

Honorable Concejo Deliberante

“2026: Año del 200° Aniversario de la Escuela Primaria N° 1 “Bernardino Rivadavia”

Chascomús, 15 de mayo de 2026

ORDENANZA

N° 5990/2026

VISTO: La próxima finalización del período de concesión del predio municipal correspondiente al Parador Balneario Turístico Las Escalinatas, actualmente en explotación bajo régimen de concesión, y;

CONSIDERANDO:

Que la finalización del contrato de concesión vigente hace necesario definir las condiciones para la continuidad de la prestación de servicios turísticos y recreativos en dicho espacio público. -

Que el Parador Balneario Las Escalinatas constituye un sector estratégico del frente costero de la ciudad, utilizado por residentes y visitantes para el disfrute de actividades recreativas, turísticas y de esparcimiento. -

Que resulta necesario realizar un nuevo llamado a licitación pública que permita garantizar la adecuada explotación del parador, asegurando la prestación de servicios, el mantenimiento del espacio y la realización de mejoras e inversiones vinculadas al uso turístico del sector. -

Que el equipo técnico municipal elaboró el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, junto con sus anexos, estableciendo los lineamientos para la concesión del mencionado espacio, contemplando criterios de funcionamiento, inversión, mantenimiento, accesibilidad y preservación del carácter público del sector. -

Que previo a la elevación del presente proyecto se realizaron reuniones de trabajo con concejales de distintos bloques políticos, a fin de intercambiar criterios y propuestas respecto de las condiciones de la concesión. -

Que como resultado de dichos encuentros y de los acuerdos alcanzados, el equipo técnico procedió a la revisión y confección del pliego que se eleva junto al presente, con el objetivo de que el mismo pueda ser considerado, analizado y eventualmente aprobado por el Honorable Concejo Deliberante en su conjunto. -

Que corresponde, en consecuencia, autorizar al Departamento Ejecutivo a efectuar el llamado a Licitación Pública para la concesión de la Unidad Turística Parador Balneario Turístico Las Escalinatas, conforme al pliego que se acompaña. -

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante de Chascomús, sanciona la siguiente:

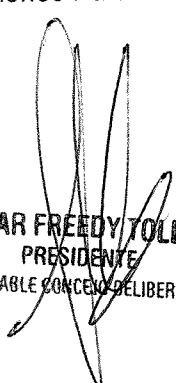
ORDENANZA

Artículo 1°: Apruébese el Pliego de Bases y Condiciones Particulares para el llamado a Licitación Pública para la concesión de la Unidad de Servicios Turísticos “Parador Balneario Turístico Las Escalinatas”, conformado por seis (6) anexos, que como adjunto acompaña a la presente. -

Artículo 2°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar el llamado a Licitación Pública para la explotación en concesión del “Parador Balneario Turístico Las Escalinatas”, conforme al Pliego de Bases y Condiciones Particulares. -

Artículo 3°: De forma. -


YAMILA MEKBEL
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CHASCOMUS


OSCAR FREDDY TOLEDO
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ANEXO I**PLIEGO DE BASES Y CONDICIONES PARTICULARES****LICITACIÓN PÚBLICA N° /26****EXPLOTACIÓN EN CONCESIÓN DE PARADOR Y BALNEARIO TURÍSTICO LAS ESCALINATAS**

ARTICULO 1º: Objeto De la Licitación: Llámase a Licitación Pública para la explotación comercial en concesión del Parador y Balneario Turístico Las Escalinatas en el sector ribereño, ubicada en Costanera España N° 8, limitada según la autoridad de aplicación de la siguiente manera, tomando como referencia la edificación actual, 50 metros para cada lateral, de acuerdo a las especificaciones que se establecen en el presente pliego.

ARTICULO 2º: Valor del Pliego Licitatorio. El valor del presente pliego se fija en la suma de pesos quince mil (\$15.000) suma que no será reembolsable. El mismo podrá ser consultado sin cargo en la Oficina de Compras de la Municipalidad de Chascomús y estará a la venta dentro del horario de Administración hasta las 13hs. del día hábil anterior a la presentación de las ofertas. El inicio de venta de los pliegos de bases y condiciones particulares será la que determine en el Decreto de llamado a licitación, resultando obligatoria la compra del pliego para poder participar mediante la presentación de oferta en la licitación.-

ARTÍCULO 3º: Base del Canon. El canon mínimo e inicial a ofertar se establece en **SEIS MIL CUATROCIENTOS (6.400) módulos municipales anuales** que de acuerdo al valor actual implica la suma de Pesos anuales treinta millones cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y ocho (\$30.047.488). **Se tomará el valor del módulo al momento de efectivizar el pago de la obligación por parte del concesionario.** El valor actual del módulo municipal (vigente es de Pesos cuatro mil seiscientos noventa y cuatro con noventa y dos (\$ 4.694,92) y equivale al 1% del sueldo del empleado

municipal categoría mínima -Ingresante C1 de 35 hs. de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Impositiva vigente en el municipio de Chascomús.-

Los oferentes deberán, de acuerdo a la magnitud de las inversiones a realizar, incluir en la propuesta de canon, un período de gracia y/o compensación del pago en la medida que se proyecten a realizar efectivamente obras e inversiones y mejoras. El período de obra no podrá exceder los doce (12) meses contados a partir de la firma del contrato de concesión y entrega de la tenencia, debiendo certificar el avance del 50% de la obra propuesta a realizar en los primeros doce (12) meses. Con posibilidad de prorrogar por el mismo período.

1. La compensación por obra, únicamente procederá cuando el oferente presente un plan de obras e inversiones y mejoras detallado, el cual deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación y contener, como mínimo:

a) monto total de la inversión proyectada;

b) descripción de las obras a ejecutar y su cronograma;

c) flujo de fondos anual;

d) nómina de profesionales responsables de la dirección y ejecución de los trabajos.

e) Plano de obra a ejecutar

La inversión proyectada no podrá ser inferior al equivalente a **treinta y ocho mil cuatrocientos (38.400) módulos municipales, correspondientes al canon total previsto para el plazo contractual.** Este monto de inversión mínima se corresponde con lo establecido en el **Anexo II – Pautas para la Propuesta y Obras Mínimas.**

Los oferentes podrán proponer abonar el canon en mensualidades que se podrán establecer de dividir el monto anual en cuotas iguales o desiguales.

Será causal suficiente para rescindir el contrato sin derecho a reclamar resarcimiento alguno por parte de "EL CONCESIONARIO": a) el incumplimiento de las obras comprometidas en tiempo y forma; b) en caso que adeude en concepto de canon un monto equivalente al 20% del canon anual ofrecido. Los importes adeudados se liquidarán sin necesidad de intimación previa.

"EL CONCESIONARIO" y "LA MUNICIPALIDAD" convendrán la vía ejecutiva para el reclamo de cualquier suma de dinero.

ARTÍCULO 4º: Destino de la Unidad. La Unidad objeto de la presente licitación será destinada a la **explotación de servicios vinculados a la gastronomía y parador balneario turístico**, incluyendo usos recreativos, deportivos y culturales.

En virtud del carácter de **parador balneario del sector**, el concesionario deberá garantizar durante la temporada estival la **prestación del servicio de guardavidas**, conforme a la normativa municipal vigente y a las disposiciones que establezca la autoridad competente.

ARTÍCULO 5º: Carácter público del espacio. El inmueble objeto de la presente concesión forma parte del frente costero de la ciudad y reviste carácter de **espacio público de uso turístico, recreativo y comunitario**.

En consecuencia, el concesionario deberá garantizar el acceso, uso y disfrute del sector en condiciones adecuadas de seguridad, mantenimiento, accesibilidad y convivencia con el entorno urbano y paisajístico, sin perjuicio de las actividades comerciales autorizadas por el presente pliego.

ARTÍCULO 6º: Plazo de Concesión y Prórroga. El plazo de concesión será de 6 (seis) años contados a partir de la fecha en que se firma el respectivo contrato y a su vencimiento podrá prorrogarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 231º de la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto Ley 6769/58).-

El concesionario deberá manifestar su intención de prorrogar el contrato con una anticipación no mayor a 1 año del plazo de vencimiento del contrato, ni menor a ciento ochenta (180) días corridos antes de la finalización de la concesión, obligándose el Municipio a resolver la petición dentro de los sesenta (60) días hábiles de solicitada. La consideración del otorgamiento de la prórroga estará supeditada al acuerdo entre las partes y bajo la condición de que "LA MUNICIPALIDAD" considere que "EL CONCESIONARIO" ha cumplido con sus obligaciones y que los servicios se hayan prestado satisfactoriamente lo que será evaluado exclusivamente por parte de la Secretaría de Turismo, Deportes y Cultura o el órgano que en el futuro la sustituya.

ARTÍCULO 7: De las obras: Las obras, mejoras e intervenciones deberán ajustarse a las pautas establecidas en el **Anexo II**, las referencias tipológicas del **Anexo IV** y las directrices de accesibilidad del **Anexo V**, según corresponda en cada caso.

ARTÍCULO 8: El adjudicatario deberá ejecutar como mínimo las intervenciones previstas en el **Anexo II**, incluyendo la puesta en valor del edificio existente, la organización del espacio exterior, el sector de estacionamiento y la incorporación de un **sector mirador con servicios para visitantes**, cuya localización se encuentra indicada en la documentación gráfica del **Anexo IV**.

ARTÍCULO 9: Control y Responsabilidades de Obras y Servicios. El concesionario es responsable de la realización en término y conforme al pliego, de obras y servicios, respondiendo por vicios, deficiencias y/o incumplimientos. La inspección (a cargo del organismo municipal correspondiente) podrá exigir modificaciones en los trabajos en tanto no se aparten de las bases del pliego. El concesionario no podrá alegar como eximente, incumplimientos de quien fuera su contratista, no siendo la municipalidad de Chascomús responsable de los incumplimientos del concesionario con el contratista.

Concluidas las obras, el concesionario deberá solicitar al organismo municipal competente la recepción de las mismas mediante el labrado del acta pertinente, la que se otorgará previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los trabajos comprometidos y previa presentación de la documentación exigida.

ARTÍCULO 10º: Situación Patrimonial de las Mejoras. La totalidad de las obras que el concesionario efectúe en los sectores adjudicados, como así también las instalaciones que

en ellas fije y todas las mejoras a introducir durante el período de concesión, pasarán, a la finalización del contrato, a ser propiedad de la Municipalidad de Chascomús, sin derecho a compensación o retribución alguna.-

Se consideran elementos no removibles del Bien: **las estructuras portantes; cerramientos** (mampuestos, paneleria tipo Durlock o de madera); **carpinterías** (marcos, contramarcos, ventanas, puertas, frentes de placards y/o alacenas y accesorios); **estructuras desmontables** tipo mamparas o separadores; **estructuras de techos y cubiertas; equipamiento de cocina** (mesadas, bachas, piletas, hornos empotrados, campanas y tirajes de expulsión de humos y gases, tirajes mecánicos, y demás

elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); **equipamiento de baños** (inodoros, bidets, lavabos individuales, mesadas con bachas, mamparas, grifería y demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); **instalaciones** (equipos de calentamiento de agua, equipos de purificación y filtrado, equipos de ventilación y/o extracción de aire, equipos de energía alternativa -eólica, solar-, tableros generales y parciales de corte, equipos de calefacción central y periféricos, demás elementos empotrados o adheridos a muros o paredes); **todas las instalaciones y tendidos de redes empotradas o a la vista; equipamiento mueble adherido a muros y/o pisos y todo otro elemento considerado inmueble por accesión.-**

ARTÍCULO 11°: De las condiciones. La Unidad se entregará en las condiciones en que se encuentra, siendo por cuenta y cargo del adjudicatario las reparaciones que sean necesarias de realizar.

Al momento de reintegro de la Unidad a la Municipalidad, aquella deberá encontrarse en óptimas condiciones generales de uso y funcionamiento, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones contractuales que correspondan.

Todo proyecto de obras que afecte la estructura edilicia existente, deberá ser solicitado por escrito y contar con la aprobación y consentimiento expreso con anterioridad al comienzo de dicha obra, por parte de la Municipalidad (Permiso de obra).

El adjudicatario queda además obligado a mantener la red eléctrica interior, la pintura y mantenimiento general del predio, como así también el funcionamiento de sus servicios esenciales.

ARTÍCULO 12°: Obligaciones y Responsabilidades del Concesionario. Serán obligaciones del concesionario durante la explotación las siguientes:

a) El Concesionario deberá velar por el cumplimiento de las normativas municipales, provinciales y nacionales en materia de seguridad, protección ambiental y toda otra norma relacionada con las actividades que se desarrollen dentro de las instalaciones de la Unidad, incluso aquellas de realización externa cuyo acceso fuere a través de la utilización de los servicios de la Unidad.-

b) El concesionario no podrá ceder el contrato de concesión total o parcialmente, salvo con autorización del Honorable Concejo Deliberante, previo informe de la Autoridad de Aplicación.-

c) En caso que el concesionario decida no continuar con la Licitación otorgada, deberá solicitar a la autoridad de aplicación la rescisión del contrato, debiendo notificar por cualquier medio fehaciente a la Municipalidad de Chascomús, con una antelación mínima de 60 días.-

d) Contratar un seguro sobre las instalaciones que cubran los riesgos de incendio, inundaciones, destrucción o cualquier otro siniestro que pueda producirse sobre el bien concesionado y otro sobre responsabilidad civil, que cubra a los usuarios de la unidad y personal en relación de dependencia, debiendo hacer endoso a favor de la Municipalidad de Chascomús y entrega de las pólizas respectivas al momento de la firma del contrato.-

e) Estar inscripto en el Registro de Expendedores de Bebidas Alcohólicas de la Provincia de Buenos Aires (ReBa), en el caso de vender bebidas alcohólicas.-

f) Deberá contar con un libro de quejas a disposición de los usuarios y del público en general. El concesionario deberá colocar un cartel indicador, a la vista señalando la existencia y disponibilidad de este libro de quejas, debiendo ser entregado a las autoridades municipales cada vez que las mismas lo soliciten.-

g) Deberá contar con botiquín de primeros auxilios. El Concesionario deberá contratar algún servicio de urgencias médicas, para la atención de situaciones de emergencia de sus clientes y/o personal del complejo.-

h) Deberá mantener en condiciones de uso, higiene y estética el espacio del predio concesionado.-

i) Deberá instalar cestos de separación de residuos respetando la línea estética que se recomienda en el punto de EQUIPAMIENTO en el predio que ocupa su concesión los cuales deberán estar en correctas condiciones higiénicas y con bolsas.

