



**PLAN GENERAL DE ADECUACION
DE LOCALES COMERCIALES**

**MANUAL DE ARQUITECTURA
ESPACIOS COMERCIALES**

Contenido

INTRODUCCIÓN	4
GENERALIDADES	4
FINALIDAD	4
CARACTERÍSTICAS	5
NORMATIVA	6
a. ARQUITECTURA	8
b. CÁLCULOS / MEMORIAS	9
c. INGENIERÍAS	9
LOCALES COMERCIALES	11
FACHADAS Y CERRAMIENTOS	11
CARTELERÍA Y GRAFICAS	11
TABIQUES Y REVESTIMIENTOS O TERMINACIONES	13
i. CIELORRASOS	14
ii. PISOS	15
iii. LIMITACIONES ESTETICAS	15
iv. ILUMINACIÓN	16
v. MOBILIARIO	16
vi. SEGURIDAD	17
vii. INSTALACIONES	18
a. LOCALES REMOTOS	21
i. FACHADAS Y CERRAMIENTOS	21
ii. CARTELERÍA Y GRAFICAS	22
iii. TABIQUES Y REVESTIMIENTOS O TERMINACIONES	24
iv. PISOS	25
v. LIMITACIONES ESTETICAS	25
vi. ILUMINACIÓN	26
vii. MOBILIARIO	26
viii. SEGURIDAD	27
ix. INSTALACIONES	28
b. STANDS	31
i. FACHADAS Y CERRAMIENTOS	31
ii. CARTELERÍA Y GRAFICAS	35

iii. REVESTIMIENTOS O TERMINACIONES	35
iv. CIELORRASOS Y CUBIERTAS	35
v. PISOS	36
vi. LIMITACIONES ESTETICAS	36
vii. ILUMINACIÓN	36
viii. MOBILIARIO	37
ix. SEGURIDAD	37
x. INSTALACIONES	38
I. MANTENIMIENTO	40
II. RESPONSABILIDADES	40
III. APROBACIÓN DEL PROYECTO	41
IV. INICIO DE OBRA	42
a. HORARIOS DE TRABAJO	42
b. OBRADOR	42
c. ACOPIO DE MATERIALES	43
d. CERCOS DE OBRA	43
e. RESTRICCIONES	43
f. SEGUROS	44
g. LIMPIEZA	46
V. RECEPCIÓN Y PUESTA EN MARCHA	46
VI. FUNCIONAMIENTO	46
a. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO	46
b. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	47
c. ABASTECIMIENTO	47

INTRODUCCIÓN

El presente documento ha sido elaborado con el objeto de contar con lineamientos arquitectónicos que definan y regulen un lenguaje común y un sistema constructivo unificado para la adecuación de los locales comerciales y sectores anexos (locales remotos y stands).

GENERALIDADES

FINALIDAD

La finalidad de este manual es definir lineamientos de diseño para los espacios comerciales. Para esto se establecen los siguientes criterios:

Los espacios comerciales se instalan como un servicio de apoyo al uso principal. En ningún caso esta actividad económica deberá obstruir su normal funcionamiento.

Los espacios comerciales en su función de servicio al usuario, deberán utilizar los recursos que se les entreguen de la forma más eficiente, en cuanto a ocupación de superficie y volumetría, uso de la energía y/o instalaciones sanitarias y de todo tipo que le sean dadas, según lo requieran.

Los espacios comerciales se convertirán en puntos de atracción dentro del sector donde se ubican, por lo tanto, su diseño y construcción deberán respetar la historia, arquitectura, estética, operatividad y necesidades de la estación donde se emplazan.

Todo el espacio permissionado deberá recibir un tratamiento arquitectónico que genere valor agregado tanto para la Estación como para su entorno.

La Gerencia de Mercadeo de SOF. S.E. tendrá la facultad de aprobar o rechazar los proyectos de arquitectura presentados, de acuerdo a los criterios de este manual y a las necesidades y objetivos de la empresa.

CARACTERÍSTICAS

Locales comerciales: son locales que pueden o no formar parte de la estructura original del edificio y/o del conjunto de estos, destinados originalmente o no a explotación comercial. Para el caso de los edificios históricos, la característica principal deberá ser la conservación patrimonial y la puesta en valor del mismo junto con sus elementos ornamentales originales, en cuyo caso la intervención se limitará a realizar el interiorismo en función del uso comercial y en ningún caso se deberá alterar la integridad de los muros y estructuras que componen el edificio. Para el caso de aquellos edificios no históricos prevalecerá la imagen de la estación, debiendo la propuesta comercial ser estudiada en cada caso.

Para ambos casos, se deberá presentar una propuesta de intervención cuya aprobación quedará a criterio de SOF S.E Mercadeo.

Locales remotos: espacios cerrados, dispuestos en el entorno de la caja arquitectónica original. La caja podrá o no ser entregada al PERMISIONARIO ya construida. La intervención se limitará a realizar el interiorismo en función del uso comercial sin alterar la caja recibida. En caso de requerirse por parte del PERMISIONARIO el reemplazo del solado existente, éste deberá presentar una propuesta cuya aprobación quedará a criterio de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

5 _____

Stands: son espacios reducidos (Puestos de Diarios, Kioscos acceso, etc.). Serán totalmente diseñados y construidos por el PERMISIONARIO según una propuesta cuya aprobación quedará sujeta a criterio de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

NORMATIVA

Las obligaciones a cargo del PERMISIONARIO, establecidas aquí, son simplemente enunciativas. Deberán incluir todas aquellas acciones que sean necesarias para el correcto cumplimiento de lo proyectado y aprobado oportunamente por la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. acorde y en armonía con la naturaleza de la Estación de trenes de la que forma parte.

Está a cargo del PERMISIONARIO la terminación del Local, su decoración integral y la provisión de todos los equipos, conexiones, instalaciones, etc. para el desarrollo de su actividad comercial, muebles, accesorios, letreros y, en general, toda otra obra que no esté especificada expresamente a cargo de SOF S.E.

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. tendrá derecho a solicitar que el PERMISIONARIO designe un profesional con matrícula habilitante al frente de los trabajos, de acuerdo a la magnitud de la obra a realizarse. El profesional deberá presentar una Nota a modo de declaración jurada manifestando su responsabilidad en todos los aspectos de la Obra. Asimismo, la Nota deberá estar firmada por el profesional y certificada por el Consejo Profesional.

6

El profesional deberá estar disponible para reunirse con el personal representante de SOF S.E en las reuniones a las que sea convocado con objeto informativo, de definición o modificaciones a proyectos en ejecución o, en general, para el motivo que se decida en cada caso.

El profesional responsable designado por el PERMISIONARIO deberá verificar "in situ" las dimensiones y morfologías específicas del Local.

El PERMISIONARIO deberá entregar a la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. toda la documentación y los planos que le sean requeridos, vinculados a

las obras a ejecutar. El control o la aprobación que de los mismos haga la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. no relevará al PERMISIONARIO ni al profesional responsable designado por el PERMISIONARIO de las responsabilidades de cualquier tipo que puedan corresponderles por la ejecución de esos trabajos.

Todos los trabajos a cargo del PERMISIONARIO serán ejecutados en cumplimiento con las reglamentaciones vigentes, tanto municipales, provinciales, nacionales, ya sea en materia de bomberos, de las compañías aseguradoras, de electricidad y de cualquier otra repartición que fuese necesaria.

El PERMISIONARIO deberá ejecutar o hacer ejecutar los trabajos de acuerdo con las reglas del buen arte, empleando materiales de primera calidad y respetando fielmente los pliegos, normativas, planos y diseños aprobados por la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

7

El PERMISIONARIO es plenamente responsable (ya sea por acción u omisión) de toda tarea realizada por personal por él contratado o sus subcontratados.

SOF S.E podrá prohibir el acceso a toda persona vinculada a la obra del PERMISIONARIO, cuando considere sus actividades como perjudiciales a sus intereses o a los de la Estación, debiendo el PERMISIONARIO dar solución al conflicto sin dar derecho a reclamo alguno en contra de SOFSE y/o del Estado Nacional.

El PERMISIONARIO tendrá a su cargo, costo y responsabilidad la reparación de todo trabajo rechazado por SOF S.E sin que esto origine demoras en la fecha acordada para la finalización de las obras.

Está prohibido realizar cualquier tipo de trabajo o actividad en o sobre la fachada, interior o techo de la Estación como así también sobre el resto de los cerramientos que delimitan el área permitida. Queda prohibida la realización de cualquier tipo de trabajo fuera del ámbito del Local permitido, en caso de ser necesario se deberá solicitar autorización escrita a la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

El PERMISIONARIO deberá presentar a requerimiento de la Gerencia de Mercadeo de SOF. S.E. la siguiente documentación de carácter enunciativa, a fin de ser evaluada por la Sub Gerencia de Arquitectura de SOF. S.E.: Cronograma de obra, planos detallados según la actividad a desarrollar, incluyendo electricidad, agua (fría y caliente en su caso), desagües, aire acondicionado, extinción de incendio, gas, cloaca, telefonía, ventilación mecánica, etc.:

a. ARQUITECTURA

Planos de arquitectura del Local. Plantas, al menos 2 cortes (longitudinal y transversal), vistas de fachadas y detalles en escala apropiada 1:50, 1:25, 1:20. La documentación deberá estar acotada y especificando materiales y terminaciones.

