDERIA MATERNAL

Se trata de un sector de cuidado de niños de 0 a 3 años de edad. Se deberá tener en cuenta cómo será el ingreso y el egreso. El mismo será directamente desde el espacio público. También se deberá tener en cuenta la acústica interna y externa en zona de recreación. Las dimensiones de este local y sus complementarios deberán ser las adecuadas para contener a 200 niños. En cuanto al diseño, deberá cumplir con el Reglamento del Sistema Educativo de Gestión Pública dependiente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. La misma, deberá reflejar las normativas del Art.

IF-2019-42102785-APN-DNGAF#AABE

3.8.5.7.12 Locales Nivel Inicial, aplicadas del Código de Edificación de CABA.

4.2.14. LACTARIO

Se deberá disponer lactarios para 4 personas cuyo diseño deberá estar acorde a lo especificado en el MANUAL DE ESTÁNDARES y a la Ley N°2.958 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y serán las que correspondan aplicar según el Código de Edificación, Art. 3.3.1.6.4. Local Destinado a Lactario.

Los lactarios deberán estar ubicados en áreas seguras y tranquilas, independizados de los servicios de salubridad comunes. Podrán ser incorporados dentro de locales de espera, hall, espacio común o acceso al edificio, o adyacente a los mismos, siempre que sean independientes y que no esté integrado a la circulación.

Deberá respetarse la privacidad de sus usuarias, garantizando el uso exclusivo del mismo. Asimismo, contará con los elementos mínimos que brinden bienestar, confort e higiene durante el proceso de extracción y conservación de la leche materna durante el horario de trabajo y deberá reservar un espacio cerrado propio para lavabo y lugar de cambiado y espacio para heladera bajo mesada y bacha con agua fría / caliente.

4.2.15. CAJERO AUTOMÁTICO

Formará parte del ANTEPROYECTO un sector destinado a operaciones bancarias externas (retiro de dinero, etc.) con al menos 3 (tres) dispositivos para poder realizar tales operaciones. El mismo será para uso exclusivo de la APN y deberán ser de carga frontal, para optimización de la superficie.

4.2.16. DISPENSERS DE AGUA FRIA Y CALIENTE

Se destinará espacios para instalar dispensers de agua. Los mismos podrán estar conectados directamente a la red fija de agua. Se podrá tener algunos con bidón recargable en lugares estratégicos.

4.3. NIVEL: ÁREA ADMINISTRATIVA

Esta área se destinará a los espacios de oficina. Serán admitidos los entresijos siempre y cuando se pueda acceder a estos mediante ascensores. A continuación, se enumeran los distintos sectores que componen el área:

4.3.1. HALLES DE PISO POR NIVEL

Estarán comunicados por el transporte vertical de ascensores y escaleras ubicados en cada piso o subsuelo los siguientes halles:

4.3.1.1. HALL DE EMPLEADOS Y VISITAS

Deberán estar delimitados por cerramientos translúcidos. Facilitarán el control y los movimientos hacia los diferentes sectores, permitiendo la posibilidad de cerrar la comunicación entre estos y los niveles en los que se hallan.

Todos los halles de piso deberán tener canalización para la instalación de cerraduras biométricas. Poseerán la instalación para colocar cámaras de seguridad y contarán con un espacio destinado a sala de espera para 4 personas. Para las visitas, deberá disponerse además un teléfono para anunciar su llegada.

4.3.1.2. HALL DE SERVICIO

Estarán en relación con la circulación de servicio y áreas de montacargas.

4.3.2. SECTOR DE PUESTOS DE TRABAJO

La oferta económica no incluirá el equipamiento de mobiliario, pero deberá cumplir para la propuesta técnica con lo especificado por el MANUAL DE ESTÁNDARES y lo requerido en el Programa de Necesidades.

Se deberá tener en cuenta que los espacios destinados al área administrativa serán aptos para contener oficinas cerradas para puestos de trabajo múltiples, despachos, salas de reunión y eventualmente esperas. En todos los casos deberá garantizarse un tratamiento acústico que garantice un entorno de trabajo confortable.

Se priorizará el ingreso de luz natural en las oficinas. En el caso de que exista planta libre y espacios cerrados, éstos se ubicarán en el centro de la planta. La mínima distancia a cumplir en todos los casos entre nivel de piso terminado y nivel inferior de cielorraso es la exigida por código, manteniendo una relación armoniosa con los espacios propuestos.

El espacio de guardado e impresoras son parte del soporte que las áreas deberán tener. Será necesario incluir islas de impresión por nivel cuya ubicación se determinará según cada propuesta, pero siempre procurando lograr la mayor funcionalidad posible. Cada isla incluirá un sector para disponer el papel a reciclar y otro para el papel a reutilizar.