Instalar un contenedor externo al predio, y organizar el retiro de los mismos con el sector de recolección de residuos municipal. (Ordenanza Grandes Generadores N°5446/19) .-***(Normalizados DIN de 1100 litros, con tapa, aptos para elevación mecánica, con ruedas de 200 mm y freno en 2 ruedas, color Negro. Se le deberá colocar 2 cintas reflectivas homologadas, de al menos 5x15 centímetros en al menos dos caras del contenedor. Se le podrá colocar un vinilo de identificación, con diseño estandarizado a proveer por el Municipio, con el nombre del propietario.)***-

Deberá efectuar la separación en origen de los residuos sólidos urbanos en materiales reciclables, fracción orgánica compostables y residuos no reciclables. (Art 9 Ordenanza 5446).-

j) Está prohibido la delimitación del predio, imposibilitando el acceso y/o circulación en el mismo mediante cercos perimetrales u otros elementos fijos.-

k) El concesionario deberá establecer un horario de acceso al público todos los días del año (con la alternativa de establecer un día cerrado) a fin de garantizar el acceso de vecinos, visitantes, turistas y contingentes, informando por escrito a la Subsecretaría de Desarrollo Turístico y Productivo, o el

órgano que en el futuro la sustituya, horarios y días de atención, que como mínimo deberá permanecer abierto en el horario comprendido entre las 9 y las 00 horas. Deberá también remitir, datos y/o información que le solicite la misma a fines Estadísticos. En el caso particular de los baños, los mismos deben estar abiertos, en perfectas condiciones de higiene y disponibles para los usuarios todos los días del año.-

l) Para la ejecución de las obras se tomarán los siguientes seguros, en las formas y bajo las modalidades que la Municipalidad de Chascomús determine. Por cuenta y cargo del concesionario:

1. **Seguro sobre las instalaciones.** Que cubra los riesgos de incendio, inundaciones, destrucción o cualquier otro siniestro que pueda producirse sobre el bien concesionado.-
2. **Seguro de responsabilidad civil.** El concesionario de la presente licitación deberá contar con un (1) seguro de responsabilidad civil contra terceros y cosas (en el que conste la Municipalidad de Chascomús como "asegurado adicional", o endosado a favor de la Municipalidad de Chascomús por u\$s 30.000.- (dólares estadounidenses treinta mil), o su equivalente en pesos, a dólar oficial, vigente en el momento de la contratación, que cubra lesiones y/o muerte de terceras personas y daños a bienes de terceros, que pudieran producirse con motivo de la concesión contratada, ocasionados por personal del concesionario o de subcontratista/s siendo a suma asegurada complementaria al seguro de ART. La póliza deberá ser contratada en una compañía de seguros de primera línea y a satisfacción de la Municipalidad de Chascomús, la que deberá mantenerse vigente durante todo el período que fije el contrato, obligándose a endosar la póliza respectiva a favor de la Municipalidad de Chascomús y entregándose con una anticipación no menor a veinticuatro (24) horas antes de la firma del contrato.-
1. **Seguro de Accidente de Riesgos de Trabajo.** El seguro suscrito por el concesionario de la presente licitación deberá prever las responsabilidades emergentes de accidentes, lesiones o muerte de su personal, y/o de sus subcontratistas si los hubiera, y de mantener dicho seguro mientras haya personal empleado o contratado por él para los fines o en relación con el contrato.

m) La Concesión de la Unidad Turística no lleva implícita la habilitación para desarrollar la actividad de la propuesta, por lo cual, deberá tramitarse la habilitación de cada uno de los servicios brindados en la Unidad Total, de acuerdo a las normas vigentes en cada caso.-

n) Las unidades sanitarias, deberán permanecer habilitadas al público en general de forma obligatoria y gratuita según lo establecido en el Inciso k) del presente Artículo, en los horarios que se

encuentre abierto al público las instalaciones de la concesión, presentar correctas condiciones higiénicas, de equipamiento y señalización correspondiente.-

ñ) El concesionario deberá colaborar con las políticas implementadas por la Municipalidad en el sector que se ubique la concesión. En el caso que la concesión se encuentre alcanzada por el área de influencia del estacionamiento medido, deberá funcionar como boca de expendio.-

o) **GARANTÍA DEL CONTRATO:** Al inicio de la prestación del servicio objeto del presente contrato y durante la vigencia de la concesión, **"EL CONCESIONARIO"** constituirá una garantía de cumplimiento del Contrato, mediante póliza de seguro de caución u otro medio a satisfacción de **"EL CONCEDENTE"**, por un monto equivalente al total del 15% de cánones mensuales ofrecidos durante la vigencia del contrato de concesión o el 15% de la totalidad de la inversión propuesta, debiendo mantener el mismo actualizado durante toda la vigencia del contrato. La presente garantía podrá constituirse en efectivo, mediante seguro de caución, garantía bancaria y/o financiera, cada una de las cuales se obligará como deudora lisa, llana y principal pagadora, solidariamente con **"EL CONCESIONARIO"**.-

"EL CONCESIONARIO" deberá actualizar el monto del seguro caución anualmente, en consecuencia deberá presentar garantías anuales por el monto que surja del cálculo actualizado. La misma será devuelta una vez que **"EL CONCEDENTE"** tome posesión del inmueble ya sea judicial o extrajudicialmente.-

p) El concesionario tendrá en cuenta el sistema de búsqueda de empleo Municipal y los Programas dependiente de la Dirección de Desarrollo Productivo para puestos de trabajo en su concesión, incluyendo el porcentaje obligatorio de emplear personas con discapacidad que no debe ser menor al 4% del total de empleados, según lo establece la Ley 10.592.-

q) Mínimamente el cincuenta por ciento (50%) del personal contratado o empleado por el concesionario, deberá poseer domicilio real en nuestro distrito, con una antigüedad no inferior a dos (2) años.-

r) El concesionario no podrá realizar eventos masivos bailables en el predio-

s) Deberá presentar ante la autoridad de aplicación el Formulario F931 con el Listado de Empleados (cargas sociales) y su pago mensual por período vencido. La presentación de la documentación deberá realizarse semestralmente en los meses de marzo y septiembre durante el plazo de vigencia del contrato de concesión.-

- t) Los únicos responsables del cumplimiento de las Ordenanzas Municipales y como así también de todas las normativas que sobre Buenas Prácticas se encuentren en vigencia serán en forma directa e indelegable los concesionarios en toda la extensión límite de la concesión y la unidad concesionada durante todo el periodo de concesión. (CARTA DE INDEMNIDAD ANEXO 3)
- u) El concesionario deberá realizar un proyecto de seguridad e higiene con profesional a cargo que contemple, la protección y la evacuación de todos los usuarios de la instalación incluidas las personas con discapacidad. (VER ANEXO V)
- v) El concesionario deberá realizar capacitaciones de personal referidas a la atención de personas con discapacidad.
- w) El concesionario deberá prestar o garantizar el servicio de guardavidas durante la temporada estival, de acuerdo con la normativa municipal vigente.
- x) El concesionario no podrá tercerizar servicios que se ofrezcan en el parador balneario turístico las escalinatas

ARTÍCULO 13°: El concesionario tendrá a su exclusivo cargo y bajo relación de dependencia a los empleados que con motivo de la presente licitación sean destinados para prestar servicio en el bien concesionado. Asimismo el mencionado personal se encuentra subordinado y recibe del concesionario las correspondientes órdenes de servicios, estando a su exclusivo cargo el pago a todo su personal de los importes correspondientes a remuneraciones, comisiones, horas extras, bonificaciones, vacaciones, SAC, aportes jubilatorios, a obras sociales, y/o sindicales y demás obligaciones y beneficios sociales establecidos o que se establezcan por leyes y/o convenios a favor del personal, cobertura de seguros de vida, ART, y los adicionales con que cuenta el concesionario para todo su personal, durante todo el tiempo que dure la relación contractual. Es decir asume todas las obligaciones laborales debiendo abonar las indemnizaciones que correspondan ya sean por despido, accidente, fallecimiento incapacidad permanente o temporaria, o sustitutiva del preaviso o cualquier otra que pudiera corresponder a su personal. En el caso de que este último inicie demanda administrativa o judicial contra la Municipalidad, deberá el concesionario dentro del plazo fijado para la contestación de la demanda, proveer al concedente de un seguro de caución o garantía equivalente al total de las sumas reclamadas, sus actualizaciones, intereses y costas estimadas al momento de su efectivo pago. El Municipio podrá exigir a El Concesionario la exhibición de los comprobantes de las obligaciones antes descritas, cuando lo estime necesario, en especial: 1- Libro especial Ley 20744. 2- Recibos de sueldos debidamente firmados. 3- Seguro de Vida obligatorio Dto.

1567/74. 4- Constancias de pago de aportes y contribuciones provisionales y a la seguridad social y
ART. 5- Exámenes médicos legales.-

Además mantendrá actualizado el listado del personal afectado, detallando apellido y nombres, N° y
tipo de documento, domicilio y cargo o función que desempeña.-

ARTÍCULO 14º: De las Tarifas. El concesionario deberá comunicar a la Municipalidad a través del área
de Turismo el importe de las tarifas que cobre por los distintos servicios que presta debiendo contar
con su aprobación por escrito y lo mismo ocurrirá en caso de variaciones. El concesionario deberá
tener vigente y exhibir una lista de precios de todos sus servicios, la que deberá encuadrarse en un
promedio ponderado de los precios vigentes en la ciudad de Chascomús para servicios de similar tipo
y calidad. La autoridad de aplicación tendrá que responder en un plazo de 7 días hábiles.-

*(Resolución 434/94 referida a Exhibición y publicidad de Precios de la Secretaría de Comercio de
Inversiones. Art.Nº4: La exhibición de precios deberá efectuarse por unidad, en forma clara, visible,
horizontal y legible. Cuando se realice mediante listas, éstas deberán exponerse en los lugares de
acceso a la vista del público, y en los lugares de venta o atención a disposición del mismo).-*

ARTÍCULO 15º: Abono de Tasas Municipales y Servicios: El adjudicatario está obligado a abonar en
tiempo y forma la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene, de la Habitación Comercial, Servicios
Generales, tasa de Servicios Sanitarios y toda otra Tasa o Derecho Municipal que surja en virtud de la
explotación o de las actividades que en la Unidad se realicen y ameriten gravámenes municipales. Se
debe incluir Red Vial si corresponde.-

El adjudicatario deberá tener a su nombre los servicios de energía eléctrica, y cualquier otro que
resulte del uso del bien concesionado, obligándose a pagar a quien corresponda los servicios
utilizados.-

Queda además, obligado a mantener la red eléctrica interior, la pintura y mantenimiento general del
edificio, como así también el funcionamiento de sus servicios esenciales.-

ARTÍCULO 16º: Reserva de Derechos: La Municipalidad se reserva el derecho, previo aviso al
concesionario con diez (10) días corridos de anticipación, de la necesidad de utilizar las instalaciones
y espacios a fin que, entidades sociales y/o deportivas autorizadas, y/o necesidades de la propia

administración y quehacer del municipio, así lo requieran. La utilización a que refiere el presente artículo no demandará cargo al municipio y no podrá exceder del 50 % de la capacidad total de las instalaciones destinadas al uso del público, ni superar las tres (3) jornadas consecutivas o cuatro alternadas mensuales, salvo convenio de partes en sentido ampliatorio. La utilización a que refiere el presente artículo no incluye el servicio comercial brindado por el Concesionario ni las mercaderías en venta.-

ARTÍCULO 17°: Fiscalización y Penalidades: Cuando la infracción cometida fuera la falta de constitución y/o actualización de garantías, su complemento o integración en caso de haber sido afectadas, constitución de seguros fuera de término, como así también el pago de canon y sus intereses devengados o su pago parcial, y/o falta de pago de multas o sanciones impuestas: 1) Hasta Treinta días (30) corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación: Multa de Hasta el 5% del canon ; 2) Entre treinta y un día corrido (31) corridos y sesenta (60), contados a partir de la fecha de vencimiento de la obligación: Multa de hasta el 30% del monto del canon; y 3) Después de los sesenta y un días (61) corridos a partir de la fecha de vencimiento de la obligación: Podrá **"EL CONCEDENTE"** disponer la caducidad del contrato y la pérdida de la garantía contractual.-

1. Cuando la infracción cometida fuera el no cumplimiento de los plazos determinados en el pliego o por **"EL CONCEDENTE"** para la presentación de documentación, planos, comprobantes, modificaciones o refacciones y en general la inobservancia de las obligaciones impuestas por este contrato o los pliegos y sus anexos, se aplicarán las siguientes sanciones: 1) Primera infracción: Multa de hasta el 5% del canon; 2) Segunda infracción: Multa de hasta el 20% del canon, 3) Tercera infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía.
2. Cuando se constatare I) La no prestación del servicio durante los días y horarios mínimos informados a **"EL CONCEDENTE"**; II) La prestación en forma defectuosa o en contravención en las reglamentaciones fijadas por el presente y demás normativa establecidas o a establecerse; III) Falta total o parcial de higiene en los locales y áreas explotadas, IV) Falta de mantenimiento de los sectores y su equipamiento; V) Faltas cometidas por **"EL CONCESIONARIO"**, o sus dependientes respecto de la excelencia de la prestación del servicio (Mala atención, falta de higiene del personal, etc) Cualquier otra acción u omisión que configure falta en la prestación del servicio o su prestación defectuosa a criterio de **"EL CONCEDENTE"**, se impondrán las siguientes sanciones: 1) Primera infracción: Multa de hasta

- el 20% del canon, 2) Segunda Infracción: Multa de hasta el 50% del canon, 3) tercera Infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía.
3. Corresponderá la caducidad importando ello la afectación de la garantía contractual oportunamente constituida en favor de **"EL CONCEDENTE"**: 1) Cuando **"EL CONCESIONARIO"** por su culpa o dolo produjera daños de entidad manifiesta de los locales y áreas explotadas; 2) Cuando transfiera el contrato sin autorización de **"EL CONCESIONARIO"**, 3) En caso de quiebra o concurso preventivo, fusión, escisión o transformación de la sociedad sin previa autorización de **"EL CONCEDENTE"**, 4) Dar otro destino a los locales o no ajustarse estrictamente al mismo; 5) El Falseamiento de datos o documentación presentada ante **"EL CONCEDENTE"**.
 4. Cuando la infracción cometida fuera: I) No asumir las responsabilidades respecto al personal, II) No asumir las responsabilidades civiles que le correspondan, se aplicarán las siguientes sanciones: a) primera infracción: Multa de hasta el 25% del canon anual, b) Segunda infracción: Multa de hasta el 50% del canon anual; c) tercer infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía contractual
 5. Ante el fallecimiento e incapacidad de **"EL CONCESIONARIO"** , la no presentación de la documentación exigida a los herederos dentro del plazo otorgado al efecto, dará lugar a la caducidad del contrato y a la pérdida de la garantía contractual.-
 6. Las Infracciones emergentes de los pliegos, su anexos, y/o el presente contrato que no estén expresamente previstas, se sancionará: 1) Primer infracción: Multa de hasta el 20% del canon, 2) Segunda infracción: Multa de hasta el 50% del canon, 3) Tercera infracción: Caducidad del contrato y pérdida de la garantía contractual. El canon que se tomará de base para cuantificar las sanciones establecidas será el mencionado en el artículo 3º del presente contrato actualizado al momento de la sanción.

ARTÍCULO 18°: Incumplimientos. En caso de un incumplimiento total, parcial, defectuoso o fuera de término de cualquiera de los artículos que se establecen en el presente pliego de bases y condiciones, por parte del concesionario, la Municipalidad, previa intimación efectuada por la autoridad de aplicación para regularizar la situación dentro del término que fije al efecto, podrá optar por:

1. Demandar el cumplimiento del contrato, con una multa diaria del 1% sobre el monto del canon.
2. Declarar resuelto el contrato y ejecutar la garantía de cumplimiento de contrato sin que ello implique resarcimiento alguno por parte de la municipalidad. Se considera falta grave que la unidad, sea total o parcialmente utilizada con un destino distinto al establecido en el Art. 4 del presente Pliego de Base y Condiciones Particulares. En caso que el concesionario solicite la finalización del contrato antes que se venza su plazo estipulado de acuerdo al Pliego y al Contrato, o que luego de realizar acta de Inventario se constatan en el bien concesionado faltantes o destrozos en general, la Municipalidad deberá retener el depósito de la garantía del cumplimiento del contrato sin derecho a reclamar resarcimiento alguno por parte del concesionario.