Planos de cielorrasos con representación de todos los motivos decorativos, iluminación, etc., en escala 1:50 y detalles en escala apropiada.

Planos de solados, indicando niveles, solución de encuentros, etc.

Imágenes 3D (renders) internas y exteriores y/o fotografías de locales ya realizados que mantengan las mismas características.

Detalles de mobiliario/equipamiento con sus debidas especificaciones.

Detalles de la cartelería del local, en escala apropiada, indicando materiales, instalación eléctrica, tipo de sujeción, colores, y en caso de convenir, fotografías de elementos similares pre-existentes.

Cortes, indicando desniveles en cielorraso, acceso a equipo de aire acondicionado y otras instalaciones.

Planta de implantación.

Memoria descriptiva.

b. CÁLCULOS / MEMORIAS

Se deberán entregar planos y memoria de cálculo correspondiente, en caso que se pretenda instalar estructuras como entresijos, altillos, bodegas, etc.

Éstas deberán estar debidamente firmadas por profesional idóneo y matriculado.

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. se reserva el derecho de no aprobar estas construcciones adicionales que aumentan la superficie de explotación. La aprobación de la misma por parte de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. no deslinda ninguna responsabilidad del PERMISIONARIO respecto del cálculo y construcción de las estructuras.

9

c. INGENIERÍAS

Toda la documentación enunciada a continuación deberá estar firmada por su profesional idóneo y matriculado en la materia.

Proyecto eléctrico (Media Tensión y Baja Tensión): esquema unifilar del tableros indicando circuitos, secciones de alimentadores, cargas de iluminación y tomacorrientes, factores de simultaneidad, plantas con recorrido y características de canalizaciones, puesta a tierra y corrección de factor de potencia, detalle de equipamiento utilizado, etc. Se deben incluir todo lo referente a datos, telefonía y corrientes débiles en general.

Instalación termomecánica: balance térmico, ubicación de salas de Aire Acondicionado, esquema de trayectoria de los conductos, tamaño y tipo de fabricación de rejillas y difusores, instalación eléctrica exclusiva del equipo de aire acondicionado, planos y cálculo de extracción a cuatro

vientos (para locales gastronómicos), esquema de conexión, con indicación de la marca, tipo y características de los equipos.

Instalación contra incendio: Memoria descriptiva del proyecto, memoria de cálculo y esquemas de medios de salida y rutas de escape, ubicación de extintores y carteles indicadores de salidas de emergencia y evacuación.

Extinción en campanas de Cocinas: Para locales gastronómicos se deberá presentar memoria de cálculo y esquemas de extinción de campanas. Ver punto "X" Detección contra incendio de Locales Remotos, Locales comerciales.

Instalación de Gas: En los casos en que se apruebe por el ente regulador y sea factible su instalación, estará a cargo de EL PERMISIONARIO la gestión e instalación del medidor y el tendido de la instalación de gas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes. En aquellos casos en que no sea factible la misma, se deberá considerar la provisión e instalación de artefactos eléctricos.

Instalación Sanitaria: planos generales y de detalles de las instalaciones de alimentación, distribución y desagüe.

Certificados de resistencia al fuego y otros que la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. considere necesarios.

10

Cualquier cambio o modificación realizada sobre el proyecto original, ya sea funcional o cambio de diseño de determinados elementos o el reemplazo de materiales, deberá ser comunicado a la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. mediante la documentación correspondiente, quedando nuevamente sujeto a la aprobación por parte de la Sub Gerencia de Arquitectura de SOF. S.E. Quien también podrá solicitar muestras de cualquiera de los materiales y terminaciones a aplicarse en el local, para su análisis y aprobación.

Las demoras en la presentación de la documentación de forma integral y definida, no será causal de justificación de atrasos en el inicio de obra o en la ejecución de las tareas.

Una vez finalizados los trabajos de ejecución del local, el PERMISIONARIO deberá presentar a la Sub Gerencia de Arquitectura de SOF. S.E. los planos

conforme a obra con todas las observaciones realizadas en las inspecciones para anexar a la documentación correspondiente al local.

Toda la documentación deberá presentarse en formato digital e impreso.

CONSIDERACIONES DE DISEÑO

LOCALES COMERCIALES

Para el caso de edificios declarados monumentos históricos, la premisa fundamental es la conservación patrimonial y puesta en valor del edificio, estructura y ornamentación originales. Para el caso de los edificios no declarados monumentos históricos, la premisa es la integración con la imagen general de la Estación.

FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Las fachadas de los locales comerciales no podrán alterarse, salvo autorización escrita de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E., ya que forman parte del edificio original.

11

CARTELERÍA Y GRAFICAS

Para las Estaciones Plaza Constitución, Retiro, La Plata, Once de Septiembre y las estaciones patrimoniales, el logo y nombre de la marca deberán cumplir con los requerimientos del Manual de Cartelería (Ubicación, soporte, tamaño, color, materialidad, etc.) Al respecto, para mayor información ver Manual de Cartelería y Señalética.

No se podrá colocar ningún tipo de gráfica del lado exterior del local.

En todos los casos, los precios y las ofertas se deben presentar como una propuesta gráfica de alto estándar, descartando listados de precios y ofertas escritos a mano alzada o impresos en papeles sueltos, entre otros.

Para los casos antes no mencionados, se permitirá el tratamiento de cartelería, quedando sujeto a la aprobación por parte de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E., según el siguiente detalle:

MARQUESINA SIMPLES - SIN ILUMINACION

Frente de lona con sistema de impresión gráfica, provisión del PERMISIONARIO. Cierre perimetral en chapa.

Salvo indicación en contrario, las medidas finales sobre el frente, serán tomadas desde cada eje medianero dejando un espacio de 0.20 m de cada lado como mínimo; mientras que su profundidad será de 0.10 m y su alto será de 0.60 m terminado.

En el caso de cartelería ubicadas en aberturas originales del edificio, se deberá respetar la morfología de las aberturas, enmarcando la cartelería a los vanos existentes, sin posibilidad de excederse.

MARQUESINA - CON ILUMINACION Tipo back light

Frente de acrílico con marca del local, provisión del PERMISIONARIO. Cierre perimetral en chapa.

Salvo indicación en contrario, las medidas finales sobre el frente, serán tomadas desde cada eje medianero dejando un espacio de 0.20 m de cada lado como mínimo; mientras que su profundidad será de 0.20 m y su alto será de 0.60 m terminado.

En el caso de cartelería ubicadas en aberturas originales del edificio, se deberá respetar la morfología de las aberturas, enmarcando la cartelería a los vanos existentes, sin posibilidad de excederse.

Llevará una instalación eléctrica básica, tendido nuevo desde el TS, con un circuito independiente, con su protección, artefactos de iluminación tubos fluorescentes, LED o superior, cubriendo toda la superficie de frente.

MARQUESINA - CORPOREA

Salvo indicación en contrario, el logo o nombre de la marca deberá ser monocromo y deberá ubicarse, según lo indicado en plano, en el centro de la fachada frente. La cartelería podrá ser corpórea de no más de 5cm de espesor. La medida máxima del logo ubicado en la fachada frente deberá ser 2mts de largo de desarrollo x 0.60mts de altura.

También se podrá colocar un logo en el centro de las fachadas laterales (Ver vista y planos de detalle para su ubicación). Este logo podrá ser corpóreo de no más de 5cm de espesor y su medida máxima deberá ser 0.60mts de altura x 1.00mts de ancho.

Se permitirá la instalación de dos gráficas en los paños vidriados de hasta 1.30m de altura por 1.30m de ancho. El material de la misma deberá ser vinilo esmerilado.

No se podrá colocar ningún otro tipo de gráfica del lado exterior del local.

13

TABIQUES Y REVESTIMIENTOS O TERMINACIONES

Los tabiques divisorios entre locales o directamente a la circulación, no se pueden cargar ni alterar su estructura, tampoco podrán hacerse perforaciones que dañen el local contiguo. Serán entregados en el estado en que se encuentren, obra gruesa o revestimiento existente. El PERMISIONARIO deberá hacer las reparaciones necesarias una vez entregado el local, para aplicar las terminaciones de acuerdo a lo indicado en este manual.

Los revestimientos a utilizar deberán ser lavables, impermeables y resistentes al uso diario. Se aceptan revestimientos pétreos como porcelanatos, cerámicas, formalita o equivalente, acero inoxidable o pintura al horno, aluminio, resinas o acrílicos con certificación de alto tráfico, o cualquier material que cumpla con las condiciones indicadas.

Se prohíben materiales sin tratamiento para alto tráfico, humedad y/o desnudas.