4.3.3. AREAS DE ESPARCIMIENTO Y OFFICE POR NIVEL

Tendrá una capacidad para 100 (cien) personas. Sus instalaciones y distribución serán las adecuadas para la colocación de al menos 2 (dos) heladeras, 4 (cuatro) dispensadores de agua, 5 (cinco) microondas, máquinas expendedoras de café, bebidas frías y alimentos y una mesada con 4 bachas. Deberá incluirse en el diseño y construcción el equipamiento de cocina que incluye bajo mesada y alacenas si corresponde. Lo antes descripto podrá subdividirse en dos locales para 50 (cincuenta) personas cada uno por nivel.

4.3.4. SECTOR INFORMATICA

4.3.3.1. SALA DE COMUNICACIONES

Deberá estar preparada para albergar al menos 16 racks con la posibilidad de poder ser subdividida en 2, manteniendo los accesos, las instalaciones y acometidas necesarias para poder funcionar de manera independiente. Se construirá según las normas TIA/EIA-942

y nivel TIER III sujetos a la disponibilidad de los servicios que se brinda. No requiere certificación. En el caso de subdivisión ambas salas deben cumplir la normativa exigida.

Podrá estar ubicada en planta baja o pisos superiores y deberá estar acondicionada térmicamente, tener piso técnico, no tener ventanas al exterior, ubicarse en un recinto ignífugo y tener una instalación contra incendio con sistemas de detección y extinción. Deberá tener adosado un sector de puestos de trabajo con acceso restringido.

4.3.3.2. SALAS DE RACKS POR NIVEL

Como mínimo será necesario incluir dos salas de racks por piso, cada una de ellas deberá albergar al menos 5 racks. Tendrán que estar acondicionadas térmicamente, tener piso técnico, no tener ventanas al exterior, ubicarse en un recinto ignífugo y tener una instalación contra incendio con sistemas de detección y extinción automatizados, con agente limpio.

4.3.3.3. TALLER DE SISTEMAS

Será un espacio con acceso restringido mediante llave o sistema de control de acceso a proyectar por el OFERENTE. Deberá poder contener grandes mesas de trabajo lineales aptas para la reparación y el armado de equipos de computación. Habrá un único local en todo el edificio y se ubicará en relación al área de sistemas. El mismo tendrá una capacidad para 6 puestos de trabajo. Deberá asegurarse una correcta aislación contra la humedad y se evitará el paso de instalaciones que no cumplan una función en ese local. El proyectista podrá definir el nivel en donde ubicar esta sala.

4.3.3.4. DEPÓSITO DE SISTEMAS

Requerirá las mismas prestaciones que el taller de sistemas, con la diferencia de que deberá plantearse para poder contener estanterías

IF-2019-42102785-APN-DNGAF#AABE

perimetrales para el acopio de equipos de computación. Podrá estar adosada al Taller de Sistemas, en caso de no estarlo se debe considerar un fácil traslado del equipamiento por la circulación de servicios.

4.3.5. SECTOR TÉCNICO

Son las superficies útiles requeridas para la correcta operación, y control de las instalaciones. Está compuesto por:

4.3.5.1. SALAS DE MÁQUINAS PERIFÉRICAS

Se proyectarán en vistas de la racionalización y descentralización técnica de las instalaciones y servicios según especialidad, optimizando el tendido de redes verticales y horizontales y permitiendo el mantenimiento de los equipos sin alterar el trabajo en las zonas de oficinas.

Se ubicarán por piso y según características del diseño del edificio formando parte de los núcleos fijos del mismo.

La ubicación de estas estaciones permitirá el fácil mantenimiento y regulación de los equipos allí instalados. Se tendrá en cuenta la necesaria aislación de estas salas para que su funcionamiento no provoque alteraciones en las condiciones ambientales de otras áreas tanto en lo que se refiere a ruidos como a vibraciones o a interferencias con equipos de oficinas.

Poseerán la capacidad adecuada para incorporar los tableros de piso, equipos y elementos de las instalaciones. Podrán concentrarse en un único lugar o distribuirse en diferentes localizaciones según convenga a los trazados racionales de las redes de cada una de las instalaciones.

4.3.6. ARCHIVO

Este local se destinará a albergar documentos de uso periódico y actualización constante. Serán uno o varios locales fijos por piso y se

ubicarán únicamente en las plantas en las que haya oficinas. Las superficies destinadas a estos locales deberán poder recibir al menos 4 cuerpos de estanterías de 2 (dos) metros de largo, deslizables cuyas disposiciones deberán determinarse en cada propuesta. Deberá contemplar el espacio para ubicar una mesa de apoyo y la instalación para colocar 3 máquinas fotocopadoras.