Asimismo, el concesionario que se la haya revocado el contrato de concesión por su exclusiva responsabilidad, se encontrará inhabilitado para participar en las licitaciones públicas y privadas del municipio de Chascomús por un lapso de cinco (5) años, así como quedara inhabilitado para desempeñarse como proveedor del municipio por el mismo lapso. Estas últimas penalidades serán aplicadas también a las personas jurídicas integradas por el concesionario responsable (Ord. N° 5113/17).

ARTÍCULO 19°: Orden de prelación. En casos de discrepancia en la interpretación en lo establecido en la Licitación se tendrá en cuenta el siguiente orden de prelación: Enmiendas y Circulares, Pliegos de Bases y Condiciones Particulares, Pliego de Bases y Condiciones General y por último en Contrato de Concesión.

ANEXO II

PAUTAS PARA LA PROPUESTA Y OBRAS MÍNIMAS
PARADOR Y BALNEARIO TURÍSTICO LAS ESCALINATAS

1. Objeto del Anexo

El presente Anexo establece las pautas técnicas, urbanísticas y funcionales que deberán contemplar los oferentes para la elaboración de sus propuestas de intervención y explotación del **Parador y Balneario Turístico Las Escalinatas**, así como las obras mínimas obligatorias que deberán ejecutarse para la puesta en valor del sector.

El objetivo de la presente licitación es **mejorar la infraestructura existente, fortalecer los servicios al público y ordenar el espacio público ribereño**, promoviendo inversiones que contribuyan a la mejora del espacio público costero y a la calidad de los servicios turísticos de la ciudad.

Las intervenciones deberán realizarse mediante soluciones de bajo impacto ambiental y paisajístico, **sin incrementar la superficie construida existente**.

Las obras mínimas establecidas en el presente Anexo **deberán formar parte de la inversión comprometida por el adjudicatario**, la cual **no podrá ser inferior al equivalente al valor del canon anual multiplicado por el plazo total de la concesión, calculado según el valor del módulo vigente al momento de la adjudicación** conforme a lo establecido en el presente pliego.

La inversión mínima establecida incluye la ejecución de las obras mínimas obligatorias previstas en el presente Anexo y constituye un piso obligatorio de inversión. Los oferentes deberán contemplar la totalidad de dichas obras aun cuando su costo resulte superior a dicho monto, sin perjuicio de que puedan proponer inversiones adicionales como parte de su propuesta.

2. Características del sector a concesionar

El sector objeto de concesión corresponde al **Parador y Balneario Turístico Las Escalinatas**, ubicado en la ribera de la Laguna de Chascomús.

La construcción existente posee una **superficie cubierta aproximada de 374,90 m²** y se compone actualmente de:

1. salón principal
2. sanitarios de hombres
3. sanitarios de mujeres
4. sanitario accesible
5. depósito / office con toilette
6. depósitos
7. decks y pérgolas exteriores

La extensión aproximada de la concesión comprende **105,22 metros lineales sobre Av. Costanera España**, con una superficie total aproximada de **2520,95 m²**.

Toda intervención deberá respetar **el nivel del edificio existente y las indicaciones que establezca la Dirección de Planeamiento y Obras Privadas**. Asimismo, la propuesta deberá considerar los planos de antecedente adjuntos al presente pliego, que forman parte de la documentación técnica de referencia para el sector.

Las áreas de intervención del entorno inmediato, los planos de antecedente y las referencias visuales de equipamiento urbano se encuentran representadas en los Anexos IV y V del presente pliego, los cuales forman parte de la documentación técnica de referencia.

3. Principios de intervención

Las propuestas deberán respetar los siguientes criterios generales:

- a) **Puesta en valor del edificio existente**, priorizando su refuncionalización y mejora.
- b) **No se permitirá ampliar la superficie construida existente**.
- c) Las intervenciones **deberán integrarse armónicamente al entorno natural y paisajístico del sector ribereño, evitando impactos visuales negativos sobre la costa y el espejo de agua**.

d) Deberá garantizarse **accesibilidad universal** en todos los sectores. Las intervenciones deberán ajustarse a la normativa vigente en materia de accesibilidad, en particular a lo establecido por la **Ordenanza Municipal N° 5113/17** y demás disposiciones aplicables.

e) Se promoverán soluciones constructivas y tecnológicas **que contribuyan al turismo sustentable y al uso eficiente de los recursos.**

f) Las obras deberán ejecutarse con **materiales de primera calidad**, acordes a la arquitectura existente y aprobados por la autoridad municipal competente.

g) El **espacio exterior del predio deberá permanecer abierto a la circulación pública**, no permitiéndose el cercado del predio concesionado.

h) El concesionario podrá disponer el **cierre del local comercial fuera de su horario de funcionamiento**, sin que ello implique restricciones a la circulación peatonal en los sectores exteriores. El uso del espacio exterior del predio concesionado deberá respetar en todo momento su carácter de espacio público abierto, garantizando la libre circulación peatonal y la permanencia de las personas.

4. Usos admitidos

La unidad concesionada estará destinada principalmente a la **prestación de servicios gastronómicos vinculados al uso turístico y recreativo del sector ribereño.**

Complementariamente podrán desarrollarse actividades de carácter:

1. recreativo
2. cultural
3. acuático
4. deportivo

Queda expresamente prohibido el uso del establecimiento como:

1. salón de fiestas
2. salón bailable
3. discoteca o actividad similar.

Todos los usos deberán ajustarse a las **normativas vigentes correspondientes a cada actividad. Las actividades complementarias no podrán alterar el carácter gastronómico y turístico principal del establecimiento.**

Toda actividad deberá contar con la autorización previa de las áreas municipales competentes, conforme a la normativa vigente.

5. Obras mínimas obligatorias

Los oferentes deberán incluir en su propuesta un **plan de obras e inversiones**. La misma, en caso de corresponder, deberá contener planos adjuntos y que contemple, como mínimo, la ejecución de las siguientes intervenciones:

5.1 Puesta en valor del edificio existente

El concesionario deberá **verificar el estado general del complejo edilicio existente y ejecutar las intervenciones de refacción, adecuación o mantenimiento que resulten necesarias para su correcta puesta en valor y funcionamiento del parador**, incluyendo:

1. salón principal
2. cocina
3. sanitarios
4. depósitos
5. decks y pérgolas
6. accesos
7. circulaciones
8. espacios exteriores vinculados al edificio

Las intervenciones deberán garantizar:

1. mejora de terminaciones cuando resulte necesario
2. adecuación funcional de los espacios
3. estudio mantenimiento estructural

4. utilización de materiales de calidad

Se deberá **mantener el diseño y estructura arquitectónica original del edificio.**

5.2 Mejora de infraestructura e instalaciones

El concesionario deberá verificar, reparar, adecuar o renovar las instalaciones existentes de:

1. agua potable
2. electricidad
3. instalaciones sanitarias
4. desagües cloacales
5. desagües pluviales

Quando las instalaciones existentes se encuentren en estado **precario o deficiente deberán ser reemplazadas o adecuadas.**

En particular deberá contemplarse la **regularización de las instalaciones sanitarias del sector gastronómico**, incluyendo:

1. adecuación de la **cantidad de bachas necesarias para el funcionamiento del establecimiento**
2. incorporación o adecuación de **cámaras desengrasadoras e interceptor de barro en piletas de lavado de papas.**

de acuerdo con las pautas establecidas por las áreas de **Obras Sanitarias y Bromatología del Municipio.**

Todas las instalaciones deberán ejecutarse conforme a la normativa vigente y contar con **proyectos aprobados por profesionales matriculados.**

No se permitirá la presencia de **cañerías o cableados expuestos.**

Asimismo, el concesionario deberá implementar sistemas adecuados de gestión de residuos y efluentes del establecimiento, garantizando la correcta disposición final de los líquidos cloacales y

evitando cualquier tipo de vertido o impacto sobre el espacio público y el entorno de la laguna conforme a las normativas vigentes y a las indicaciones de las áreas municipales competentes.

5.3 Accesibilidad

La intervención deberá garantizar **accesibilidad universal en los sectores de uso público**.

A tal efecto se deberán contemplar, entre otras medidas:

1. senderos accesibles
2. rampas o adecuación de accesos
3. señalización correspondiente
4. adaptación de sanitarios accesibles
5. continuidad accesible desde el estacionamiento hasta el ingreso al establecimiento
6. señalización y comunicación accesible

Las propuestas deberán contemplar los lineamientos generales incluidos en el Anexo V del presente pliego. Asimismo, se incorpora como referencia el informe de accesibilidad elaborado por Turismo de la Provincia de Buenos Aires correspondiente al edificio existente incluido en el Anexo VI.

5.4 Mejoramiento del sector de estacionamiento

El concesionario deberá presentar y ejecutar una propuesta de mejoramiento del sector de estacionamiento público existente sobre el lado del **Parque de los Libres del Sur**.

El área de intervención comprenderá el tramo de **Avenida Costanera desde calle Lastra hasta la curva ubicada a la altura del Edificio del Turista**, destinado actualmente al estacionamiento público vinculado al sector del parador.

La intervención deberá orientarse al **ordenamiento y mejoramiento funcional del sector**, contemplando tareas de consolidación y nivelación del suelo existente, drenaje, delimitación de espacios de estacionamiento, señalización horizontal y vertical y organización de sector destinado a **carga y descarga vinculados al funcionamiento del parador**.

El oferente deberá describir en su propuesta **el tipo de intervención, materiales y solución técnica** que propone para mejorar la estabilidad y funcionamiento del suelo existente, priorizando soluciones de bajo impacto que se integren adecuadamente al entorno urbano y paisajístico del sector.

La propuesta deberá contemplar la **reserva y señalización de espacios destinados a estacionamiento accesible**, garantizando superficies firmes, estables y seguras para su utilización.

La intervención deberá contar con la aprobación de las áreas municipales competentes y respetar las condiciones de circulación y seguridad vial que dichas áreas establezcan.

El estacionamiento resultante será **de uso público y no exclusivo del concesionario**, constituyendo una mejora del espacio público vinculada al funcionamiento del parador, sin que ello implique otorgamiento de derechos exclusivos de uso ni modificación del carácter público del sector. El mantenimiento ordinario del sector intervenido durante el plazo de la concesión deberá ser garantizado por el concesionario en lo que respecta a las condiciones de uso vinculadas al funcionamiento del parador, sin perjuicio de las competencias propias del Municipio sobre el espacio público. Una vez recepcionada la obra por parte de la Municipalidad, el mantenimiento y cuidado quedará a cargo de la misma.

5.5 Sector de servicios al público y mirador

El concesionario deberá **generar y mantener un sector de servicios al público asociado al área del mirador** que deberá emplazarse hacia el lateral izquierdo del parador, considerando como referencia la orientación del edificio hacia la laguna, en el sector indicado en la documentación gráfica de referencia Anexo IV, que deberá incluir obligatoriamente:

- a) **Bancos u otro equipamiento urbano orientado a la observación del paisaje y los atardeceres**, diseñado de manera tal que no interfiera con las visuales del espejo de agua.
- b) **Un tótem** de información turística autogestionada, conforme a los lineamientos que establezca el área municipal de Turismo y a las **referencias de equipamiento incluidas en el Anexo IV (Tipología Modelo 2)**.
- c) **Puntos de carga para dispositivos móviles**. La propuesta deberá considerar como referencia los esquemas y lineamientos generales incluidos en el **Anexo IV del presente pliego**.

d) **Expendedor de agua caliente y agua fría o fresca para uso público.** La propuesta deberá considerar como referencia los esquemas y lineamientos generales incluidos en el **Anexo IV del presente pliego.**

e) **Servicio de conectividad inalámbrica (wifi) de acceso público** con cobertura adecuada del sector de permanencia. La propuesta deberá considerar como referencia los esquemas y lineamientos generales incluidos en el **Anexo IV del presente pliego.**

El sector mirador deberá ser de **acceso público libre**, independientemente del funcionamiento del establecimiento gastronómico.

Dicho espacio no podrá destinarse a la instalación permanente de mesas, equipamiento gastronómico ni actividades exclusivas del establecimiento.

Dicho sector podrá ser utilizado tanto por visitantes como por vecinos de la ciudad, constituyéndose como un espacio de servicio público accesible a la comunidad.

6. Paisaje y espacio exterior

Los oferentes deberán presentar una propuesta paisajística que contemple:

1. forestación y parquización
2. circulaciones peatonales
3. áreas de permanencia
4. integración con el paisaje costero

La propuesta deberá respetar las visuales paisajísticas del sector y priorizar especies vegetales adecuadas al entorno.

7. Condiciones técnicas de las obras e intervenciones

Todas las **obras e intervenciones previstas en el presente Anexo** deberán:

1. cumplir el Reglamento General de Construcciones
2. contar con aprobación previa de la Dirección de Planeamiento y Obras Privadas
3. ejecutarse con materiales de primera calidad

4. ser dirigidas por profesionales matriculados según su incumbencia

Los oferentes deberán presentar un **legajo técnico** que incluya como mínimo:

1. memoria descriptiva
2. memoria técnica
3. planos de obra
4. cronograma de ejecución
5. presupuesto de obra
6. propuesta de seguridad e higiene
7. Presentación de estudios complementarios (estructurales, de suelo, etc).

Todas las obras, intervenciones e instalaciones ejecutadas en el marco de la presente concesión, tanto dentro del predio concesionado como en los sectores de espacio público vinculados, **quedarán incorporadas al patrimonio municipal al momento de finalización de la concesión, sin derecho a compensación o indemnización alguna para el concesionario**, salvo lo que expresamente establezca el presente pliego.

Las inversiones correspondientes a las obras e intervenciones previstas deberán ejecutarse dentro de los primeros dos (2) años de la concesión, conforme a lo establecido en el Anexo I.

El cumplimiento del cronograma de ejecución de las obras e intervenciones será obligatorio para el adjudicatario. El incumplimiento de los plazos establecidos podrá dar lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el presente pliego.

8. Documentación de la propuesta

Los oferentes deberán presentar una **propuesta integral de intervención**, que contemple:

1. proyecto arquitectónico
2. proyecto paisajístico
3. plan de obras e inversiones
4. cronograma de ejecución
5. propuesta de explotación del parador.

ANEXO III

CARTA DE INDEMNIDAD

Nos dirigimos a Ud. en nuestro carácter de adjudicatarios vuestros para la explotación en concesión del "Parador y Balneario Turístico Las Escalinatas" en el sector ribereño, ubicado en Av. Costanera Leandro N Alem intersección con Av. P. N. Escribano.

En razón de ello y dentro del marco de colaboración habido entre la adjudicataria de la mencionada concesión conforme Decreto N° _____, en adelante "**EL CONCESIONARIO**" y la Municipalidad de Chascomús, en adelante "**LA MUNICIPALIDAD**", en mi carácter de representante legal de "**EL CONCESIONARIO**" les hago saber que éste último se obliga, por la presente a dar cumplimiento con todas las obligaciones –tanto legales como reglamentarias, contractuales y convencionales– civiles, comerciales, laborales, previsionales, fiscales e impositivas que le corresponden por sí o por sus dependientes, en su carácter de empleador y/o contratante de los recursos humanos que realicen tareas inherentes, vinculadas o relacionadas con la concesión adjudicada.