Las pinturas deberán dejar siempre una superficie completamente lisa y deberán tener todas las manos necesarias para cubrir los muros. Será condición indispensable para la aprobación, que los trabajos tengan un acabado uniforme, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, crines y rugosidades.

Los muros que estén en contacto con artefactos sanitarios y no estén a la vista deberán llevar cerámica hasta la altura de una persona regular, aprox. 1.80mts. Si están a la vista de los clientes, deberán considerar una terminación de revestimiento equivalente, y que esté en línea con los colores y materiales del resto del local.

i. CIELORRASOS

En el caso de los locales que contengan cielorraso original de la Estación no podrán ser intervenidos. Únicamente se podrán realizar reparaciones y pintura siempre y cuando se mantenga y respete el cielorraso original. Cualquier cambio o reparación queda sujeto a aprobación de la Gerencia de Mercadeo de SOF. S.E.

Todos los cielorrasos suspendidos nuevos deberán tener tapas o puertas de acceso para acceder a las instalaciones y deberán ser de material incombustible.

La altura mínima de cielorraso será de 3mts. dentro del local, salvo excepciones dadas por la estructura propia de la estación.

Los cielorrasos podrán tener distintos niveles y materialidades de acuerdo al diseño generado.

Se permitirá realizar cenefas en el interior del local, siempre y cuando estén completamente iluminadas y no interrumpan la vidriera de la fachada.

Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización por escrito de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

ii. PISOS

En el caso de los locales que contengan el piso original de la Estación no se podrá intervenir el mismo. Únicamente se podrán realizar reparaciones, pulido y plastificados, siempre y cuando se mantenga y respete el solado original.

En el resto de los locales se podrá colocar nuevos solados teniendo en cuenta los siguientes requerimientos:

No se autorizarán desniveles en los accesos a locales. La materialización de los mismos deberá ser tal que permita el fácil desplazamiento y evite la posibilidad de accidentes.

Deberán materializarse solias o piezas de corte entre pisos de locales y piso de la Estación. Las mismas deberán ser realizadas en piezas monolíticas a nivel de piso, embutidas, no autorizándose la simple aplicación de piezas pegadas o atornilladas superficialmente.

-Los pisos deberán respetar imperativamente las juntas de dilatación de la estructura.

Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

iii. LIMITACIONES ESTETICAS

En el interior del local se recomienda la utilización del color de acuerdo a lo existente en la estación, los muros aledaños al local y la iluminación existente, de forma que la marca y el producto resalte, se incorporen a la estación, a la vez que se vea unitario.

Se restringirá el uso de los colores, prohibiéndose los colores fluorescentes.

No se podrá intervenir la fachada con ningún tipo de material, color, gráfica e iluminación. La fachada deberá quedar limpia tal como se la entrega.

El logo y nombre de la marca deberá ajustarse de acuerdo a los criterios enumerados en el punto ii (Cartelería y gráficas).

iv. ILUMINACIÓN

Se sugiere que la iluminación sea diseñada y/o revisada por un profesional idóneo. Como criterio general en la elección de los artefactos de iluminación, es obligatoria la utilización de las nuevas tecnologías de bajo consumo y que no generen calor.

El área de acceso y venta deberá ser específicamente iluminada, considerando eliminar cualquier resplandor hacia los clientes.

No se permitirá instalar ningún equipo de iluminación en la parte exterior del local comercial.

Solo se podrá intervenir con iluminación en el interior del local.

Para los artefactos que se ubiquen del lado interior de la cubierta del local, se deberá considerar su instalación por medio de los elementos estructurales de la misma quedando el cableado oculto y no a la vista.

No se permitirá la interconexión de las instalaciones de un local a otro.

No se aceptarán fuentes de luz desnudas y directamente sobre el cielorraso.

16

v. MOBILIARIO

Los muebles deben permitir la circulación expedita de los clientes dentro del local.

Los muebles interiores deberán realizarse con materiales incombustibles o tratados ignífugamente. Se deberá presentar constancia del producto utilizado haciendo referencia a la propuesta a

ingresar. El producto aplicado deberá estar certificado por organismos nacionales.

Todos los muebles deberán estar con perfectas terminaciones, sin cantos filosos ni fijaciones sueltas para no exponer a los clientes a accidentes.

En caso de utilizarse vidrios, éstos deberán ser de tipo “Blisan”, laminados de seguridad de espesor final resultante de las dimensiones del paño a cubrir.

Tornillos, puntas y clavos deberán quedar rehundidos y ocultos. Todas las superficies de apoyo deberán ser en materiales sellados y post formados.

Los precios y ofertas se deben presentar como una propuesta gráfica de alto estándar, descartando ticket de precios y ofertas escritos a mano alzada o impresos en papeles sueltos.

vi. SEGURIDAD

17

La seguridad en el local debe ser contemplado desde el diseño de este, siendo necesario incluir elementos básicos de seguridad para los locales.

Las cajas deberán estar diseñadas de tal forma que sea difícil, para cualquier persona, observar el dinero que en ella se mantiene y así evalúen cuales son los montos que se manejan; también se aconseja ubicarlas fuera del alcance del público.

Los locales que lleven cortinas metálicas de seguridad, deberán cumplir con las siguientes características:

Tablillas de 85 mm. De chapa galvanizada microperforada o alternativa a aprobar por la Sub Gerencia de Arquitectura de SOF S.E. luego de contar con el detalle y justificación correspondiente.

De accionamiento manual.

Llevará guías metálicas de hierro, las cuales irán empotradas en la mampostería

Dependiendo de las dimensiones y morfología del local, llevara puerta de escape.

Todos los elementos pertenecientes al sistema de cortina (eje, rollo, etc.) deberán estar dentro del límite del espacio permissionado, no permitiendo elementos por fuera.

vii. INSTALACIONES

- Instalación Eléctrica:

-Los locales estarán conectados a la red de energía eléctrica a través de un tablero de distribución ubicado en uno de los muros de los mismos.

- Canalizaciones: Las canalizaciones se realizarán con caños MOP, diámetro mínimo 1" para todo tipo de cañería, ¾" para iluminación y bajada a cajas. Todos los extremos de cañería serán cortados en escuadra con respecto a su eje, escariados, roscados no menos de 10 hilos y apretados a fondo en sus uniones o terminaciones en cajas. Las cañerías serán continuas entre cajas de salidas o cajas de paso y se fijarán a las cajas, en todos los casos, con boquillas y contratueras en forma tal que el sistema sea eléctricamente continuo, en toda su extensión. Todos los extremos de cañería serán adecuadamente taponados, a fin de evitar la entrada de materiales extraños durante la construcción.

-La instalación eléctrica sobre cielorraso deberá realizarse rígidamente soportados (no se admite ninguna sujeción a otros conductos).

-Todos los tramos de un sistema, incluidos gabinetes y cajas de pase, deberán estar colocados antes de pasar los conductores.

- Se prohíbe la utilización de alambre como medio de sujeción.

-En los casos que se utilicen bandejas portacables, se emplearán del tipo escalera, servicio pesado y galvanizado en caliente, para los cables de potencia, y bandeja de chapa perforada con tapa, servicio

pesado y galvanizado en caliente, para los cables de corrientes débiles.

-Puesta a Tierra: Se deberán ejecutar todas las instalaciones con su correspondiente puesta a tierra. La misma se deberá realizar en la sala de tableros general de la estación o bien dentro del local a pie de tablero seccional. El ejecutor de la obra deberá realizar todas las pruebas y ensayos de puesta a tierra, con la posterior presentación de planillas correspondientes.

-Los tomacorrientes a instalar serán para embutir en caja rectangular 5x10cm tipo universal.

-Se deberá utilizar cable tipo ignifugo normalizado de primera marca.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E por escrito.

- Detección de incendio:

-Cada PERMISIONARIO deberá contar con detectores de incendio autónomos y con extintores y carteles indicadores de salidas de emergencia y evacuación.

-Si existiera un sistema contra incendio en el edificio, el PERMISIONARIO deberá presentar un proyecto que contemple acoplarse al mismo y deberá estar diseñado según la norma NFPA 13 Edición 2007 o la vigente al momento de efectuar la obra.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E por escrito.

- Instalación Termomecánica:

-Todos los refuerzos y estructuras auxiliares para la instalación y montaje de los equipos de acondicionamiento estarán a cargo del PERMISIONARIO.

-Las cañerías y cables entre unidades se instalarán sobre cielorraso por bandejas debidamente amuradas.

-Las cañerías y cables entre unidades deberán estar debidamente protegidas con zócalo canal unificando la estética en la estación.

-De ser necesaria la apertura del cielorraso o mampostería de la Estación el PERMISONARIO tendrá a su cargo la reparación y pintura del mismo y deberá contar con una autorización escrita por la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. particular para dicho trabajo.

-La conexión de los desagües a PPA existente deberá incluir todos los trabajos y ayuda de gremios necesarios para dejar las instalaciones de la Estación en óptimas condiciones sin alterar en ningún momento el funcionamiento del mismo.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. por escrito.