Deberá evitarse la presencia de instalaciones que no cumplan una función en dicho local. La puerta de acceso será cortafuego y poseerá llaves de seguridad y resistencia al paso del agua, contando con un sistema de alarma en caso de siniestro. Deberá contar con sistema de detección y extinción de incendio acorde al destino del local. En el interior del local la iluminación será mediante artefactos blindados y habrá un intercomunicador con alarma de encierro. Se deberá prever una correcta aislación junto con las condiciones de humedad y temperatura adecuadas para asegurar una correcta preservación de los documentos. Dada la carga que este sector aporta a la estructura del inmueble, deberá preverse en el ANTEPROYECTO estructural.

4.4. NIVEL: SUBSUELO

La cantidad, disposición y extensión del/los subsuelos estarán a criterio del proyectista. Podrá implementarse la incorporación de un patio inglés u otros recursos que aprovechen las características del terreno. Se lista a continuación las funciones y sectorizaciones que se prevén en éste nivel:

4.4.1. SECTOR ESTACIONAMIENTO

Este sector incluye los diferentes tipos de estacionamientos en que deberá sectorizarse la guarda de vehículos, así como los locales complementarios necesarios. Se compone de:

4.4.1.1. SECTOR VEHÍCULOS GENERAL CUBIERTO

Sector destinado a vehículos propios de la APN y del personal habilitado, cumpliendo con las exigencias reglamentarias de los Códigos de Edificación y Urbanístico de CABA.

Se ingresará por la rampa general de acceso a estacionamientos que se diseñe para tal fin, pasando por las barreras de acceso, contando con un punto de control. Se establecen los siguientes requerimientos particulares a tener en cuenta:

- Rampas de acceso: diferenciadas de ingreso y egreso.
- Ingreso y egreso al sector: barrera con apertura electrónica mediante sensor en vehículo para personal habilitado.
- Cierre del sector vehículos: Las rampas de acceso contarán con un cierre de puertas de seguridad o cortinas metálicas reforzadas, para el caso que se deseen bloquear.

Se deberá dejar prevista la instalación para colocar cámaras y control remoto de apertura y cierre de puertas en los accesos de vehículos y salida de caja de escaleras.

Debe preverse la extracción y ventilación de los subsuelos para que cumplan con la legislación vigente.

4.4.1.2. SECTOR VEHÍCULOS GENERAL DESCUBIERTO

Deberá contemplarse un espacio para cocheras de cortesía en el exterior del inmueble. La cantidad y ubicación a definir, según ANTEPROYECTO.

4.4.2. SECTOR BICICLETERO

El inmueble deberá contar con un sector destinado a estacionamiento de bicicletas cumpliendo con los requisitos exigidos por código. Se deberán contemplar los espacios de circulación requeridos en función de la distribución adoptada. Deberá ser visible, estar claramente iluminado y señalizado y tener un acceso directo.

4.4.3. ESPACIO DE DESCANSO PARA PERSONAL DE MAESTRANZA Y CHOFERES

Deberá contar con espacio para 30 personas. Tendrá como destino el descanso y refrigerio del personal. Poseerá servicio de Wi-Fi, mesadas con al menos una bacha con provisión de agua fría y caliente y la instalación completa para colocar una heladera, un microondas y un dispenser de agua. Deberá incluirse en el diseño y construcción el equipamiento de cocina que incluye bajo mesada y alacenas si corresponde.

4.4.4. DEPÓSITOS

4.4.4.1. DEPÓSITOS PARA ELEMENTOS DE OFICINA: tendrá una superficie mínima de 100 m².

4.4.4.2. DEPÓSITOS Y TALLERES DE MANTENIMIENTO: consiste en el sector destinado al pañol y talleres de mantenimiento general del edificio. La superficie mínima del conjunto será de 100 m².

4.4.4.3. DEPÓSITOS CENTRAL DE ELEMENTOS DE LIMPIEZA: el área activa contará con mesada y piletas aptas para el lavado de elementos de limpieza. La superficie mínima será de 60 m².

4.4.4.4. OTROS: se dispondrá de dos sectores con superficie mínima de 50 m² cada uno.

4.4.5. VESTUARIO PARA EMPLEADOS

Tendrá una capacidad para 15 personas por sexo. Se indicará en el diseño la ubicación del equipamiento de casilleros y banquetas con percheros (el equipamiento no se incluirá en la oferta). Contará con sanitarios y duchas con espacio de cambiado, separando adecuadamente la zona húmeda de la zona seca. El espacio destinado al personal de empleados, está considerado del Art. 3.3.1.6.3 del Código de Edificación de CABA.

4.4.6. SECTOR TÉCNICO

4.4.6.1. SALA DE MÁQUINAS

Se proyectarán según los requerimientos de las distintas instalaciones debidamente agrupadas por especialidad. Se preverá la aislación acústica adecuada para evitar la transmisión de ruidos a los locales adyacentes y a otros pisos teniendo en cuenta especialmente la absorción de las vibraciones de equipos, canalización o conductos.