Por tal motivo, "**EL CONCESIONARIO**" se obliga a mantener completamente indemne a "**LA MUNICIPALIDAD**" y a reembolsar cualquier suma que deba ser eventualmente abonada por ésta, respecto de cualquier acción judicial y/o extrajudicial, costos, pérdidas, accesorias legales y/o procesales, honorarios profesionales, intereses y/o daños y perjuicios provenientes de reclamos originados por individuos o grupos de individuos que prestan, hayan prestado o presten en el futuro servicios para "**EL CONCESIONARIO**" y/o para algún contratista y/o subcontratista de este último, ya sea en relación de dependencia o de alguna forma relacionados y/o contratados por "**EL CONCESIONARIO**" y/o por algún contratista y/o sub-contratista de este último, por incumplimientos legales, reglamentarios, convencionales y contractuales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivos, etc.) de "**EL CONCESIONARIO**" y/o de algún contratista y/o subcontratista de este último, sea que tales reclamos se motiven en la invocación por parte de los reclamantes de una relación directa con "**LA MUNICIPALIDAD**" o por solidaridad que derive de lo dispuesto en los artículos 14, 26, 29, 29 bis, 30, 31, 225 a 229 y concordantes de la Ley de Contrato de Trabajo (N° 20.744, t.o. 1976 y sus modificatorias) o de cualquier otra norma legal, reglamentaria, convencional y contractual. Se deja constancia que la presente indemnidad alcanza también a los reclamos por accidentes de trabajo, enfermedades profesionales y daños y perjuicios (incluyendo daño moral) fundados, tanto en normas laborales y previsionales, como en disposiciones de derecho común (Código Civil y Comercial).

La indemnidad otorgada en el párrafo precedente se extiende también a todo reclamo (judicial o extrajudicial) proveniente del Estado Nacional y provincial (y/o a través de sus entes y organismos centralizados y descentralizados), de la AFIP, de la ANSES, del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, sindicatos, uniones, federaciones y confederaciones de trabajadores, obras sociales y/o proveniente de cualquier otro ente y/u organismo y que tenga origen, causa o fundamento en incumplimientos de las obligaciones legales, reglamentarias, contractuales y convencionales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivas, etc.) correspondientes a "**EL CONCESIONARIO**" y/o a algún contratista y/o subcontratista de este último, en su calidad de empleadores o contratantes, según el caso.

Al efecto, **"EL CONCESIONARIO"** faculta a **"LA MUNICIPALIDAD"** a auditar y/o controlar en cualquier momento y circunstancia, previo aviso fehaciente de cuarenta y ocho (48) horas hábiles de anticipación, los documentos e instrumentos que evidencien acabadamente el oportuno, íntegro y correcto cumplimiento por parte de **"EL CONCESIONARIO"** de la totalidad de sus obligaciones legales, reglamentarias, contractuales y convencionales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivas, etc.) sin que la falta de ello acarree ningún tipo de responsabilidad por parte de **"LA MUNICIPALIDAD"**.

Asimismo, ponemos en vuestro conocimiento que en caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso (que, por ejemplo, motive algún reclamo formal contra **"LA MUNICIPALIDAD"**) de las obligaciones asumidas en la presente por parte de **"EL CONCESIONARIO"** y/o de algún contratista y/o subcontratista de este último, **"EL CONCESIONARIO"** faculta a **"LA MUNICIPALIDAD"** a suspender la concesión hasta tanto **"EL CONCESIONARIO"** cumpla adecuadamente con las mencionadas obligaciones.

Del mismo modo, hacemos saber a Uds. que el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones asumidas por la presente por **"EL CONCESIONARIO"** podrá ser considerado por **"LA MUNICIPALIDAD"** como una falta grave que facultará a **"LA MUNICIPALIDAD"** a decidir la inmediata rescisión del contrato o relación comercial que vincula a **"LA MUNICIPALIDAD"** y a **"EL CONCESIONARIO"** sin necesidad de aviso previo de ninguna naturaleza y sin que origine derecho a indemnización alguna para **"EL CONCESIONARIO"**. Por el contrario, ésta se obliga a resarcir a **"LA MUNICIPALIDAD"** por todos los daños y perjuicios, costos de cualquier índole y pérdidas que se le originen con tal motivo.

A los fines de poder dar efectivo cumplimiento a la indemnidad total otorgada en la presente **"EL CONCESIONARIO"** faculta a **"LA MUNICIPALIDAD"** a requerir para afrontar todo tipo de erogación que **"LA MUNICIPALIDAD"** deba hacer por causa de reclamos judiciales y/o extrajudiciales provenientes, originados o causados en incumplimientos de las obligaciones legales, reglamentarias, contractuales y convencionales (civiles y/o comerciales y/o laborales y/o previsionales y/o fiscales y/o impositivas, etc.) ya sean causados por acción u omisión correspondientes a **"EL CONCESIONARIO"** y/o a algún contratista y/o subcontratista de este último, en sus calidades de empleadores o contratantes, según el caso.

Igualmente, **"EL CONCESIONARIO"** se obliga irrevocablemente mediante la presente a sustituir a **"LA MUNICIPALIDAD"** en cualquier embargo y/o en cualquier tipo de medida cautelar que se trabé contra esta última por cualquier concepto relacionado con la presente Concesión.

Por último, dejamos constancia que el presente compromiso de indemnidad total otorgado por **"EL CONCESIONARIO"** a **"LA MUNICIPALIDAD"** se mantendrá vigente aún después de la finalización de nuestra prestación de servicios y hasta tanto **"LA MUNICIPALIDAD"** tome posesión del inmueble ya sea judicial o extrajudicialmente.

Sin más, saludo a Uds. muy atentamente.

FIRMA:

ACLARACIÓN:

DOCUMENTO:

Representante Legal de la Concesionario

ANEXO IV

REFERENCIAS TIPOLOGICAS DE INTERVENCIÓN
PARADOR Y BALNEARIO TURÍSTICO LAS ESCALINATAS

1. Objeto del Anexo

El presente Anexo incluye esquemas y referencias tipológicas orientativas vinculadas a determinadas intervenciones previstas en el Anexo II del presente pliego.

Las imágenes incluidas tienen carácter referencial y no constituyen un proyecto ejecutivo, teniendo por finalidad orientar a los oferentes respecto de los criterios generales de diseño, integración paisajística y funcionamiento esperados para dichas intervenciones.

Los oferentes podrán proponer soluciones alternativas siempre que respeten los criterios generales establecidos en el presente pliego y cuenten con la aprobación de las áreas municipales competentes.

2. Planos y Esquemas de Referencia

Los planos y esquemas incluidos en el presente Anexo tienen carácter **referencial y de antecedente**, y tienen por finalidad brindar una aproximación a la configuración general del parador y del sector intervenido.

Se deja constancia de que los mismos **no constituyen planos conforme a obra**, pudiendo existir modificaciones, ampliaciones o adecuaciones realizadas con posterioridad a su elaboración.

Será responsabilidad de los oferentes realizar las verificaciones técnicas que consideren necesarias al momento de formular su propuesta. Asimismo, el concesionario que resulte adjudicatario deberá, en caso de corresponder, **regularizar y presentar la documentación técnica actualizada conforme a obra ante las áreas municipales competentes**, de acuerdo con la normativa vigente.

3. Tipología Modelo 1

Mejoramiento del sector de estacionamiento

Las imágenes y esquemas incluidos en el presente apartado constituyen referencias orientativas para la intervención del sector de estacionamiento ubicado sobre Avenida Costanera España, frente al predio concesionado.

Las propuestas deberán contemplar:

1. ordenamiento del estacionamiento vehicular
2. adecuada circulación y seguridad vial

3. integración paisajística con el entorno costero
4. vinculación peatonal con el acceso al parador
5. criterios de accesibilidad universal
6. respeto por la vegetación existente

La solución técnica, materialidad y resolución constructiva deberán ser propuestas por los oferentes como parte de su proyecto, conforme a lo establecido en el punto 5.4 del Anexo II.

MODELO ESTACIONAMIENTO ACCESIBLE DOBLE



3. Tipología Modelo 2

Tipologías de referencia para sector de servicios al público

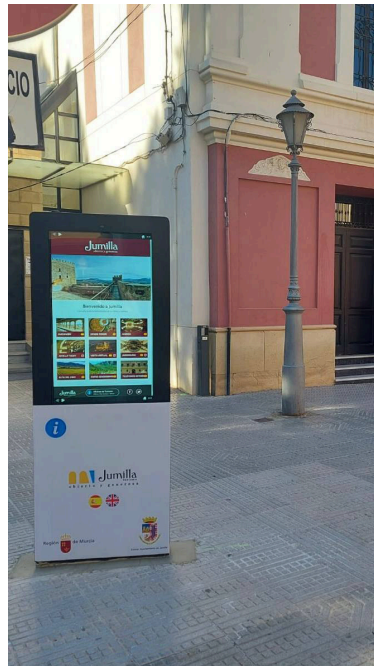
(Sector de información turística y equipamiento para visitantes)

Las imágenes incluidas en el presente Anexo presentan **referencias orientativas de equipamiento destinado a la prestación de servicios al público**, que podrán ser consideradas por los oferentes en el diseño del sector previsto en el **punto 5.5 del Anexo II del presente pliego**.

En particular, se incluyen referencias para:

1. tótem de información turística autogestionada
2. puntos de carga para dispositivos móviles
3. punto de agua caliente y agua fría o fresca para uso público
4. equipamiento asociado a conectividad inalámbrica (wifi)

Las imágenes tienen carácter **referencial y orientativo**, pudiendo los oferentes proponer soluciones de diseño propias siempre que se integren adecuadamente al entorno urbano y paisajístico del sector y cuenten con la aprobación de las áreas municipales competentes.





4. Plano antecedente del sector

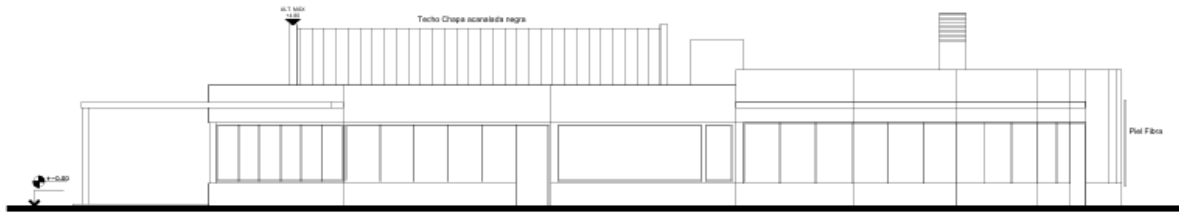
El siguiente plano corresponde a documentación antecedente del edificio existente y su implantación en el sector costero, y se incorpora al presente pliego como material de referencia para la elaboración de las propuestas de intervención.

La información gráfica incluida tiene carácter orientativo, debiendo los oferentes verificar en obra las dimensiones, niveles y condiciones constructivas existentes.

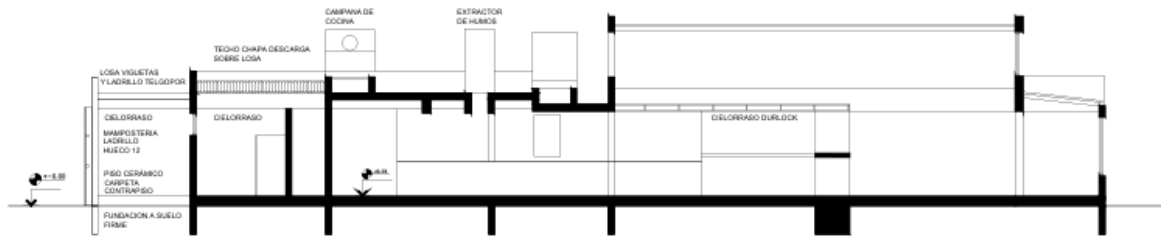


PLANO ANTECEDENTE

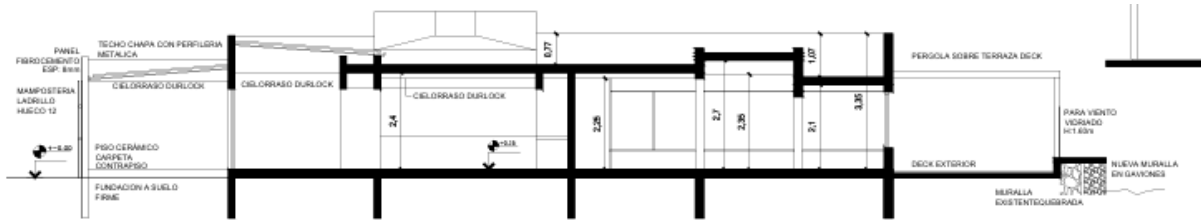




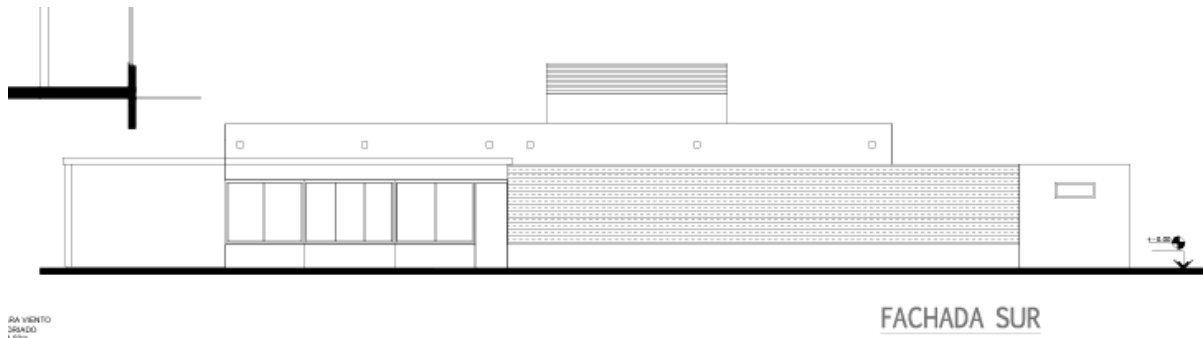
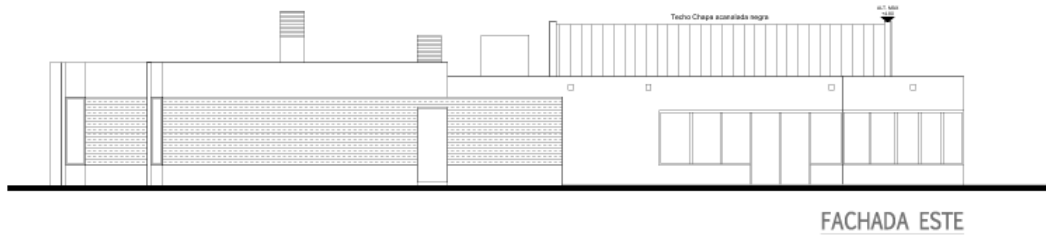
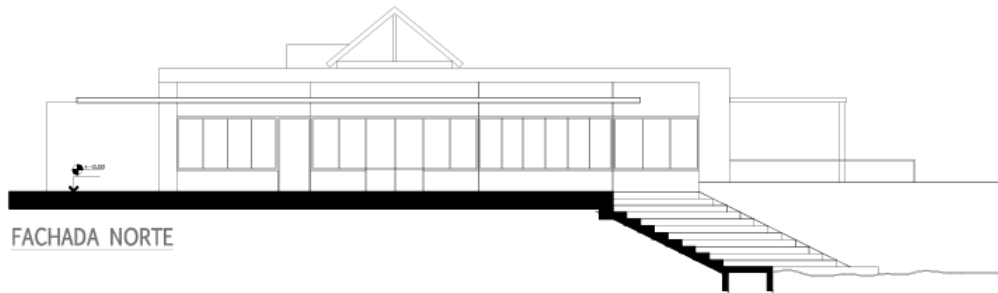
FACHADA OESTE