-Se deberá presentar un programa de limpieza periódica de ductos de extracción y campanas. Los comprobantes de dichas limpiezas deberán estar a disposición en todo momento en el local.

20

- Instalación Sanitaria:

Desagüe Cloacal: Los locales que requieran de dicha instalación tendrán una acometida de desagüe conectado a la red general de la Estación, o bien dependiendo el caso podrá tener una salida independiente a la red cloacal. El costo de dicha instalación estará a cargo del permisionario. Todo local gastronómico deberá tener una trampa de grasa individual y externa, cuyas dimensiones deberán estar de acuerdo al uso.

Alimentación de Agua: Los locales (correspondientes a locales gastronómicos y otros usos especiales) estarán provistos de una cañería de alimentación de agua. En caso de no contar con ella, el tendido y trámite de conexionado estará a cargo del PERMISIONARIO.

a. LOCALES REMOTOS

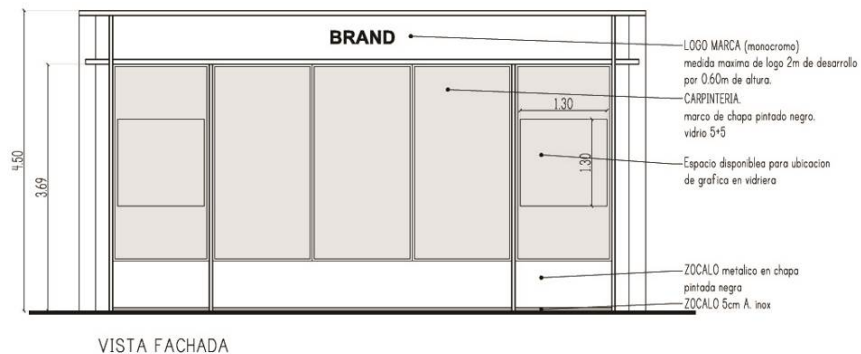
Para esta categoría se entregará al PERMISIONARIO un espacio, de dimensiones acordadas previamente, adosado a la edificación original, cuyo objetivo es alojar servicios para el pasajero sin competir con la arquitectura histórica ni estorbar con el normal flujo de pasajeros.

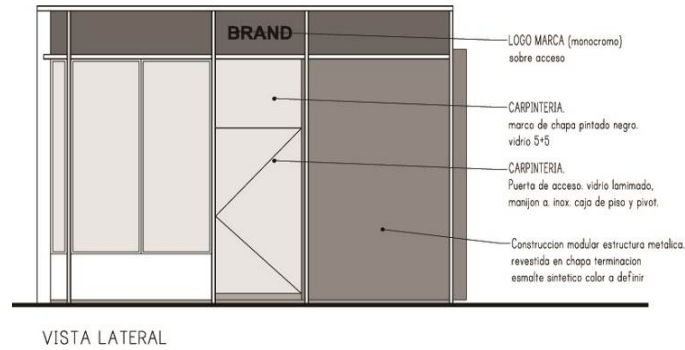
A modo de ejemplo se presenta croquis perteneciente al proyecto Estación Retiro. En el caso de locales remotos para sectores no afectados por edificios patrimoniales, EL PERMISIONARIO deberá presentar el proyecto y SOF S.E evaluará individualmente.

i. FACHADAS Y CERRAMIENTOS

La fachada estará conformada por estructura y carpintería metálicas más vidrio, los cuales serán laminados de seguridad, de espesor final resultante de las dimensiones del paño a cubrir. No podrá alterarse, salvo en los lugares especialmente indicados para aplicación de marca.

21





ii. CARTELERÍA Y GRAFICAS

Para las Estaciones Plaza Constitución, Retiro, La Plata, Once de Septiembre y las estaciones patrimoniales, el logo y nombre de la marca deberán cumplir con los requerimientos del Manual de Cartelería (Ubicación, soporte, tamaño, color, materialidad). Para mayor información ver Manual de Cartelería y Señalética.

No se podrá colocar ningún tipo de gráfica del lado exterior del local.

En todos los casos, los precios y ofertas se deben presentar como una propuesta gráfica de alto estándar, descartando listados de precios y ofertas escritos a mano alzada o impresos en papeles sueltos.

Para los casos antes no mencionados, se permitirá el tratamiento de cartelería, quedando sujeto a la aprobación por parte de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E., según el siguiente detalle:

MARQUESINA SIMPLES - SIN ILUMINACION

Frente de lona con sistema de impresión gráfica, provisión del PERMISIONARIO. Cierre perimetral en chapa

Salvo indicación en contrario, las medidas finales sobre el frente, serán tomadas desde cada eje medianero dejando un espacio de 0.20 m de cada lado como mínimo; mientras que su profundidad será de 0.10 m y su alto será de 0.60 m terminado.

En el caso de cartelería ubicadas en aberturas originales del edificio, se deberá respetar la morfología de las aberturas, enmarcando la cartelería a los vanos existentes, sin posibilidad de excederse.

MARQUESINA - CON ILUMINACION Tipo back light

Frente de acrílico con marca del local, provisión del PERMISIONARIO. Cierre perimetral en chapa.

Salvo indicación en contrario, las medidas finales sobre el frente, serán tomadas desde cada eje medianero dejando un espacio de 0.20 m de cada lado como mínimo; mientras que su profundidad será de 0.20 m y su alto será de 0.60 m terminado.

En el caso de cartelería ubicadas en aberturas originales del edificio, se deberá respetar la morfología de las aberturas, enmarcando la cartelería a los vanos existentes, sin posibilidad de excederse.

Llevará una instalación eléctrica básica, tendido nuevo desde el TS, con un circuito independiente, con su protección, artefactos de iluminación tubos fluorescentes, LED o superior, cubriendo toda la superficie de frente.

MARQUESINA - CORPOREA

Salvo indicación en contrario, el logo o nombre de la marca deberá ser monocromo y deberá ubicarse, según lo indicado en plano, en el centro de la fachada frente. La cartelería podrá ser corpórea de no más de 5cm de espesor. La medida máxima del logo ubicado en la

fachada frente deberá ser 2mts de largo de desarrollo x 0.60mts de altura.

También se podrá colocar un logo en el centro de las fachadas laterales (Ver vista y planos de detalle para su ubicación). Este logo podrá ser corpóreo de no más de 5cm de espesor y su medida máxima deberá ser 0.60mts de altura x 1.00mts de ancho.

Se permitirá la instalación de dos gráficas en los paños vidriados de hasta 1.30m de altura por 1.30m de ancho. El material de la misma deberá ser vinilo esmerilado.

No se podrá colocar ningún otro tipo de gráfica del lado exterior del local.

iii. TABIQUES Y REVESTIMIENTOS O TERMINACIONES

Los tabiques divisorios entre locales o directamente a la circulación, no se pueden cargar ni alterar su estructura, tampoco podrán hacerse perforaciones que dañen el local contiguo ni tocar muros originales.

Los revestimientos a utilizar deberán ser lavables, impermeables y resistentes al uso diario. Se aceptan revestimientos pétreos como porcelanatos, cerámicas, formalita o equivalente, acero inoxidable o pintura al horno, aluminio, resinas o acrílicos con certificación de alto tráfico, o cualquier material que cumpla con las condiciones indicadas.

Se prohíben materiales sin tratamiento para alto tráfico, humedad y/o desnudas.

Las pinturas deberán dejar siempre una superficie completamente lisa y deberán tener todas las manos necesarias para cubrir los muros. Será condición indispensable para la aprobación, que los trabajos tengan un acabado uniforme, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, crines y rugosidades.

Los muros que estén en contacto con artefactos sanitarios y no estén a la vista deberán llevar cerámica hasta la altura de una persona

regular, aprox. 1.80mts. Si están a la vista de los clientes, deberán considerar una terminación de revestimiento equivalente, y que esté en línea con los colores y materiales del resto del local.

iv. PISOS

Los locales remotos deberán poseer piso propio apoyado sobre una tarima propia de la estructura resistente del mismo local.

Por cuestiones de mantenimiento, todos los módulos que conforman el local deberán tener una base de goma en sus apoyos sobre el piso de la Estación.

En todo el perímetro del local se deberán colocar zócalos de materiales resistentes, como ser acero inoxidable.

La terminación del piso quedará a cargo de cada PERMISIONARIO según proyecto presentado.

Todos los pisos deberán estar perfectamente terminados, sin desniveles y alineados.

25

v. LIMITACIONES ESTETICAS

En el interior del local se recomienda la utilización del color de acuerdo a lo existente en la estación, los muros aledaños al local y la iluminación existente, de forma que la marca y el producto resalte, se incorporen a la estación, a la vez que se vea unitario.

Se restringirá el uso de los colores, prohibiéndose los colores fluorescentes.

No se podrá intervenir la fachada con ningún tipo de material, color, gráfica e iluminación. La fachada deberá quedar limpia tal como la recibe.