Poseerán la capacidad adecuada para incorporar los tableros de piso, equipos y elementos de las instalaciones.

Podrán concentrarse en un único lugar o distribuirse en diferentes localizaciones según convenga a los trazados racionales de las redes de cada una de las instalaciones.

Deberán ser construidas con materiales ignífugos, estar bien iluminadas y correctamente señalizadas.

Se incluirá como parte de este conjunto de locales uno destinado a contener uno o más grupos electrógenos (dimensionados acorde a la capacidad del inmueble) dando cumplimiento a lo establecido en el punto 3.9.2.8 del Código de Edificación de CABA. Los mismos deberán como mínimo garantizar el funcionamiento de la Sala de Comunicaciones y Sala de Racks por Piso, con sus sistemas de aire acondicionado; el sistema de detección y extinción de incendio; circuitos de iluminación; los sistemas de seguridad y control de acceso; un ascensor por núcleo; sala de monitoreo y áreas específicas por planta que corresponden a un total del 10% de los puestos de trabajo.

4.5. PARQUIZACIÓN Y AREAS EXTERIORES

Se cuidará especialmente la relación e integración de los espacios de acceso con las áreas exteriores (descubiertas y/o semi cubiertas) del predio, manteniendo bajo cualquier criterio una clara identificación de estos espacios según su uso y/o escala.

4.5.1. SECTORES PARQUIZADOS

Los espacios exteriores del predio deberán ser diseñados y planificados de manera que configuren un aporte verde de calidad al entorno e integren al inmueble con el barrio y la comunidad.

Se deberá considerar la incorporación de arbolado y vegetación que se ajuste a las características naturales del entorno como modo de regulación natural de temperatura y humedad (sombra, filtro de polvo etc.) y ruidos. Se implementarán áreas verdes con vegetación nativa para recreación y esparcimiento, en caso de ser posible.

El proyectista planificará el conjunto de manera que el edificio y sus espacios verdes constituyan un aporte paisajístico al barrio, contemplando además un cierre concreto y seguro del predio. El ANTEPROYECTO deberá incluir el diseño y materialización de los solados de las veredas.

Su trazado, los puntos de ingreso y la relación con el diseño de los espacios verdes interiores queda a propuesta de los diseñadores. Este no deberá constituir una barrera visual que impida la continuidad entre el espacio propio y el espacio urbano, pero deberá permitir desvincular al edificio de las actividades exteriores en horario no laboral.

Se contemplará que en ocasiones el público pueda hacer uso de los espacios verdes interiores y sus zonas de descanso y esparcimiento. Estas se hallarán vinculadas con el ingreso al SUM y al Auditorio que podrá funcionar aún fuera de horario laboral e incluso los fines de semana. Los accesos al mismo se hallarán diseñados de manera de poseer la flexibilidad necesaria para que sea libre o restringido según decisiones a tomar por el organismo.

Este espacio será diseñado con las características espaciales, formales y de escala de una plaza pública, que conjuntamente con el edificio logre una unidad paisajística integrada y constituya una extensión de este hacia el terreno.

4.5.2. SECTORES DE TERRAZA

Son los espacios exteriores en cubiertas, retiros, terrazas y/o patios que pudieran presentar las propuestas. El proyectista planificará estos espacios para que constituyan un aporte significativo a los usuarios de los mismos, permitiéndoles realizar eventos al aire libre, configurando una adecuada expansión de los espacios interiores. Podrá contar con parrillas, sector de apoyo para la preparación de eventos, etc. Acorde a la función se deberán contemplar servicios sanitarios.

En los casos en que deban alojar salas de máquinas y equipamientos, se cuidará especialmente que éstos no interfieran ni visual ni sonoramente con los espacios interiores o exteriores del edificio. En tales casos se preverán solados acordes al uso, áreas de luz y sombra, áreas verdes, etc.

Se recomienda que el diseño de los espacios exteriores de cubierta contemple su adecuación al criterio de sustentabilidad ambiental que se pretende para el diseño integral del edificio. Se deberá asegurar una buena impermeabilización y un fácil acceso para mantenimiento de equipos instalados en estos sectores de terraza.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
2019 - Año de la Exportación

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2019-42102785-APN-DNGAF#AABE

CIUDAD DE BUENOS AIRES
Martes 7 de Mayo de 2019

Referencia: Pliego de Especificaciones Tecnicas

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 48 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=SECRETARIA DE GOBIERNO DE MODERNIZACION,
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.05.07 15:09:42 -03'00'

Carina Esther Margarido
Directora
Dirección Nacional de Gerenciamiento de Activos Físicos
Agencia de Administración de Bienes del Estado

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=SECRETARIA DE GOBIERNO DE MODERNIZACION,
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564
Date: 2019.05.07 15:09:43 -03'00'