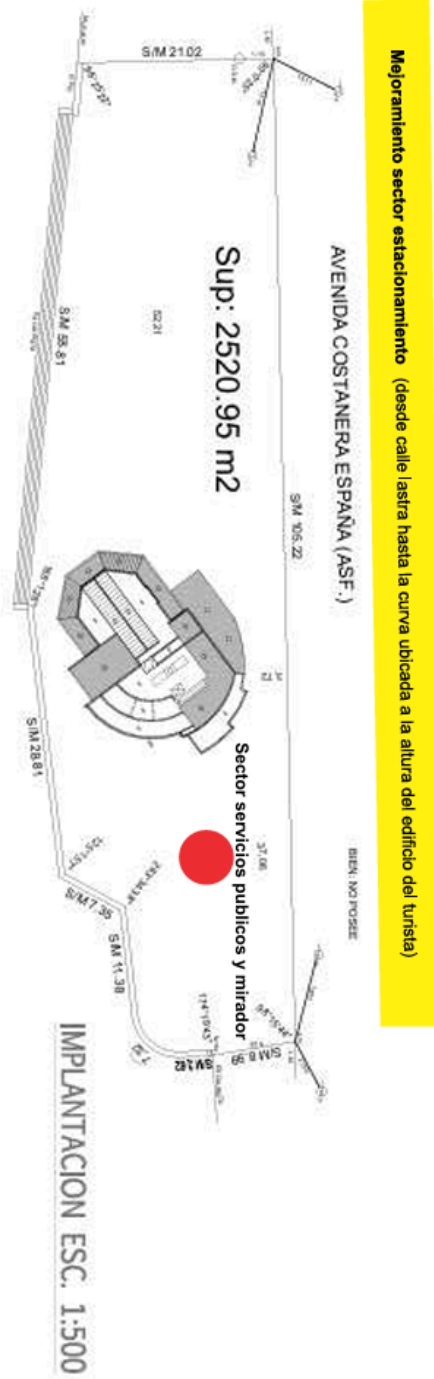
CORTE C-C



CORTE B-B



5. Plano ubicación sectores a intervenir



UBICACIÓN SECTORES

ANEXO V

LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES GENERALES DE ACCESIBILIDAD

El presente Anexo reúne lineamientos generales y criterios técnicos de accesibilidad aplicables a intervenciones en espacios públicos y establecimientos vinculados al uso turístico y recreativo, conforme a la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

Las disposiciones aquí incluidas deberán considerarse como directrices técnicas de referencia, aplicables en la medida en que resulten pertinentes a las características del edificio existente, al tipo de intervención propuesta y a las condiciones físicas del sector.

En todos los casos, las intervenciones deberán ajustarse a la normativa vigente en materia de accesibilidad y a lo establecido por la Ordenanza Municipal N° 5113/17 y demás disposiciones aplicables.

Las propuestas presentadas por los oferentes deberán contemplar especialmente las condiciones de accesibilidad en los sectores de uso público del establecimiento, garantizando condiciones adecuadas de circulación, ingreso, permanencia y utilización por parte de todas las personas.

Los criterios incluidos en el presente Anexo deberán interpretarse de manera complementaria a lo establecido en el Anexo II del presente pliego, en particular respecto de las intervenciones vinculadas a accesos, circulaciones, sanitarios, señalización y vinculación con el espacio público circundante.

I - ACCESIBILIDAD ARQUITECTÓNICA

1. ENTORNO INMEDIATO DE UN ESTABLECIMIENTO ACCESIBLE

1.1 Entorno Inmediato

Se entiende como entorno inmediato a aquel que rodea al o los edificios, y que debe ser transitado para llegar a los diferentes sectores del establecimiento.

Un entorno accesible es aquel al que se puede acceder sin ningún tipo de limitaciones arquitectónicas. Una vez allí, se debe poder acceder y luego utilizar las instalaciones existentes.

El concesionario debería:

1. Evitar y/o resolver la presencia de obstáculos o peligros que puedan impedir la circulación horizontal en los recorridos del predio.
2. Salvar el desnivel de cordón mediante el rebaje del mismo, para poder generar un nexo accesible entre la vereda y la calle.
3. Garantizar un espacio libre, en estos recorridos, mínimo de 0.90m de ancho y 2.00m de altura en establecimientos ya existentes, y contemplar un espacio libre mínimo de 1.50m de ancho y 2.20m de altura en nuevos proyectos.
4. Contemplar que las veredas sean antideslizantes y sin desniveles.
5. Evaluar que las rejillas, bocas de registro, etc. estén a nivel de la vereda.
6. Evitar la utilización de gravas, arenas, tierras sueltas, tierra compactada, césped y cualquier otro material que pueda provocar deslizamiento en el recorrido hasta el ingreso principal del Establecimiento. En itinerarios extensos es conveniente instalar asientos con intervalos no mayores a 50 m.

1.2 Estacionamiento

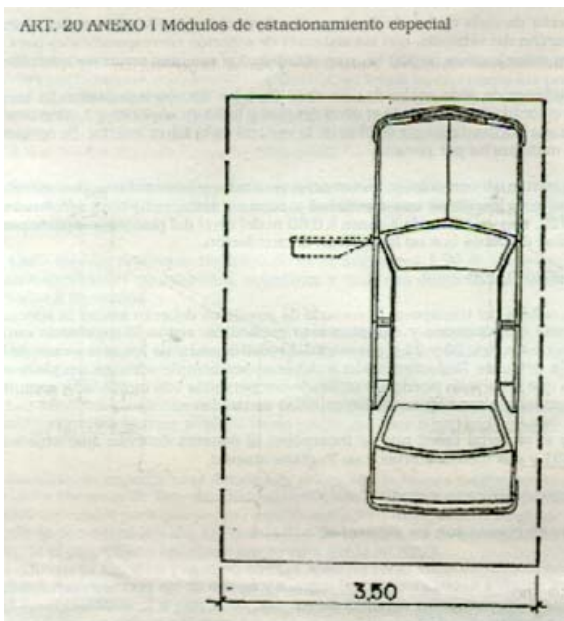
Los lugares destinados al estacionamiento de vehículos que trasladan personas con discapacidad deben ubicarse lo más próximo posible a los ingresos accesibles de los espacios construidos, a una distancia máxima de 30 m y al mismo nivel.

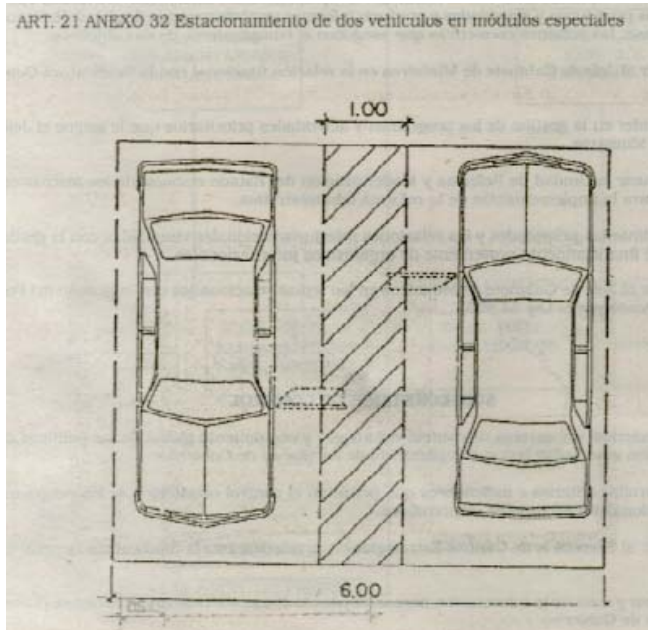
El concesionario debería:

1. Establecer que la zona de estacionamiento esté ubicada tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, debiendo tener reducción de cordón o rampa.
2. Implementar la señalización horizontal y vertical con el símbolo internacional de discapacidad. (Ver Directriz11.).

3. Prever como mínimo un módulo de estacionamiento reservado para personas con discapacidad y/o movilidad reducida, el módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento convencionales sea menor de (20) veinte; a partir de (20) veinte módulos de estacionamiento se dispondrá un módulo de estacionamiento especial cada (50) cincuenta módulos convencionales o fracción.
4. Prever que el módulo de estacionamiento para personas con discapacidad y/o movilidad reducida debe tener las medidas de un módulo y medio de los convencionales, para el descenso de las mismas.
 1. El módulo estacionamiento reservado para personas con discapacidad y/o automóviles que transportan personas con movilidad reducida o que son conducidos por ellas será de 6,50 m de largo por 3,50 m de ancho, los que deberán ubicarse lo más cerca posible de los accesos correspondientes uno (Anexo I)
 2. En caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6,00 m; en el sector central y con un ancho de 1,00m, se señalizará en el solado el corredor común de acceso. (Anexo 32)

ART. 20 ANEXO I Módulos de estacionamiento especial





2 . ACCESO A LA CONCESIÓN

2.1 Entrada

La entrada principal será accesible, debiendo tener en cuenta las dimensiones, materiales y herrajes de las puertas de ingreso así como también los desniveles que pudieran existir.

La Dirección debería:

1. Prever que las puertas sean accesibles (Ver Directriz 5.2.).
2. Prever que las escaleras sean accesibles. (Ver Directriz 4.1.).
3. Prever que las rampas sean accesibles (Ver Directriz 4.2.).
4. Evitar la colocación de puertas giratorias, ya que no pueden ser utilizadas por personas con movilidad reducida. En caso de existir, será necesario habilitar un acceso alternativo accesible próximo a la misma.
5. Incorporar, en caso de ser puertas de vidrio, dos bandas horizontales de 0.20m de ancho que ocupen toda la extensión de la puerta contrastadas visualmente a una altura de 1.00m y 1.50m.

6. Facilitar la percepción visual de la puerta de acceso mediante la utilización de marcos y/o puertas que contrasten con las paredes circundantes, y a su vez iluminación que destaque la misma.

3 - ZONAS DE RECEPCIÓN y ATENCIÓN AL PÚBLICO ACCESIBLES

Atención al público

3.1 Hall de ingreso / Lobby

Las dimensiones del hall deben permitir el desplazamiento de una persona con movilidad reducida, es decir, debe ser de tal medida que pueda inscribirse un círculo de 1.50m de diámetro libre de obstáculos. Se deben evaluar las características de los pisos, solados, las áreas y mostradores de recepción, las puertas interiores y los pasillos, etc.

El concesionario debería:

1. Prever señalización accesible (Ver Directriz 11. Señalización Accesible).
2. Prever que los pisos tengan carácter antideslizante, sin resaltos ni elementos sobresalientes que ocasionen el tropiezo de personas con bastones o interrumpan el paso de personas en sillas de ruedas.
3. Prever la instalación del sistema de aros magnéticos para usuarios con prótesis auditivas.
4. Disponer de asientos firmes y de una altura aproximada de 0,50m. para facilitar la incorporación de las personas.

3.2 Mostradores

Los mostradores deben estar diseñados de manera que faciliten la interacción del usuario con el personal.

El concesionario debería:

1. Prever un sector del mostrador con una altura de 0.70m. libre bajo la superficie de apoyo, de forma que permita una correcta aproximación por parte de personas en sillas de ruedas y/o de baja estatura.; y otro sector de 0.90m.
2. Prever equipamiento y/o ayudas técnicas para personas con disminución visual e hipoacúsicas.

3. Establecer una iluminación uniforme y difusa (Ver Directriz 10) y que el mostrador contraste para poder ser detectado con facilidad por personas disminuidas visuales.

4 – CIRCULACIÓN VERTICAL ACCESIBLE

La circulación vertical es la que permite la conexión entre los distintos niveles y/o pisos. Las escaleras y rampas son algunos de los elementos utilizados para superar este obstáculo, pero para que estos elementos sean válidos para todos deben estar contruidos de forma adecuada. Es imprescindible que cuando existan escalones se disponga de rampas u otros dispositivos para desplazarse.

4.1 Escaleras

Principalmente, las escaleras no deberán tener huecos en sus alzadas. Además, el ancho mínimo de escalera de medios exigidos de salida es de 0,90 m. libre.

El concesionario debería:

1. Contemplar que las escaleras principales estén provistas de barandas a ambos lados siendo parte integrante de las mismas los rellanos o descansos, con una forma de fijación que no interrumpa la continuidad del deslizamiento de la mano y con anclaje firme.
2. Prever que los escalones sean antideslizantes. Caso contrario, colocar bandas de prevención texturadas.
3. Prever en caso de tener escaleras con derrame lateral libre (vacío), además de las barandas, la colocación en el o los lados, de un bordillo o zócalo de 0.10m de altura.
4. Contemplar que al comenzar y finalizar cada tramo de escalera se coloque un piso con textura en relieve y color contrastante con respecto a los escalones y al piso del local. (baldosa alerta)
5. Destacar la unión entre la alzada y la pedada de los escalones, mediante la incorporación de pintura o pegado de bandas.
6. Incorporar a las barandas una señal sensible al tacto (braille) que indique la proximidad de los límites de la escalera, así como información y guía hacia lugares significativos.
7. Señalizar las escaleras suspendidas o con bajo escalera abierto hasta la altura de paso, mediante cambio de piso con textura y con color contrastante.

4.2 Rampas

Se puede utilizar una rampa en reemplazo o complemento necesario de una escalera o escalones para salvar cualquier tipo de desnivel. La misma se debe de incorporar cuando el desnivel supere los 0.01m.

La concesión debería:

1. Cumplir con las leyes y/o normas vigentes con respecto a las medidas de las pendientes de rampas interiores y/o exteriores. Se recomienda consultar las pendientes máximas para rampas interiores y/o exteriores.
2. Contemplar al principio y fin de la rampa una superficie libre que debe permitir el giro de una silla de ruedas en un diámetro no inferior a 1.50m.
3. Instalar en las rampas, barandas a ambos lados, siendo continuas y dobles (dos diferentes alturas, a 0.75 y 0.90m). Además la forma de fijación no interrumpirá la continuidad del deslizamiento de la mano y su anclaje será firme.
4. En caso de tener rampas con derrame lateral libre (vacío), prever, además de las barandas, la colocación en el o los lados de un bordillo, o zócalo de 0.10m de altura (Ver Directriz 4.1).
5. Prever señal sensible al tacto (braille) en barandas. (Ver Directriz 4.1). En aquellos casos que no sea posible la construcción de una rampa, podría ser factible el uso de rampa móvil para salvar un nivel de no más de 2 escalones.

5. CIRCULACIÓN HORIZONTAL ACCESIBLE

Se entiende por circulación horizontal la movilidad entre diferentes espacios al mismo nivel. Los pasillos y puertas resultan de gran importancia para garantizar la accesibilidad de la circulación. Un inadecuado diseño de puertas en las áreas comunes y habitaciones accesibles puede representar un insalvable obstáculo para las personas con discapacidad motriz.

5.1 Pasillos

El concesionario debería:

1. Contemplar que las circulaciones interiores permitan el paso adecuado de una persona en silla de ruedas, siendo el ancho mínimo de 0.90m para las construcciones preexistentes y siendo deseable para obra nueva la medida de 1.20m.