El logo y nombre de la marca deberá ajustarse de acuerdo a los criterios enumerados en el punto ii (Cartelería y gráficas).

vi. ILUMINACIÓN

Se sugiere que la iluminación sea diseñada y/o revisada por un profesional idóneo. Como criterio general en la elección de los artefactos de iluminación, es obligatoria la utilización de las nuevas tecnologías de bajo consumo y que no generen calor.

El área de acceso y venta deberá ser específicamente iluminada, considerando eliminar cualquier resplandor hacia los clientes.

No se permitirá instalar ningún equipo de iluminación en la parte exterior del local comercial.

Solo se podrá intervenir con iluminación en el interior del local.

Para los artefactos que se ubiquen del lado interior de la cubierta del local, se deberá considerar su instalación por medio de los elementos estructurales de la misma quedando el cableado oculto y no a la vista.

No se permitirá la interconexión de las instalaciones de un local a otro.

No se aceptarán fuentes de luz desnudas y directamente sobre el cielorraso.

vii. MOBILIARIO

Los muebles deben permitir la circulación expedita de los clientes dentro del local.

Los muebles que estén en la línea de fachada, no podrán superar la altura del zócalo de chapa de la fachada que es de 0.75m dejando ver hacia el interior del local.

Los muebles interiores deberán realizarse con materiales incombustibles o tratados ignífugamente. Se deberá presentar constancia del producto utilizado haciendo referencia a la propuesta a ingresar.

Todos los muebles deberán estar con perfectas terminaciones, sin cantos filosos ni fijaciones sueltas para no exponer a los clientes a accidentes.

En caso de utilizarse vidrios, éstos deberán ser de seguridad (laminados o templados) no admitiéndose el uso de vidrios crudos. Estos además deberán tener cantos pulidos y redondeados.

Tornillos, puntas y clavos deberán quedar rehundidos y ocultos. Todas las superficies de apoyo deberán ser en materiales sellados y post formados.

Los precios y ofertas se deben presentar como una propuesta gráfica de alto estándar, descartando ticket de precios y ofertas escritos a mano alzada o impresos en papeles sueltos.

viii. SEGURIDAD

La seguridad en el local debe ser contemplado desde el diseño de este, siendo necesario incluir elementos básicos de seguridad para los locales.

Las cajas deberán estar diseñadas de tal forma que sea difícil, para cualquier persona, observar el dinero que en ella se mantiene y así evalúen cuales son los montos que se manejan; también se aconseja ubicarlas fuera del alcance del público.

Los locales que lleven cortinas metálicas de seguridad, deberán cumplir con las siguientes características:

Tablillas de 85 mm de chapa galvanizada microperforada o alternativa a aprobar por la Sub Gerencia de Arquitectura de SOF S.E. luego de contar con el detalle y justificación correspondiente.

De accionamiento manual.

Llevará guías metálicas de hierro, las cuales irán empotradas en la mampostería

Dependiendo de las dimensiones y morfología del local, llevara puerta de escape.

Todos los elementos pertenecientes al sistema de cortina (eje, rollo, etc.) deberán estar dentro del límite del espacio permissionado, no permitiendo elementos por fuera.

ix. INSTALACIONES

- Instalación Eléctrica:

-Los locales estarán conectados a la red de energía eléctrica a través de un tablero de distribución ubicado en uno de los muros de los mismos.

- Canalizaciones: Las canalizaciones se realizarán con caños MOP, diámetro mínimo 1" para todo tipo de cañería y ¾" para iluminación. Todos los extremos de cañería serán cortados en escuadra con respecto a su eje, escariados, roscados no menos de 10 hilos y apretados a fondo en sus uniones o terminaciones en cajas. Las cañerías serán continuas entre cajas de salidas o cajas de paso y se fijarán a las cajas, en todos los casos, con boquillas y contratueras en forma tal que el sistema sea eléctricamente continuo, en toda su extensión. Todos los extremos de cañería serán adecuadamente taponados, a fin de evitar la entrada de materiales extraños durante la construcción.

-La instalación eléctrica sobre cielorraso deberá realizarse rígidamente soportados (no se admite ninguna sujeción a otros conductos).

-Todos los tramos de un sistema, incluidos gabinetes y cajas de pase, deberán estar colocados antes de pasar los conductores.

- Se prohíbe la utilización de alambre como medio de sujeción.

-En los casos que se utilicen bandejas portacables, se emplearán del tipo escalera, servicio pesado y galvanizado en caliente, para los cables de potencia, y bandeja de chapa perforada con tapa, servicio pesado y galvanizado en caliente, para los cables de corrientes débiles.

-Puesta a Tierra: Se deberán ejecutar todas las instalaciones con su correspondiente puesta a tierra. La misma se deberá realizar en la sala de tableros general de la estación. El ejecutor de la obra deberá realizar todas las pruebas y ensayos de puesta a tierra, con la posterior presentación de planillas correspondientes.

-Los tomacorrientes a instalar serán para embutir en caja rectangular 5x10cm tipo universal.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

- Detección de incendio:

-Cada PERMISIONARIO deberá contar con detectores de incendio autónomos y con extintores y carteles indicadores de salidas de emergencia y evacuación.

-Si existiera un sistema contra incendio en el edificio, el PERMISIONARIO deberá presentar un proyecto que contemple acoplarse al mismo y deberá estar diseñado según la norma NFPA 13 Edición 2007 o la vigente al momento de efectuar la obra.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

- Instalación Termomecánica:

- Todos los refuerzos y estructuras auxiliares para la instalación y montaje de los equipos de acondicionamiento estarán a cargo del PERMISIONARIO.

-Las cañerías y cables entre unidades se instalarán sobre cielorraso por bandejas debidamente amuradas.

-De ser necesaria la apertura del cielorraso o mampostería de la Estación el PERMISIONARIO tendrá a su cargo la reparación y pintura del mismo y deberá contar con una autorización escrita por la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. particular para dicho trabajo por escrito.

-Las cañerías y cables entre unidades deberán estar debidamente protegidas con zócalo canal unificando la estética en la estación.

-Se deberá presentar un programa de limpieza periódica de ductos de extracción y campanas. Los comprobantes de dichas limpiezas deberán estar a disposición en todo momento en el local.

-La conexión de los desagües a PPA existente deberá incluir todos los trabajos y ayuda de gremios necesarios para dejar las instalaciones de la Estación en óptimas condiciones sin alterar en ningún momento el funcionamiento del mismo.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E.

- Instalación Sanitaria:

Desagüe Cloacal: Los locales que requieran de dicha instalación tendrán una acometida de desagüe conectado a la red general de la Estación. Todo local gastronómico deberá tener una trampa de grasa individual y externa, cuyas dimensiones deberán estar de acuerdo al uso.

Alimentación de Agua: Los locales (correspondientes a locales gastronómicos y otros usos especiales) estarán provistos de una cañería de alimentación de agua. En caso de no contar con ella, el tendido y trámite de conexionado estará a cargo del PERMISIONARIO.

b. STANDS

Para esta categoría se entregará al PERMISIONARIO todos los lineamientos para la construcción del espacio a ocupar. Estos lineamientos incluyen dimensiones, materialidad, terminaciones y detalles constructivos los cuales deberán respetarse de manera estricta.

El objetivo de los Stands es alojar servicios para el pasajero sin competir con la arquitectura histórica ni estorbar con el normal flujo de pasajeros.

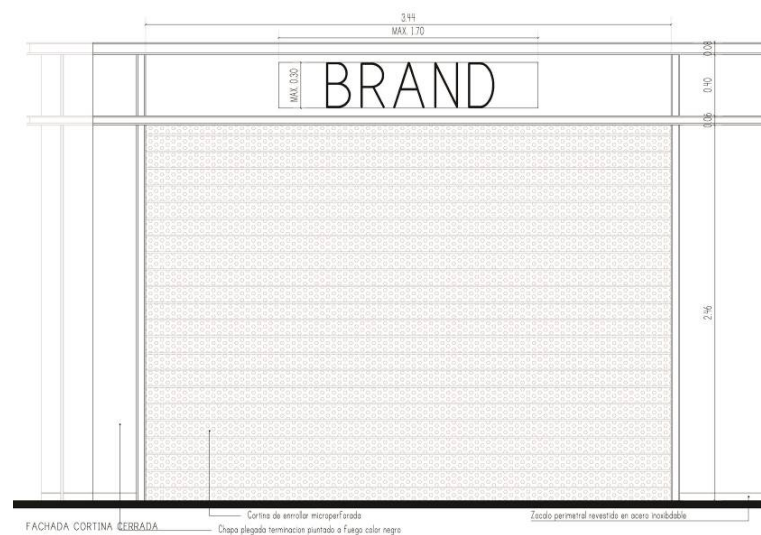
A modo de ejemplo se presenta croquis perteneciente al proyecto Estación Retiro. En el caso de locales remotos para sectores no afectados por edificios patrimoniales, se deberá presentar el proyecto y se evaluará individualmente.

i. FACHADAS Y CERRAMIENTOS

La fachada estará conformada por estructura y carpintería metálicas. No podrá alterarse, salvo en los lugares especialmente indicados para aplicación de marca.

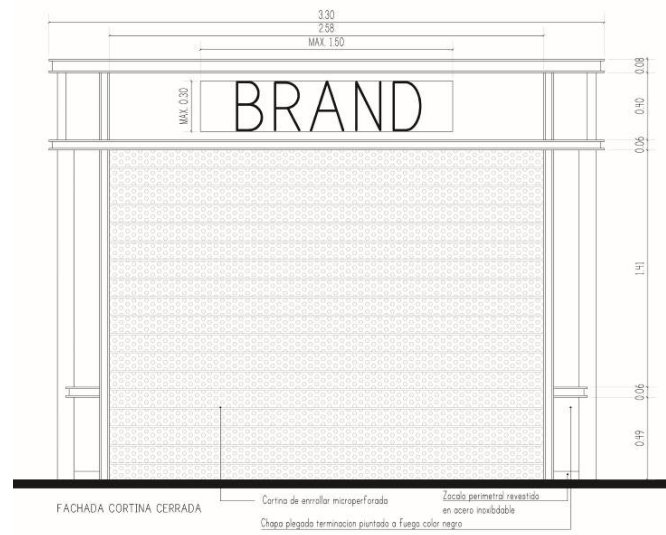
31

Puesto Diarios – Ejemplo 1

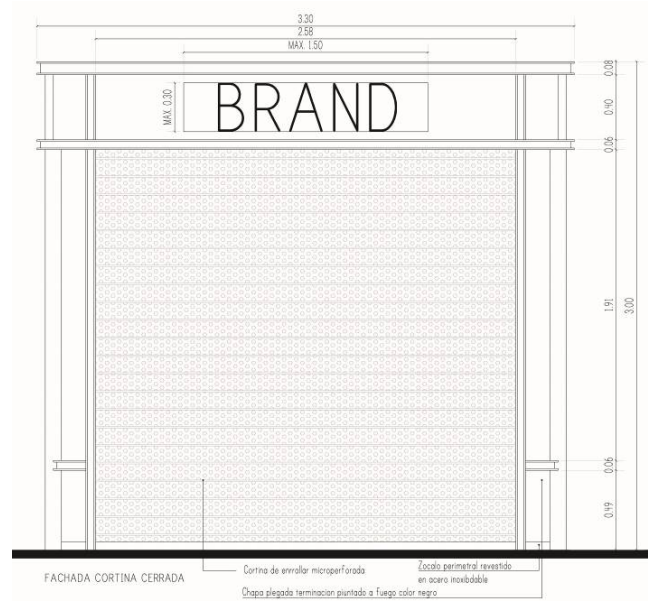




Puesto de Diarios – Ejemplo 2 (Central)



Puesto de Diarios – Ejemplo 3



ii. CARTELERÍA Y GRAFICAS

Para las Estaciones Plaza Constitución, Retiro, La Plata, Once de Septiembre y las estaciones patrimoniales, el logo y nombre de la marca deberán cumplir con los requerimientos del Manual de Cartelería (Ubicación, soporte, tamaño, color, materialidad). Para mayor información ver Manual de Cartelería y Señalética.

No se podrá colocar ningún tipo de gráfica del lado exterior del local.

En todos los casos, los precios y ofertas se deben presentar como una propuesta gráfica de alto estándar, descartando listados de precios y ofertas escritos a mano alzada o impresos en papeles sueltos.

iii. REVESTIMIENTOS O TERMINACIONES

Los revestimientos a utilizar deberán ser lavables, impermeables y resistentes al uso diario.

Se prohíben materiales sin tratamiento para alto tráfico, humedad y/o desnudas.

Las pinturas deberán dejar siempre una superficie completamente lisa y deberán tener todas las manos necesarias para cubrir los muros. Será condición indispensable para la aprobación, que los trabajos tengan un acabado uniforme, no admitiéndose que presenten señales de pinceladas, crines y rugosidades.

iv. CIELORRASOS Y CUBIERTAS

Para la fabricación de la cubierta y el cielorraso de los Stands se deberá respetar de forma estricta el detalle constructivo planteado en los planos de proyecto de cada tipo de Stand.

Se deberán respetar los materiales, medidas y terminaciones especificados.

v. PISOS

Los Stands deberán poseer piso propio apoyado sobre una tarima propia de la estructura del mismo Stand.

Por cuestiones de mantenimiento, todos los módulos que conforman el Stand deberán tener una base de goma en sus apoyos sobre el piso de la Estación.

En todo el perímetro del Stand se deberán colocar zócalos de materiales resistentes, como ser acero inoxidable.

La terminación del piso quedará a cargo de cada PERMISIONARIO según proyecto presentado.

Todos los pisos deberán estar perfectamente terminados, sin desniveles y alineados.

vi. LIMITACIONES ESTETICAS

36

No se podrá intervenir la fachada con ningún tipo de material, color, gráfica e iluminación. La fachada deberá quedar limpia tal como se recibe.

El logo y nombre de la marca deberá ajustarse de acuerdo a los criterios enumerados en el Manual de Cartelería y Señalética.

vii. ILUMINACIÓN

Se sugiere que la iluminación sea diseñada y/o revisada por un profesional idóneo. Como criterio general en la elección de los artefactos de iluminación, es obligatoria la utilización de las nuevas tecnologías de bajo consumo y que no generen calor.

No se permitirá instalar ningún equipo de iluminación en la parte exterior del local comercial.

Solo se podrá intervenir con iluminación en el interior del local respetando las bocas de iluminación planteadas por proyecto.

Para los artefactos que se ubiquen del lado interior de la cubierta del local, se deberá considerar su instalación por medio de los elementos estructurales de la misma quedando el cableado oculto y no a la vista.

No se permitirá la interconexión de las instalaciones de un local a otro. No se aceptarán fuentes de luz desnudas y directamente sobre el cielorraso.

viii. MOBILIARIO

Para la fabricación de muebles se deberá respetar los módulos, medidas, materiales y terminaciones de acuerdo a los detalles planteados en los planos de proyecto del Stand.

Los muebles deben fabricarse con materiales incombustibles o tratados ignífugamente. Se deberá presentar constancia del producto utilizado haciendo referencia a la propuesta a ingresar. El producto aplicado deberá estar certificado por organismos nacionales.

Todos los muebles deberán estar con perfectas terminaciones, sin cantos filosos ni fijaciones sueltas para no exponer a los clientes a accidentes.

En caso de utilizarse vidrios, éstos deberán ser de seguridad (laminados o templados) no admitiéndose el uso de vidrios crudos. Estos además deberán tener cantos pulidos y redondeados.

ix. SEGURIDAD

La seguridad en el Stand debe ser contemplado desde el diseño de este, siendo necesario incluir elementos básicos de seguridad para los Stands.

Las cajas deberán estar diseñadas de tal forma que sea difícil, para cualquier persona, observar el dinero que en ella se mantiene y así

evalúen cuales son los montos que se manejan; también se aconseja ubicarlas fuera del alcance del público.

Los locales que lleven cortinas metálicas de seguridad, deberán cumplir con las siguientes características:

Tablillas de 85 mm. De chapa galvanizada microperforada o alternativa a aprobar por la Sub Gerencia de Arquitectura de SOF S.E. luego de contar con el detalle y justificación correspondiente.

De accionamiento manual.

Llevará guías metálicas de hierro, las cuales irán empotradas en la mampostería

Dependiendo de las dimensiones y morfología del local, llevara puerta de escape.

Todos los elementos pertenecientes al sistema de cortina (eje, rollo, etc.) deberán estar dentro del límite de concesión, no permitiendo elementos por fuera.

x. INSTALACIONES

38

- Instalación Eléctrica:

- Los locales estarán conectados a la red de energía eléctrica a través de un tablero de distribución ubicado en uno de los muros de los mismos.

- La instalación eléctrica sobre cielorraso deberá realizarse rígidamente soportados (no se admite ninguna sujeción a otros conductos).

- Todos los tramos de un sistema, incluidos gabinetes y cajas de pase, deberán estar colocados antes de pasar los conductores.

- Se prohíbe la utilización de alambre como medio de sujeción.

- Puesta a Tierra: Se deberán ejecutar todas las instalaciones con su correspondiente puesta a tierra. La misma se deberá realizar en la sala de tableros general de la estación. El ejecutor de la obra deberá realizar todas las pruebas y ensayos de puesta a tierra, con la posterior presentación de planillas correspondientes.

-Los tomacorrientes a instalar serán para embutir en caja rectangular 5x10cm tipo universal.

-Ningún trabajo podrá iniciarse sin la previa y expresa aprobación, conformidad y autorización de la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. por escrita.

- Instalación de Gas:

No se autoriza el uso de artefactos a gas dentro de los Stands.

I. MANTENIMIENTO

El bajo o nulo mantenimiento de revestimientos, muebles, cerramientos, iluminación y todo el equipamiento involucrado en el interiorismo de los diferentes locales deberá ser una premisa de diseño.