2. Resolver los desniveles que existieren a través de plataformas, rebajes o rampas de pendientes adecuados (ver Directriz 4.2. Circulación Vertical accesible)
3. Contemplar que no existan obstáculos (aquellos que no son detectados mediante el uso del bastón) en los pasillos a una altura inferior a 2.10m, permitiendo una mejor circulación de las personas con limitación visual. Ejemplos: lámparas colgantes, carteles, parlantes, estantes, etc. Sino fuera posible, se colocarán elementos que impidan el paso por debajo del obstáculo, y que sean detectables en forma visual y táctil.
4. Disponer cada 10 m, como mínimo, de espacios en los que se pueda permitir el giro de una silla de ruedas en un diámetro no inferior a 1.50m, para así facilitar el cambio de sentido de la marcha.
5. Prever la colocación de pasamanos a una altura de 0,90m que acompañen la circulación a habitaciones y/o espacios accesibles (Ver directriz 4.1. Circulación Vertical Accesible-Escaleras).
6. Prever franjas guías. (Ver Directriz 11.4. Señalización Accesible - Franja Guía).

5.2 Puertas de áreas comunes y habitaciones accesibles.

El concesionario debería:

1. Contemplar que las puertas tengan un ancho libre de 0.90m mínimo.
2. Señalizar las puertas de vidrio con dos bandas horizontales de 0.20m de ancho, que ocupen toda la extensión de la puerta, contrastadas visualmente, a una altura de 1.00m y 1.50m respectivamente.
3. Prever un espacio de aproximación libre anterior y posterior a las puertas de 1,20m. d. Evitar que las puertas invadan los espacios de circulación. En caso de no poder evitar que se invadan los espacios de circulación deberán disponer de mecanismos de retorno de cierre automático de lenta operatividad y que no ofrezca resistencia en su apertura.
4. Evitar la colocación de picaportes esféricos, en caso de existir reemplazarlos por herrajes de accionamiento tipo manijas.
5. Prever que las puertas de los sanitarios accesibles abran hacia fuera y con un ángulo mínimo de 90°. g. Contemplar que las puertas se diferencien cromáticamente y que a su vez

contrasten suficientemente de los elementos a su alrededor. (Ver Directriz 10.2. Iluminación Accesible- Contraste)

6. En las puertas contemplar el uso de señalización en sistema braille, números en relieve y colores contrastantes para la numeración de las mismas. Se aconseja la utilización de sistemas de apertura de puertas mediante el uso de tarjetas magnéticas y en braille, ya que son cómodas y facilitan su uso. También se sugiere el uso de cerrojos desbloqueables desde el exterior.

5.3 Ventanas

El concesionario debería:

1. Contemplar que sean de fácil apertura y deslizamiento, y que no invadan las áreas de circulación. El sistema de ventanas de hojas corredizas facilita su apertura.
2. Contemplar que el herraje de accionamiento sea tipo manija, debe evitarse especialmente las de tipo esféricas.
3. Disponer los herrajes a una altura no mayor de 1 m. d. Contemplar que el herraje debe contrastar de las hojas de la ventana.
4. Evitar anteponer elementos que impidan la posibilidad de alcance y control manual. (Por ejemplo: escritorios, maceteros, mesas ratoneras, etc.)
5. En caso de existencia de cortinas o doble cortinado, prever que las mismas sean de fácil deslizamiento.
- 6.

5.4 Solado / Piso

El concesionario debería:

1. Prever tanto en solados interiores o exteriores, el uso de materiales antideslizantes, sin resaltos ni elementos que provoquen el tropiezo de personas con discapacidad y/o movilidad reducida.
2. Prever que los solados exteriores tengan una pendiente lateral al sendero del 2% para el escurrimiento del agua.

3. En las áreas comunes y en las dependencias accesibles, se evitará la colocación de alfombras. En caso de existir, deben ser de pelo cortado a fin de que puedan transitar sin inconvenientes las personas en sillas de ruedas y/o con movilidad reducida. Las alfombras movibles deberán ser fijadas al suelo con una red antideslizante de goma o con cinta adhesiva de doble cara.

6– SANITARIOS ACCESIBLES

El sanitario es un espacio imprescindible. Este espacio debe permitir el acceso, la movilidad interior y su uso por todas las personas. En los sanitarios de espacios comunes, al menos uno deberá ser accesible.

6.1 Generalidades

El concesionario debería:

6.1.1. En relación a los accesos de los sanitarios

1. Contemplar que el recorrido hasta los mismos sea accesible. (Ver Directriz 5.1)
2. Prever que no existan desniveles de piso o escalones en los accesos ni dentro de los mismos.
3. Prever un espacio de aproximación anterior y posterior a las puertas de 1,20m. (Ver Directriz 5.2).

6.1.2. En relación a las puertas de ingreso

1. Prever que las puertas sean accesibles. (Ver Directriz 5.2).
2. Contemplar en todos los casos que abran hacia afuera o sean corredizas.
3. Contar con un ancho libre mínimo de 0.90m. Tener en cuenta que una puerta corrediza requerirá siempre menos espacio. La posibilidad de instalar ayudas técnicas mediante sistemas removibles es otra interesante opción que no debe descartarse.

6.1.3. En relación a los solados/pisos

1. Contemplar que sean antideslizantes. (Ver el Directriz 5.4).

6.1.4. En relación a las dimensiones interiores

1. Permitir el giro de una silla de ruedas en un diámetro no inferior a 1.50m. libre de obstáculos y fuera del área de apertura de la puerta.

6.1.5. En relación a los interruptores

1. Prever que los interruptores sean del tipo presión, de gran superficie, evitándose los de giro o palanca.
2. Diferenciar cromáticamente de la superficie donde se sitúen. (Ver Directriz 10.2).
3. Con respecto a la iluminación, no es recomendable accionarla con temporizador; se sugiere colocar interruptores de fácil manipulación y ubicarlos dentro de la longitud de alcance de las personas con sillas de ruedas (altura recomendable entre 0.80m y 1.00m), junto a la puerta de acceso, del lado opuesto al eje de giro de la puerta, de manera que permita un cómodo accionamiento.

6.1.6. En relación al inodoro

1. Inodoro de dimensiones accesibles/ universal.
2. Permitir la transferencia al inodoro dejando como mínimo en uno de los laterales un espacio libre de 0.85m para poder acceder desde una silla de ruedas.
1. Colocar el plano del asiento del inodoro a una altura de 0.50m.
2. Prever que el accionamiento del depósito sea mediante pulsador de gran superficie o palanca, que no requiere esfuerzo físico para su accionamiento. La altura máxima de ubicación será de 1.10m.
3. Las fijaciones al piso deberán ser reforzadas a los efectos de poder soportar los esfuerzos laterales de traslado de la persona, desde la silla de ruedas al inodoro. Por su parte, las tapas de los inodoros deberán ser de madera y con fijaciones metálicas.
- 4.

6.1.7. En relación al lavatorio

1. Instalar lavatorios empotrados a las paredes (tipo ménsula), evitando el empleo de columnas para el soporte del mismo.
2. Contemplar una profundidad máxima de 0.60m.
3. Contemplar que el espacio libre frente al lavatorio sea igual o mayor a 0.90m Tener en cuenta que la altura máxima del lavatorio no supere los 0.90m y que la parte inferior del mismo sea de 0.65m (mínimo), de manera que permita realizar cómodamente el acercamiento frontal y el radio de giro de la silla de ruedas por debajo del artefacto. Las dimensiones señaladas son aplicables para aquellos lavatorios encastrados en una mesada. Los lavatorios esquineros son una buena alternativa para poder ganar espacio dentro del sanitario para el radio de giro de una silla de ruedas.

6.1.8. En relación a la grifería

1. Considerar que la grifería de los artefactos sanitarios (lavatorios, duchas, bidet, inodoros, migitorios), sea de fácil accionamiento por parte del usuario. Es recomendable el uso de dispositivos de llave en cruz ,palanca con una rótula (monocomando) o de accionamiento automático o por presión, evitando la grifería de tipo esférica que dificulte su manipulación. También es conveniente que la grifería tenga control termostático de la temperatura del agua, el cual se podrá incorporar al grifo o a la instalación, para evitar problemas de quemaduras.
2. Tener en cuenta que la cañería del desagüe del lavado sea de material aislante. Quienes tienen baja sensibilidad en miembros inferiores corren riesgo de quemaduras en las piernas al aproximarse con sillas de ruedas.

6.1.9. En relación a los barrales

En el artefacto inodoro:

1. Colocar un barral fijo horizontal sobre el lateral del inodoro. (de 1.10m de longitud, a 0.70m o 0.75m de altura y a 0.35m del eje del inodoro).

2. Colocar un barral rebatible en el otro lateral del inodoro, del lado donde se deja el espacio para poder acceder desde una silla de ruedas. En el caso que la transferencia se realice desde ambos lados, las dos barras serán rebatibles.

· En la ducha:

1. Colocar un barral fijo en posición vertical, del lado que se realiza la transferencia, a una altura de 0.90m.
2. Colocar un barral fijo en la pared lateral en posición horizontal a 0.90m, teniendo continuidad con un barral vertical (en forma de "L") que se inicia a 0.90m y alcanza 1.80m.

· En la bañera:

1. Colocar un barral fijo en posición vertical, del lado que se realiza la transferencia a una altura de 0.20m desde el plano superior de la misma.
2. Colocar un barral fijo en la pared lateral de la bañera en posición horizontal teniendo continuidad con un barral vertical (en forma de "L") a 0.20m del plano superior de la misma.
3. Es recomendable que los barrales sean los comercializados en el mercado (de sección redonda y constante, de superficie lisa y con una terminación en pintura poliuretánica, con una sección de entre 3cm y 5cm de diámetro). Sus extremos deben ser curvados y embutidos rígidamente al muro.

6.1.10. En relación a la seguridad

1. Colocar un timbre conectado a las áreas de recepción y offices, accesible que tendrá como fin solicitar asistencia de otras personas por eventual necesidad del usuario. La ubicación será a una altura de 0.50m.

6.1.11. En relación a los accesorios

1. Disponer de una jabonera o expendedor de jabón colocado a una altura no mayor a 1.20m.
2. Prever la colocación de toallero, secador o distribuidor de papel, situadas a una altura no mayor a 1.20m. c. Colocar un porta rollo en la pared más próxima al inodoro y a una altura de 0.50m.

3. Colocar percheros de pared a una altura no mayor a 1.20m.
4. Disponer de un espejo cuya ubicación permita que tanto una persona sentada como una persona de pie puedan verse en él. Cuando la parte inferior del espejo este ubicado a una altura mayor a 0.90m, el mismo presentará una inclinación de hasta 10°, para que la persona sentada pueda verse en el mismo.

6.2 Sanitarios de acceso público

Consideraremos sanitario de acceso público aquel al que se puede acceder desde las áreas comunes, ya sea vestíbulo, pasillo, sala, bar, restaurante, etc. Habitualmente este tipo de sanitarios suelen agruparse según sexos. Muy a menudo encontramos una tercera puerta que corresponde al sanitario accesible. Siempre que sea posible se aconseja la incorporación de un sanitario accesible para cada sexo integrado en los grupos sanitarios generales.

El concesionario debería:

1. Contemplar las generalidades de sanitarios accesibles. (Ver Directriz 7.1)
2. Prever la señalización correspondiente con el símbolo internacional de discapacidad.
3. De existir mingitorios. Prever que al menos un mingitorio esté a una altura entre 0.30 /0.40 m permitiendo su utilización a los niños y a personas de talla baja.
4. También prever inodoros para niños.

6.3 Vestuarios

El diseño de los vestuarios debe garantizar su utilización segura y cómoda por parte de cualquier persona.

La Dirección debería:

1. Contemplar las generalidades de sanitarios accesibles. (Ver Directriz 7.1)
2. Acceder al vestuario desde un itinerario accesible. (Ver el Directriz 5.4. Circulación horizontal accesible-Solado/Piso)
3. Prever la señalización correspondiente con el símbolo internacional de discapacidad.

4. En caso de contar con vestuarios individuales deberán medir al menos 1.50mx1.80m y contar con un asiento rebatible, barras de apoyo rebatibles, espejo y perchero. Tener en cuenta que en los vestuarios colectivos pueden instalarse cabinas individuales con las medidas adecuadas para el uso de personas con discapacidad y/o movilidad reducida. (Ver Directriz 7.1)
5. Dentro del vestuario existirá un espacio mínimo de paso de 0.90m con lugares de giro de 1.50m de diámetro.
6. Disponer, tanto en las puertas de los vestuarios individuales y de las cabinas de los vestuarios colectivos, cerrojos desbloqueables desde el exterior.
7. Considerar en relación a los bancos, que sean estables y de color contrastado, con una superficie de apoyo mínima de 0.50 m. Deberán contar con un espacio libre para que permita realizar una transferencia desde una silla de ruedas.
8. Colocar percheros de pared a una altura no mayor a 1.20m. y el acercamiento a los mismos debe estar libre de obstáculos.
9. Prever lockers alcanzables por una persona en posición sentada. Tener en cuenta que algunos lockers dispongan de cerrojos fácilmente manejables y estén numerados con macrocaracteres contrastados en relieve y en braille. Los mismos tendrán prioridad de uso para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

7 . ESPACIOS COMUNES ACCESIBLES

7.1 Salas de conferencias /eventos

Los lugares donde se dicten conferencias, seminarios o se realizan eventos han de ser accesibles desde los ingresos y desde los distintos niveles que se hallan en el interior del predio.

El concesionario debería:

1. Contar con una zona reservada, señalizada y adaptada para el uso de personas con silla de ruedas, con solado sin pendientes y próxima a la salida de emergencia. Es aconsejable disponer de algunas butacas/sillas más anchas que las comunes o con apoyabrazos que se puedan sacar o levantar para que las personas con silla de ruedas puedan transferirse a esos asientos o para que personas obesas se puedan sentar más cómodas.

2. Contemplar que las circulaciones verticales y horizontales, los sectores de recepción al salón, los sanitarios para ambos sexos, y los teléfonos que se ubiquen en el área del salón de eventos sean accesibles.
3. Capacitar al personal para la atención a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

7.2 Restaurantes, bares, cafeterías

Se ha de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida de manera que puedan participar en eventos que se celebren en los restaurantes o bares y cafeterías, para lograr su mayor inclusión.

El concesionario debería:

1. Prever que las circulaciones verticales sean accesibles. (Ver Directriz 4)
2. Considerar que las circulaciones horizontales sean accesibles. (Ver Directriz 5)
3. Contemplar que la iluminación sea uniforme y difusa. (Ver Directriz 10).
4. Disponer de un área con mobiliario para que los usuarios en silla de ruedas y/o con movilidad reducida puedan aproximarse y hacer uso del mismo; evitando las sillas pesadas y las mesas con apoyo central y/o fijadas al piso.
5. Disponer de algunas mesas con una altura libre interior de 0,75m. y una profundidad libre bajo la superficie de apoyo de 0,65m. y de alcance de la persona sentada de 0,70m.
6. Prever que algún sector de la barra tenga una altura de 0.70m. de forma que permita una correcta aproximación por parte de personas en sillas de ruedas y/o de baja estatura y otro sector de 0.90m.
7. Considerar la disponibilidad de teléfonos accesibles.
8. Contemplar la accesibilidad a la comunicación en la carta de menú.

7.4 Instalaciones deportivas y/o recreativas

Los lugares que permitan realizar una actividad deportiva o recreativa han de contemplar que los entornos sean accesibles y dispongan de elementos que permitan la autonomía y la utilización por parte de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

7.4.1. Actividades deportivas y/o recreativas

- Capacitar al personal que dirija las actividades para que pueda brindar orientación a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida en el uso de las instalaciones. Los espacios donde se desarrolle la actividad deportiva y/o recreativa, así como las áreas de observación destinadas al público, han de poder ser utilizadas por las personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

7.4.2. -Sanitarios y vestuarios

- Contemplar la accesibilidad de los mismos.

II - COMUNICACIÓN, ILUMINACIÓN y SEÑALIZACIÓN ACCESIBLE

8. COMUNICACIÓN ACCESIBLE

La comunicación es el proceso a través del cual las personas intercambiamos información. Poseemos la comunicación oral, la comunicación escrita, la comunicación aumentativa, comunicación alternativa y también usamos la comunicación basada en la tecnología: los teléfonos y las computadoras, por ejemplo. Las personas con dificultades para el habla buscan distintas formas de comunicarse.

8.1 Documento impreso

El material impreso es un recurso básico, indispensable, muy difundido y de uso común, pero los documentos impresos pueden ser considerados accesibles o no para determinadas personas dependiendo de cómo estén diseñados.

El concesionario debería:

1. Prever que de cada material impreso tenga por lo menos 2 ejemplares que sean accesibles. Por ejemplo: Todo material impreso que sea de manejo para el usuario, como los folletos de servicio y/o información, carta de recomendaciones de la habitación, las cartas en

restaurant, etc. se considerarán accesibles cuando estén escritos en braille y en formato aumentativo para personas de baja visión.

2. En estos materiales impresos, considerar las siguientes Directrices:
 1. Papel. Deberá utilizarse papel no deslizante, no brillante ni plastificado y con un gramaje que no se transparente lo escrito en la otra cara.
 2. Contraste. Deberá ser alto entre el color del papel y la letra. El fondo del texto debe ser liso. (Ver Directriz 10.2)
 3. Letra. Tamaño grande (recomendable: 14; mínimo: 12), fuente legible (Verdana, Arial, Helvética o Universal). La cursiva no es recomendable para lecturas continuadas. Los encabezados deben ser claramente diferentes (negrita, mayor tamaño, etc.).
 4. Información gráfica. Es recomendable que los dibujos y fotografías sean claros y sencillos.
 5. Lenguaje. Crear frases cortas, directas y claras.
 6. Sistemas de transmisión de información alternativos al impreso. Resulta siempre conveniente contemplar la posibilidad de que la información se entregue también en otros formatos complementarios o sustitutivos del impreso como el electrónico, el táctil (braille), o aumentativo.

8.2 Teléfono

Los teléfonos son un dispositivo esencial en la comunicación actual. Ellos requieren en su instalación elementos que faciliten su uso a las personas con discapacidad.

1. Prever teléfonos accesibles dependiendo de los distintos tipos de discapacidad.

Características Generales:

Teléfono móvil:

1. Disponer de un teléfono móvil de línea en la recepción que pueda recibir mensajes de texto o whapsap. Brindar el número a la población concurrente.
2. Disponer de wifi libre para una mayor accesibilidad a la comunicación para la gente que posee móviles particulares.

8.3 Comunicación Aumentativa

El término comunicación aumentativa describe las formas que usan las personas para comunicarse cuando no pueden hablar suficientemente claro para que les entiendan los que les rodean; mientras que comunicación alternativa se refiere a métodos de comunicación usados para suplantar totalmente el habla. Tipos de comunicación aumentativa Usualmente se habla de dos tipos de comunicación aumentativa: la comunicación sin ayuda (por ejemplo la lectura labial) y la comunicación con ayuda (por ejemplo libro de imágenes, letras y palabras)

8.4 Comunicación alternativa:

Lengua de señas : La lengua de señas es la lengua natural de las personas sordas signantes. Esta lengua consiste en desarrollar una serie de signos gestuales articulados con las manos y acompañados de expresiones faciales, mirada intencional y movimientos corporales, dotados de función comunicativa. La lengua de señas y la lengua oral son complementarias. No se trata de una lengua fija sino que va cambiando y creando nuevos signos. Hay que tener siempre presente que la lengua de señas no es universal, cada país ha desarrollado sus propios signos.

El concesionario debería:

1. Capacitar al menos a 1 persona por turnos en lengua de señas.

9. ILUMINACIÓN ACCESIBLE

La visión se relaciona, en primer lugar, con la presencia de la luz, pero también depende de la estimulación que recibe el sistema visual y de las características que cada persona presenta. En este caso, abarcaremos tres áreas: la iluminación propiamente dicha, el contraste y el color.

10.1 Iluminación

Al considerar en términos generales la iluminación, se recomienda a la hora de diseñar o adecuar los espacios y su respectiva iluminación, tener en cuenta las diversas variables que intervienen, como por ejemplo contrastes de colores, el tipo de luz (solar o artificial), dimensiones de los espacios,

tamaño de objetos/equipamiento/ mobiliario, elección y ubicación y tipo de artefactos de iluminación, a fin de que se favorezca la accesibilidad para todo tipo de usuario.

El concesionario debería:

1. Diseñar e instalar una iluminación general uniforme y difusa, que proceda de varias direcciones y que acompañe al usuario con disminución visual en el recorrido por todo el predio.
2. Diseñar e instalar una iluminación, que se distinga de la iluminación general, que resalte aquellos detalles que sean de interés, como escaleras, mostradores, carteles indicadores, números, señalizaciones visuales etc., utilizando luces directas sobre ellos, sin producir reflejos, con el objeto de facilitar la visibilidad y localización de los mismos

9.2 Contraste

Para la visión es tan importante, el nivel general de la iluminación, como el contraste que se produce entre los objetos y/o elementos visuales y sus correspondientes fondos.

El concesionario debería:

1. Procurar enfatizar los contrastes en todo aquello que se relacione a detalles y/o elementos que sean de interés destacar, como por ejemplo cartelera informativa, ubicaciones de locales, acceso a escaleras, salidas de emergencias, etc., mediante el uso de los colores y resaltando con la iluminación directa, pero evitando reflejos o molestias visuales. La elección de los colores más adecuada para enfatizar los contrastes son las siguientes: en carteles indicadores fondo de color oscuro, y letras y/o números con colores claros (ej.: azul oscuro/blanco, verde/ blanco, negro/blanco, rojo/blanco, negro/amarillo, marrón/blanco).

9.3 Color

La percepción del color depende de diversas variables, pero entre ellas, cabe señalar como significativas, la relación con la iluminación circundante (natural y/o artificial), el estado de adaptación del observador (luz- oscuridad /contrastos de color), el o los colores de las superficies del entorno inmediato (paredes, cielorrasos, puertas).

El concesionario debería:

1. Establecer colores para indicar señales de carácter significativo, como por ejemplo: color verde para seguridad, color amarillo para peligro, color rojo para emergencias. Tener en cuenta que para personas con deficiencia visual se recomiendan los colores cuyos valores grisáceos sean detectables; pues aquellas personas pueden no distinguir los colores, pero si diferenciar distintos tonos de grises.

10 - SEÑALIZACIÓN ACCESIBLE

La señalización es una parte de la comunicación en la que se establecen las relaciones funcionales entre los signos de orientación en el espacio y los comportamientos de las personas. Cumple la función de informar, prevenir y orientar. Hay que recordar que, para el desplazamiento de todos los usuarios, es necesario brindar los elementos de información que permitan acceder a los diferentes servicios.

11.1 Señalización e información visual

Son aquellas que permiten al usuario su orientación espacial. Es decir, el conocimiento de su posición física en relación a los objetos y/o espacios de su entorno, permitiendo un mapa cognitivo del lugar para situarse en el mismo. La señalización y los paneles informativos proporcionarán información diversa sobre el interior del edificio, como, por ejemplo, localización de determinados lugares, las condiciones de accesibilidad, la advertencia de determinados peligros, normas de seguridad, la celebración de determinados eventos, etc.

Las condiciones de accesibilidad del predio serán señalizadas mediante el Símbolo Internacional de Accesibilidad. El uso de este símbolo indica dos cosas: la primera, la prioridad de acceso a personas con discapacidad o movilidad reducida, y por otro lado la señalización y ubicación de Accesibilidad.

El concesionario debería:

1. Proveer de una señalización visual accesible al predio desde tres zonas:
 1. Las áreas exteriores adyacentes al acceso principal.
 2. Los recorridos interiores que conducen a los diferentes espacios.
 3. Las comunicaciones verticales que vinculan el acceso principal con las distintas plantas del edificio (escaleras, ascensores, rampas).

2. Mejorar la accesibilidad en la información visual a través de:
 1. Información clara, visible y comprensible (palabras cortas y simples).
 2. El color de las letras y/o símbolos deben contrastar suficientemente con el del fondo y éste, a su vez con el entorno. La elección de los colores más adecuada para enfatizar los contrastes son las siguientes: en carteles indicadores fondo de color oscuro y letras y/o números con colores claros (ej.: azul oscuro/blanco, verde/ blanco, negro/blanco, rojo/blanco, negro/amarillo, marrón/blanco).
 3. Prever que los soportes de carteles, elementos salientes y/u otros dispositivos de información no se conviertan en un obstáculo para la libre circulación.

11.2 Señalización e información táctil

La señalización e información táctil es aquella que permite facilitar a las personas no videntes o con disminución visual, su desplazamiento, ubicación y recepción de mensajes para su conocimiento y mejor comprensión. La citada señalización se materializará en pisos, paneles informativos, paredes, pasamanos, ascensores, etc., que en su conjunto constituya una cadena de señalización para que el usuario pueda desplazarse por el predio.

El concesionario debería:

1. Realizar las señales táctiles en relieves salientes, suficientemente contrastado, no lacerante, para el elemento que las pueda detectar: dedos, pies o bastón.
2. Prever que las señales de percepción manual que se ubiquen en paredes estén a 1,20m de altura.
3. Contemplar que, en los carteles de lectura visual y táctil, las letras, los números y los símbolos, estén en relieve, y se completará con la respectiva información en braille.
4. Prever la colocación de señales en braille en barandas de escaleras y rampas, para la información y guía hacia los lugares significativos del predio.
5. Prever la realización de franjas guías en superficies y/o sectores de pisos adecuados a las características edilicias y funcionales del predio. (Ver Directriz 11.4). Se sugiere tener en cuenta que una maqueta o un plano en relieve pueden resultar muy útiles para el reconocimiento táctil y la comprensión general de la organización y estructura del predio.

11.3 Señalización e información sonora

La señalización e información sonora, que complementa a la visual y táctil, se diseñará de forma tal que no imposibilite la comunicación oral.

El concesionario debería:

1. Considerar que las señales sonoras se han de amplificar mediante aros magnéticos en la recepción y los salones de eventos/conferencias para usuarios de prótesis auditivas (audífonos e implantes cocleares), facilitando la percepción de información por parte de las personas con limitaciones para la audición.
2. Indicar con el símbolo internacional la existencia de aros magnéticos.

11.4 Franja Guía La franja-guía

Se utiliza para ofrecer a la persona con deficiencia visual una posibilidad de dirección dentro del entorno que lo rodea, cuando dicha persona no puede extraer información del mismo mediante la utilización de otras percepciones sensoriales. La franja-guía crea un itinerario orientativo por el que la persona se puede desplazar hacia los lugares significativos. Deberá tener un solado/piso táctil de acanaladura, ubicada paralela a la dirección de la marcha, debiendo ser antideslizantes. La sección de la acanaladura debe ser fácilmente percibida con los pies y mediante el uso de un bastón de movilidad.

El concesionario debería:

1. Considerar la opción de incorporar franjas-guías en los recorridos hacia los lugares significativos del predio. (utilizando baldosas podotáctiles guía y de alerta, o canales guía)
2. La baldosa de alerta se debe colocar en los cambios de dirección o ante alguna situación de riesgo, o cuestión significativa espacial (ej. accesos).

12 - SEGURIDAD

12 . PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO y ALARMAS

La protección contra incendio comprende un conjunto de condiciones que se deben observar en

las instalaciones y equipamiento Turísticos, a fin de preservar la seguridad de los usuarios del mismo. Existen normas, manuales, documentos técnicos que permiten prevenir incendios; sin embargo, se hace necesario tener en cuenta el hecho de estar refiriéndonos a personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

El concesionario debería:

1. Cumplir con la normativa vigente contra incendios.
2. Contemplar la instalación de un sistema de alarmas de incendio con señales tanto visuales como sonoras. Estos sistemas se activarán a través de los detectores de humo/temperatura (ubicados en habitaciones, circulaciones, espacios de estar, etc.).

13 . EVACUACIÓN

La evacuación para casos de emergencias, debe prever un plan y plano de evacuación diseñado según las características propias sector Turístico, el uso del mismo y de las personas que lo utilizan, según la normativa vigente. Existen normas, manuales, documentos técnicos que permiten elaborar planes de evacuación; sin embargo, se hace necesario tener en cuenta el hecho de estar refiriéndonos a personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

El concesionario debería:

1. Cumplir con la normativa vigente en cuanto al plan y al plano de evacuación.
2. Colocar planos de evacuación donde se indique la ubicación de las salidas de emergencia; en lugares visibles, con colores contrastantes y en relieve para personas no videntes.
3. Prever la instalación de un circuito de luces de emergencia que acompañe el plan de evacuación y señalización existente en el establecimiento
4. Capacitar entre el personal, a un grupo destinado especialmente para la evacuación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

Consideraciones Generales:

1. Antes y durante la asistencia a la persona se sugiere preguntarle cómo desea ser asistido, pues en la mayoría de los casos sabrá mejor que nadie como se le debe ayudar.
2. En el caso de personas con disminución visual o no vidente se les dará la mano, siempre que las personas lo precisen y lo soliciten, desde delante mientras desciende escaleras; y se le ofrecerá el brazo para desplazamientos horizontales.
3. Las personas hipoacúsicas requieren medios visuales o táctiles para ser avisados de la emergencia.
4. Las personas con movilidad reducida pueden necesitar asistencia para descender escaleras.
5. Los usuarios en sillas de ruedas pueden ser evacuados por escaleras por dos personas. También puede ser que no deseen exponerse a una caída; en tal caso se les podrá asistir en zonas o sectores previamente establecidos para la evacuación (descansos de escaleras, espacios especiales en el itinerario destinados a evacuación), evitando la obstrucción del flujo de evacuados y donde reciban la asistencia de personal capacitado.

IV - CAPACITACION DEL PERSONAL

14 . CAPACITACIÓN DEL PERSONAL

A los efectos de prestar un buen servicio a las personas con discapacidad, es importante destacar que contar con una buena información, capacitación y predisposición para su atención, les brinda comodidad y tranquilidad y compensa cierta clase de inaccesibilidad. Es por ello que la capacitación del personal de un sitio Turístico, se convierte en un elemento importante.

El concesionario debería:

1. Definir la capacitación que debe recibir todo el personal, incluida la dirección de la organización, a partir de las habilidades y conocimientos actuales del mismo. La capacitación debe ser la necesaria para la implementación de las presentes directrices y contemplar entre otras o según corresponda las siguientes temáticas:
2. Recomendaciones generales (naturalidad, respeto, sentido común, buena atención al usuario, etc.)

1. Atención a personas con discapacidad física y/o movilidad reducida: personas que caminan despacio y/o utilizan muletas; personas que utilizan silla de ruedas.
2. Atención a personas con discapacidad sensorial (sordos, hipoacúsicos, ciegos, disminuidos visuales, personas con limitaciones para hablar: desarrollar)
3. Atención a personas de baja estatura.
4. Atención a personas con discapacidad mental.
5. Atención a personas con otros tipos de discapacidad y/o limitaciones.
6. Establecer, programar y ejecutar la capacitación, tanto para el personal que se encuentra en funciones como para el ingresante. Mantener certificados y/o títulos habilitantes de las capacitaciones proporcionadas por organismos o instituciones calificadas en la temática. Mantener registros de las capacitaciones proporcionadas incluyendo los participantes que las reciben, el/los responsable/s de proporcionarla y los temas desarrollados.