Deberá ponerse todo el énfasis en lo relativo a la limpieza del local, a la de todos los elementos expuestos.

No serán admitidas, por ejemplo, lámparas fuera de servicio, letras despegadas, vidrios rotos o cualquier otro deterioro.

El local deberá mantener en todo momento muy buen aspecto de conservación.

II. RESPONSABILIDADES

El PERMISIONARIO es responsable absoluto de la totalidad de la obra. Deberá entregar la documentación completa del proyecto según lo expresado anteriormente en el presente manual más las correcciones sobre observaciones realizadas.

Cada proyecto de arquitectura / ingeniería deberá estar a cargo de profesional debidamente matriculado.

Una vez aprobado el proyecto se hará entrega de las llaves. A partir de ese momento el PERMISIONARIO deberá responder por todo lo que suceda de la línea de concesión hacia adentro.

Las obras deberán ejecutarse dentro del plazo especificado en el proyecto presentado y oportunamente aprobado por SOF S.E. De no cumplirse los plazos citados se aplicaran las sanciones correspondientes.

Todo residuo generado a partir de las obras deberá ser transportado fuera del predio por el PERMISIONARIO o personal bajo su cargo, y a su costo, respetando las reglamentaciones vigentes.

El PERMISIONARIO no podrá iniciar su actividad comercial hasta que la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. haya dado su consentimiento luego de realizar la inspección correspondiente de final de obra.

Los profesionales designados por el PERMISIONARIO, los contratistas o subcontratistas que emplee en la obra deberán cumplir fielmente la legislación social, laboral y previsional. Y deberá acreditar dicho cumplimiento cuando le sea requerido por SOF S.E.

Previo al inicio de las obras el PERMISIONARIO deberá entregar un listado donde consten la totalidad de contratistas, subcontratistas y operarios de éstos, con indicación de su nombre, domicilio y documento de identidad. No se permitirá el ingreso y/o permanencia de ninguna persona no incluida en dicha lista.

Está prohibido realizar cualquier tipo de intervención en o sobre la edificación original de la estación. Queda prohibida la realización de cualquier tipo de trabajo fuera del ámbito del Local alquilado, en caso de ser necesario se deberá solicitar autorización expresa por escrito.

41

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. podrá realizar las inspecciones que considere pertinentes y tendrá la facultad de solicitar cambios si el permisionado no cumple con los proyectos presentados y aprobados de acuerdo a los criterios de este manual y/o anexos técnicos del permiso precario de uso.

III. APROBACIÓN DEL PROYECTO

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. hará una revisión completa de la documentación recibida, incluyendo todas las ingenierías. Podrá hacer observaciones para su modificación que deberán ser revisadas y devueltas para aprobación.

Una vez aprobado el proyecto en su totalidad se podrá recién dar comienzo a las obras.

Quedan expresamente prohibidos los trabajos sin contar con la aprobación por escrito de la Gerencia de Mercadeo de SOF. S.E.

IV. INICIO DE OBRA

a. HORARIOS DE TRABAJO

Se realizará en horario nocturno todo trabajo que genere polvo, olores o ruidos molestos. También en horario nocturno deberá realizarse el ingreso de materiales y equipos como el retiro de residuos.

El resto de las tareas habituales de obra se podrán realizar en horario normal, siempre manteniéndose todo el personal, equipos y materiales dentro del límite del cerco provisorio de obra.

No podrá ingresar ni circular dentro de LA ESTACIÓN toda mercadería que por su naturaleza sea peligrosa, especialmente aquellas que por su naturaleza sean inflamables, explosivas y/o nocivas para la salud de las personas y/o usuarios del transporte ferroviario de pasajeros, productoras de emanaciones desagradables o corrosivas.

42

b. OBRADOR

Los contratistas sólo dispondrán del espacio entregado dentro del límite comercial para la instalación de obradores.

SOF S.E no asumirá ninguna responsabilidad sobre daños, robos y hurtos que pudieran afectar al PERMISIONARIO y sus contratistas, por lo tanto deberán tomar los recaudos necesarios para su debido resguardo.

Todos los elementos de la instalación de obrador son propiedad del contratista y deberá retirarlos al término de su trabajo (elementos de seguridad, iluminación, escaleras, protecciones, andamios, etc.).

SOF S.E proporcionará la energía eléctrica y el agua necesarias para la realización de la obra. El PERMISIONARIO deberá contar con un tablero de obra desde el cual energizar herramientas y equipos.

El personal de obra podrá hacer uso de las instalaciones sanitarias existentes en la estación, siendo su responsabilidad el aseo y cualquier deterioro que produjeran durante el uso.

El material excedente y los residuos originados en obra deberán ser retirados de la estación en horario nocturno cumpliendo con las reglamentaciones vigentes.

c. ACOPIO DE MATERIALES

Durante el desarrollo de los trabajos no se admitirá el acopio de materiales o elementos de trabajo fuera del ámbito delimitado con el cerco provisorio de obra.

d. CERCOS DE OBRA

Durante todo el tiempo que durase la obra deberá contar con un cerramiento provisorio materializado en placa de madera tipo OSB 15mm o placa de roca de yeso de 12.5mm o similar, con estructura metálica, pintado de blanco con las manos necesarias. Deberá ser completamente vertical y estable. Deberá tener una puerta placa de acceso de 0,8 m como mínimo con pasador y cerradura. Deberá llevar una gráfica con el logo del local y deberá mantenerse en perfecto estado mientras duren los trabajos, una vez finalizados será retirado fuera de la estación por el mismo PERMISIONARIO.

43

e. RESTRICCIONES

Para el ingreso o retiro de materiales y escombros no se permitirá el uso de montacargas, ascensores y/o escaleras mecánicas.

No se podrán intervenir instalaciones ni equipos propiedad de SOF S.E (cámaras, tableros, canalizaciones, etc.)

Toda instalación propia de la estación que pase por el local en consignación deberá ser accesible en todo momento.

El desplazamiento de equipos, herramientas, materiales y personal correspondiente a las obras no deberá afectar de ningún modo y en ningún momento el normal funcionamiento de la estación y ninguno de sus servicios. No deberá producir ningún deterioro ni perturbación a terceros (público en general, funcionarios, instalaciones propias de SOF S.E o de otros PERMISIONARIOS, etc.)

El personal no podrá circular libremente por sectores que no estén afectados a la obra del local en el cual está trabajando.

f. SEGUROS

El PERMISIONARIO estará a cargo de todos los seguros que se especifican. La documentación que deberán entregar para la ejecución los trabajos, que se detalla a continuación, a los fines de poder autorizarlos a dar comienzo con las tareas de ejecución:

- DDJJ anexada a la presente como anexo 1, donde conste la Nómina de Personal, vehículos y maquinarias afectados al Servicio, asimismo deberán adjuntar la documentación respaldatoria de lo manifestado.-
- Original de CERTIFICADO DE COBERTURA DE ART de la nómina del personal que realizará el Servicio, con cláusula de no repetición a favor de la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO –SOFSE- (CUIT 30-71068177-1)/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF SE), y/ó SEGURO DE ACCIDENTES PERSONALES por una suma de \$ 1.000.000 por Persona, si correspondiere. La misma documentación deberá ser presentada de manera mensual durante todo el plazo de ejecución del Servicio.-

El seguro de accidentes personales debe cubrir, según los montos que fije el Licitante, los accidentes que pudiera sufrir el personal del Contratista afectado a los trabajos y que no se encuentre en relación de dependencia con éste, y sólo en caso de que su contrato con SOFSE le permita al Contratista tener esta modalidad. Deberá amparar mediante

esta póliza al personal contratado por Muerte e Incapacidades permanentes, totales y/o parciales.

La Aseguradora deberá renunciar en forma expresa a reclamar o iniciar toda acción de repetición o de regreso contra SOF S.E., con motivo de las prestaciones a las que se vea obligada a otorgar o abonar al personal dependiente o ex dependiente del Contratista, amparados por la cobertura de la póliza. Deberá designar a SOFSE como beneficiaria en primer término por cualquier obligación legal que pudiera existir.

La póliza adquirida por el Contratista no podrá ser anulada, modificada o enmendada sin previa notificación fehaciente a SOFSE, con una antelación no menor a 15 (quince) días.

El Contratista deberá presentar a SOFSE un certificado de Libre Deuda emitido por la Aseguradora

- Copias de Comprobantes de Pagos de ART y/o seguros de Accidentes personales.-
- Original de Póliza de Responsabilidad Civil comprensiva, cruzada, cuyo monto debe ser de \$5.000.000. Donde surjan como co-asegurado la OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO o SOFSE (CUIT 30-71068177-1) y/o Estado Nacional.-
- Formulario 931 AFIP. Y su pago mensual.-
- Copias de los comprobantes de pagos de las primas mensuales de las pólizas.
- En caso del ingreso de vehículos a zona operativa, deberán presentar copia de los seguros, títulos de propiedad de los mismos, listado del personal con su respectiva copia del Registro de Conducir.-
- Copia del Seguro de vida colectivo del personal afectado al servicio.-
- Certificado Fiscal para contratar.
- Requerimiento complementarios para empresas contratistas y subcontratistas – Higiene y seguridad.

g. LIMPIEZA

El PERMISIONARIO deberá mantener en perfectas condiciones de limpieza todos los sectores bajo su responsabilidad. Esto incluye específicamente el espacio dentro de los límites del cerco provisorio como así también los sectores fuera de este por donde transiten sus contratistas (hall, baños, etc.). Al terminar la jornada laboral deberá asegurarse que todos los recintos queden completamente libres de suciedad producto de la obra. Asimismo queda expresamente prohibida la acumulación de materiales y/o residuos fuera del sector delimitado por el cerco provisorio de obra.

V. RECEPCIÓN Y PUESTA EN MARCHA

El PERMISIONARIO no podrá iniciar su actividad comercial hasta que la Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. haya dado su consentimiento luego de realizar la inspección correspondiente de final de obra.

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. hará una recepción final de los trabajos realizados, previo a la apertura de los locales y stands, los cuales deberán estar en todo de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado.

La inspección final para recepción deberá ser coordinada entre las partes y el acta de recepción es condición indispensable para poder iniciar la explotación comercial por parte del PERMISIONARIO.

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. tendrá la facultad de no autorizar la apertura del local si considerase que los trabajos efectuados no se ajustan al proyecto presentado y aprobado.

46

VI. FUNCIONAMIENTO

a. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO

Los locales, locales remotos y stands deberán funcionar, mínimamente, en los días y horarios que se fijarán por contrato. Sin perjuicio de que el horario

de funcionamiento de los locales puede extenderse hasta el horario en que permanezca abierta la estación.

b. MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

El PERMISIONARIO será responsable del mantenimiento de la imagen, limpieza y presentación de su local diariamente.

Es también responsabilidad del PERMISIONARIO recolectar y mantener en recipientes adecuados, hasta la hora de cierre, los residuos originados en su local. Al final del día, al cierre de la estación, se dispondrá de los residuos según lo establecido por SOF S.E para cada caso. Cada PERMISIONARIO deberá efectuar la separación de residuos en origen, de acuerdo a lo establecido por la Ley 1.854 “Basura Cero” en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Sin perjuicio de ello, SOF S.E. podrá exigir esta como en el resto de los Municipios o jurisdicciones donde presta servicio.

Es deber del PERMISIONARIO efectuar la disposición para el retiro de los residuos en los horarios dispuestos por SOF S.E. En caso de que por incompatibilidades en el horario de funcionamiento de los locales y del horario previsto por SOF S.E, estos serán dispuestos en un sector designado a tal efecto. No se admitirá la disposición fuera de los horarios y espacios designados.

Es deber del PERMISIONARIO realizar el mantenimiento de las instalaciones de su local, solucionando cualquier desperfecto que estas sufran en lo que dure el permissionado.

La Gerencia de Mercadeo de SOF S.E. podrá exigir la remoción de cualquier elemento que incumpla alguna de las normas de este manual a costo del PERMISIONARIO.

c. ABASTECIMIENTO

El traslado de mercaderías, productos y/o materiales requeridos para el funcionamiento, instalación y/o reparación del local debe ser efectuado en los

horarios dispuestos por SOF S.E, de forma tal de minimizar los riesgos para pasajeros y público en general, molestias en la circulación y daños en las instalaciones de la estación y de terceros. En caso de que el traslado de las mercaderías, productos y/o materiales se efectúe mediante pisos de mosaicos u otros que hayan o no sido vitrificados, las ruedas de las zorras, carros u otros, deberán poseer bandas de rodadura de teflón u otras que no marquen la superficie. En ningún caso se admitirá el arrastre de cajas, cajones u otros recipientes que puedan dañar los pisos.

El PERMISIONARIO deberá asumir la responsabilidad por cualquier daño ocasionado en el antedicho traslado.

ANEXO I

REQUERIMIENTOS COMPLEMENTARIOS PARA EMPRESAS

CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS

HIGIENE Y SEGURIDAD PARA EMPRESAS CON RELACIÓN DE DEPENDENCIA:

- 1- Aviso de obra en formato original según resolución correspondiente.
- 2- Programa de seguridad APROBADO en original, según corresponda; resolución 51/97, 35/98, 319/99(en caso de presentar el RECIBIDO, se deberá presentar, sin excepción, el aprobado luego de los 5 días hábiles de haber sido recibido)
- 3- Registro ACTUALIZADO de capacitación del personal firmado en conformidad, los temas deberán abordar Riesgos Asociados a la Tarea, Riesgo Eléctrico, Trabajo en Altura, Orden y Limpieza y, en caso de que el trabajo se realice en zona de vías, deberá incluir obligatoriamente la Norma operativa que será facilitada por la empresa.
- 4- Fotocopia de matrícula del responsable de higiene y seguridad de la empresa.
- 5- Constancia de entrega de EPP ACTUALIZADO.

49

IMPORTANTE:

Tanto las empresas con relación de dependencia, como las autónomas o monotributistas, deberán presentar una nota firmada por el representante de la empresa dirigida a OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE) y a Seguridad e Higiene y Medio Ambiente con el siguiente texto:

“En relación a la obra..... (Lugar de la obra y trabajo a realizar),.....

(Nombre de la empresa) declara que:

- OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE), quien presta las instalaciones a los efectos de realizar los trabajos, no será responsable por los mismos dentro del predio del ferrocarril.

- Ninguna persona que lleva adelante la obra depende directa ni indirectamente de OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE).

PARA EMPRESAS AUTONOMAS O MONOTRIBUTISTAS Y/O PERSONAL DE SERVICIOS CONTRATADOS POR LAS MISMAS

Se deberá presentar la documentación detallada seguidamente, teniendo como beneficiario encabezando la póliza a:

OPERADORA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (SOFSE) con domicilio en:

Av. RAMOS MEJIA 1358, CAPITAL FEDERAL.

- 1- Formularios de entrega de elementos de protección personal (EPP).

ANEXO II
REQUERIMIENTOS COMPLEMENTARIOS PARA EMPRESAS
CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS
SEGURIDAD OPERATIVA

Comunicaciones: El responsable de obra en el lugar, de las empresas contratadas, deberá comunicar diariamente sobre el ingreso al sector de trabajo (Estación, Vía, Edificio, etc.), tanto al ingresar como así también al retirarse del lugar, para recibir la autorización de acceso permitido.

Toda la documentación que se menciona deberá ser enviada en un plazo no mayor de siete días.-

Se recuerda que según lo estipulado en la normativa vigente, además de enviarnos la documentación, deberán tener copia de la misma en las obras / servicios (según corresponda), ya que puede ser requerida por SOFSE, Seguridad e Higiene, por la Inspección de Obra o por los Organismos de Control.

ANEXO III

REQUISITOS DE LOS SEGUROS

Las pólizas de seguros que se emitan deben establecer en forma expresa la obligación de la aseguradora de notificar al Licitante cualquier omisión o incumplimiento de cualquier naturaleza en que incurriese el Contratista, con una anticipación mínima de QUINCE (15) días respecto a la fecha en que dicha omisión o incumplimiento pudiera determinar la caducidad o pérdida de la vigencia de la póliza, en forma total o parcial. Los aseguradores deberán hacer renuncia específica a su derecho de cancelación.

La contratación de seguros por parte del Contratista no disminuye la responsabilidad de éste, quien resulta responsable directo de todas las obligaciones establecidas en el contrato y de los daños que se produzcan.

Las aseguradoras contratadas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser una aseguradora habilitada por la Superintendencia de Seguros de la Nación.
- Estar calificada por alguna de las Calificadoras de Riesgo autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- En el caso de aseguradoras públicas, se aceptarán cualesquiera sin perjuicio de su calificación.
- En el caso de aseguradoras privadas, se aceptarán sólo las que posean una calificación A, en cualquiera de sus tres escalas: AAA, AA y A, según publicación de la CNV.
- Teniendo en cuenta que las calificaciones pueden modificarse a consecuencia de acciones que lleven a cabo las aseguradoras y que impacten de manera directa en su calificación, se tomará como válida la calificación que esté publicada en la página de la CNV al momento de la suscripción del permiso precario de uso.

El Contratista deberá mantener y pagar el premio correspondiente a las pólizas. Los comprobantes de pago de las mismas deberán ser presentados al Licitante de manera mensual y consecutiva. A su vez, la Aseguradora se obliga a comunicar a SOFSE en forma fehaciente los incumplimientos a la póliza en los que incurra el asegurado, dentro de los cinco días de verificados y, especialmente, la falta de pago en término de la misma.

La póliza adquirida por el Contratista no podrá ser anulada, modificada o enmendada sin previa notificación fehaciente a SOFSE, con una antelación no menor a 15 (quince) días.