ANEXO VI

INFORME DE ACCESIBILIDAD – PARADOR Y BALNEARIO TURÍSTICO ESCALINATAS

El presente Anexo incorpora el informe de relevamiento y diagnóstico de accesibilidad realizado por el Departamento Turístico Accesible, Dirección de Turismo de la Comunidad, Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo dependiente la Subsecretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires sobre el Parador y Balneario Turístico Las Escalinatas.

El mismo tiene carácter técnico e informativo y se incluye como referencia para la elaboración de las propuestas de intervención por parte de los oferentes.

Las observaciones y recomendaciones contenidas en el presente informe deberán ser consideradas en la medida en que resulten aplicables a la propuesta de intervención, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y de las obligaciones específicas establecidas en el Anexo II del presente pliego.

1. Antecedentes del relevamiento

Informe de accesibilidad

Chascomús





Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



2

Índice

[Índice](#)

[1. Introducción](#)

[2. Mulé](#)

[2.1. Estacionamiento](#)

[2.2. Ingreso al establecimiento](#)

[2.3. Puerta de ingreso al establecimiento](#)

[2.4. Circulaciones interiores](#)

[Barra](#)

[Mesas](#)

[Circulación hacia sanitario accesible](#)

[2.5. Sanitarios accesibles](#)

[Inodoro](#)

[Lavatorio](#)

[2.6. Sector exterior](#)

[3. Bibliografía](#)

[4. Contacto](#)





Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



3

1. Introducción

A través del Departamento de Turismo Accesible, la Subsecretaría de Turismo ofrece de manera gratuita asesoramiento arquitectónico/edilicio/comunicacional para que los servicios turísticos logren alcanzar un mayor grado de accesibilidad. Así, se llevan adelante distintos relevamientos en los destinos de la mano de un asesoramiento técnico en materia accesible, reforzado con la posterior remisión de Informes Técnicos detallados para las mejoras o adaptaciones que se requieran. Este Programa busca relevar y asesorar a los distintos establecimientos que componen la oferta turística y recreativa de los diversos municipios a los efectos de determinar las condiciones de accesibilidad y sugerir las recomendaciones pertinentes.

Las sugerencias que hacemos a continuación tienen por objeto mejorar la accesibilidad del establecimiento a través de la adaptación de espacios para hacerlos aún más inclusivos.

Importante: es imprescindible tener en cuenta siempre que **no se debe cortar la cadena de accesibilidad**. Esto implica que el recorrido del visitante debe ser fluido, sin interrupciones ni limitaciones de accesos y libre circulación.





Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



4

2. Mulé



Vista general del establecimiento

Establecimiento: Mulé

Contacto: Subsecretaría de desarrollo turístico y productivo

Dirección: Av. Costanera España 4

Fecha: 2 de septiembre de 2025

Técnicos: Carolina Conti y Natacha Blanco

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo
Subsecretaría de Turismo



5

2.1. Estacionamiento



En el sector de estacionamiento enfrente del establecimiento

Posee dársena de estacionamiento en la puerta del establecimiento. Por lo que se recomienda delimitar un espacio para que oficie de estacionamiento reservado para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

A continuación, recomendamos llevar adelante las siguientes directrices:

- Contar con un (1) módulo adaptado y señalado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) o el nuevo logotipo del Símbolo Internacional de Accesibilidad creado por la ONU y aprobado mediante Ley provincial en el año 2023 de forma vertical y horizontal como PRIORIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
- Contemplar una dimensión de un módulo y medio (1 ½) respecto a la medida tradicional, con un ancho de 3,75 metros y un largo de 5 metros, asegurando de ese modo los espacios laterales para abrir puertas y colocar la silla de ruedas.

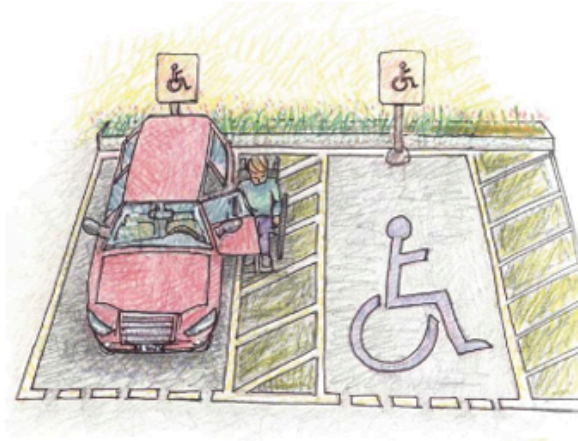
Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo
Subsecretaría de Turismo



6



- El módulo de estacionamiento deberá estar unido a un sendero accesible que conecte con el ingreso principal del establecimiento.

2.2. Ingreso al establecimiento



Acceso mediante caminería accesible

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



7

El acceso mediante caminería es accesible ya que cuenta con el ancho adecuado

2.3. Puerta de ingreso al establecimiento



Puerta de ingreso doble hoja

El ingreso al establecimiento se realiza por la puerta de acceso principal, la cual es de doble hoja y está a nivel, por lo que el espacio libre de paso es adecuado para una persona usuaria de silla de ruedas.

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



8

2.4. Circulaciones interiores

Barra



Barra mostrador

- Se sugiere contar con un sector de la barra adaptado para facilitar el acercamiento de las personas de baja talla o en silla de ruedas, con una altura máxima de 0.75 y una profundidad de 0.65 metros.



Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



9

- En el caso de ser imposible la adaptación de la barra se sugiere disponer de un escritorio para la debida atención de las personas con discapacidad.

Mesas



Sector de mesas. Con pata central

Las mesas no son las adecuadas:

- Si bien lo ideal es que el total de mesas sea accesible a todo público, cuando no sea posible se debe considerar un porcentaje accesible sobre el total de mesas y sillas disponibles, es decir, disponer de por lo menos un 10% de las mismas accesibles.
- Las mesas deben ser firmes, de cuatro patas, con una altura libre interior de 0,75 metros, un ancho libre entre las patas de 0,80 metros, y una profundidad libre bajo la superficie de apoyo de 0,65 metros.
- Se sugiere, asimismo, señalar dicha mesa con la leyenda "Uso prioritario para personas con discapacidad" junto al Símbolo Internacional de Accesibilidad o el nuevo logotipo de accesibilidad universal.

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

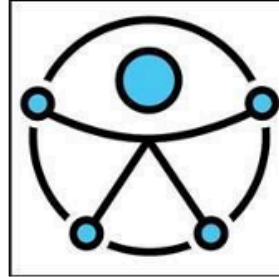
Subsecretaría de Turismo



10

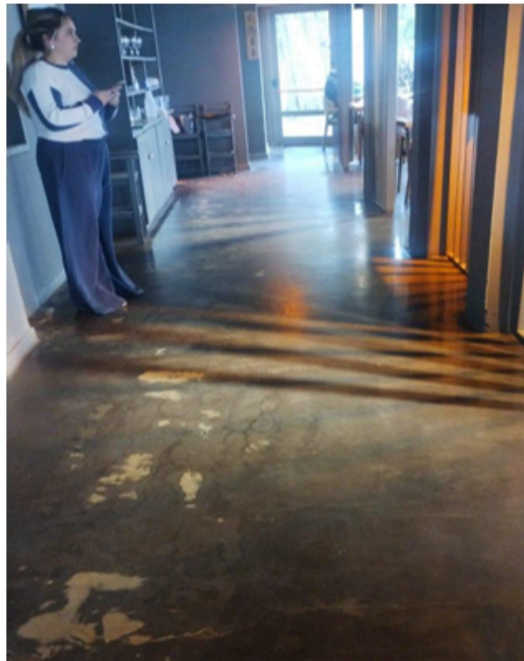


Símbolo Internacional de Accesibilidad



Logotipo de Accesibilidad Universal

Circulación hacia sanitario accesible



Circulaciones accesibles hacia el sanitario

Las circulaciones hacia el sanitario son accesibles: poseen un ancho de más de 0.90 metros lo que permite la correcta circulación de personas usuarias de sillas de ruedas.



Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo
Subsecretaría de Turismo



11



Señalización sanitarios

- Se sugiere que también se señalice en el sector de mesas la existencia de un sanitario accesible

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo
Subsecretaría de Turismo



12

2.5. Sanitarios accesibles



Puerta de ingreso al sanitario accesible. Ancho 0.81m

- El ancho de puerta es adecuado, aunque preferentemente debe medir 0,90 metros. Por lo que sugerimos que, de ser posible, sea cambiada por una que garantice dichas medidas.
- En la puerta de acceso, se sugiere colocar un barral en forma diagonal del lado interno del sanitario a una altura de 0,75 metros considerando la parte inferior del mismo, para facilitar su apertura.

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

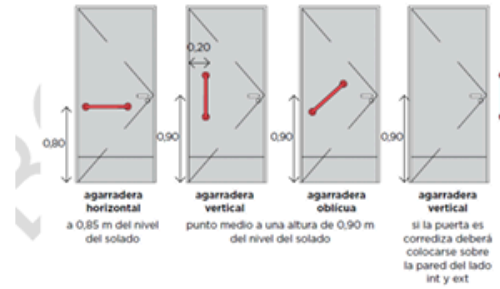
Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo
Subsecretaría de Turismo



13

Colocación de barras en puertas o paredes si es puerta corrediza



Vista general del sanitario

Inodoro

- El plano del asiento del mismo se debe emplazar a una altura de 0.50 metros del piso.

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

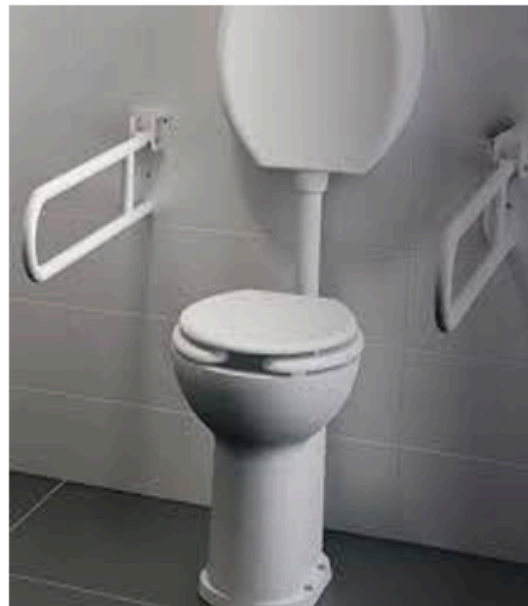
Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



14

- Dada la imposibilidad de que la persona usuaria de silla de ruedas pueda realizar una transferencia lateral –por falta de 0.85 metros de distancia entre el inodoro y la pared–, se sugiere que piense en una transferencia de tipo frontal.
- Para ello, es necesario colocar dos (2) barrales rebatibles sobre los laterales del inodoro que contemple una longitud de 1.10 metros y una altura de 0.75 metros desde el nivel del suelo, a 0.35 metros del eje del inodoro.



Inodoro con ambos barrales rebatibles para permitir la transferencia frontal

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



15



Barral fijo

- Como mencionamos anteriormente, recomendamos cambiar el barral fijo de la pared lateral por uno rebatible.

Lavatorio



Lavatorio

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo
Subsecretaría de Turismo



16



Cambiador

- Posee cambiador rebatible, sugerimos señalar el baño como **SANITARIO FAMILIAR**



Espejo y accesorios

- Recomendamos, reubicar accesorios a una altura no superior a 1,20 metros.
- Disponer de un espejo cuya ubicación permita que tanto una persona sentada como una persona de pie puedan verse en él.

Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



17

- Un espejo con la inclinación correspondiente o regulable hace posible que tanto una persona en silla de ruedas o de talla baja puedan verse en el sin inconvenientes. Cuando la parte inferior del espejo esté ubicada a una altura mayor a 0,90m, el mismo presentará una inclinación de hasta 10° para que la persona sentada pueda verse en el.



Espejo inclinado a 10°

2.6. Sector exterior



Sector exterior

Las mesas no son las adecuadas:

- Si bien lo ideal es que el total de mesas sea accesible a todo público, cuando no sea posible se debe considerar un porcentaje accesible sobre el total de mesas y sillas disponibles, es decir, disponer de por lo menos un 10% de las mismas accesibles.



Asistencia técnica y relevamiento en accesibilidad turística

Departamento de Turismo Accesible

Dirección de Turismo de la Comunidad | Dirección Provincial de Innovación Estratégica en Turismo

Subsecretaría de Turismo



18

- Las mesas deben ser firmes, de cuatro patas, con una altura libre interior de 0,75 metros, un ancho libre entre las patas de 0,80 metros, y una profundidad libre bajo la superficie de apoyo de 0,65 metros.

3. Bibliografía

- Manual de accesibilidad turística de la provincia de Buenos Aires.
<https://drive.google.com/file/d/19VrITcf-yxqi279GiELsAIT9Tu-tZsXh/view>
- Directrices de accesibilidad para Espacios y Servicios turísticos. Ex Ministerio de Turismo y deportes de la Nación
- Hacia una ciudad accesible. CAPBA UNO

4. Contacto

Para cualquier consulta y/o por aviso de modificaciones realizadas, podrán hacerlo a través de turismoaccesiblepba@gmail.com

TURISMO

MINISTERIO DE
PRODUCCIÓN, CIENCIA E
INNOVACIÓN TECNOLÓGICA



GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE
**BUENOS
AIRES**

MUNICIPALIDAD  de CHASCOMÚS,

2026: "Año del 200° Aniversario de la Escuela Primaria B. Rivadavia"

Chascomús, 19 de Mayo de 2026.-

DECRETO
N° 407/2026

VISTO:

La Ordenanza N° 5990/26 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en la 5° Sesión Ordinaria, celebrada el 14 de Mayo de 2026, la que fue notificada al Departamento Ejecutivo con fecha 18 de Mayo de 2026.-

CONSIDERANDO:

Que el artículo 108° de la Ley Orgánica de las Municipalidades atribuye al Señor Intendente Municipal la facultad de promulgar y reglamentar las ordenanzas.

Por ello, el Intendente Municipal que suscribe en uso de sus atribuciones

DECRETA

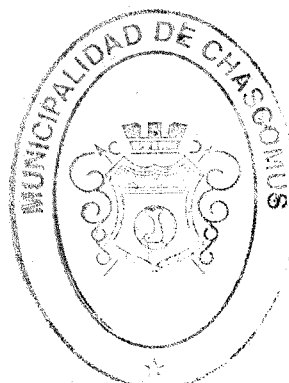
ARTICULO 1°.- Promúlguese la Ordenanza 5990.-

ARTICULO 2°.- Notifíquese en formato digital a Secretaria Privada, ----- Secretaría de Desarrollo Turístico, Productivo y Cultural, Dirección de Accesibilidad, Dirección de Asuntos Legales, Contaduría, compras y Dirección de Comunicaciones.-

ARTICULO 3°.- El presente Decreto será refrendado por el Secretario de ----- Gobierno.-

ARTICULO 4°.- Cúmplase, publíquese dese al Registro Municipal y ----- archívese.-


Sr. Diputado Inter. del Cerro
SECRETARIO DE GOBIERNO
Municipalidad de Chascomús




Javier Gastón
INTENDENTE
Municipalidad de Chascomús