

ANEXO II

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS:

Revalorizar el espacio público del Puente Paseo del Puerto y el Edificio de la Vieja Aduana, recuperando su valor patrimonial histórico y ciudadano.

Antecedentes Históricos: En 1915 se dismanteló el puerto exterior (hoy toma de agua sobre el río Uruguay) y esos materiales se usaron para la construcción de lo que hoy se conoce como Muelle de Alto Nivel, y que fueron las primeras instalaciones del nuevo puerto.

Estas obras fueron inauguradas en noviembre de 1919 y en 1923 se inició la construcción del edificio con destino a Estación Fluvial o Edificio Resguardo que posteriormente fuera la Aduana, finalizado en 1925. También junto a estas obras se incorporaron sanitarios para el uso portuario junto a las escalinatas al muelle alto. Todo este sector identificado como "puerto nuevo", tiene un valor patrimonial histórico y ciudadano que requiere un tratamiento particular de intervención.

Finalidad: Revalorizar el espacio público vinculado al puerto/muelle 1/río y recuperar el patrimonio histórico-cultural de la Aduana Vieja y el Puente Paseo, garantizando su correcta conservación en el marco de su readecuación funcional.

Integración Urbana: Articular el edificio, puente y muelle 1 con el espacio público circundante, promoviendo la accesibilidad a actividades turísticas, comerciales, gastronómicas y uso ciudadano en convivencia con las actividades de uso portuario (acopio, estiba, exportación, etc), manteniendo las áreas verdes, mobiliario urbano y accesibilidad.

Modelo Sustentable: Crear un polo gastronómico y/o proyecto turístico que respete el entorno, con prácticas sustentables.

ARD. MARCOS D. DIUSEPPE
PRESIDENTE E.A.P.C.U.

CRA. MARIA LAURA GARCIA
REPRESENTANTE USUARIOS
E. A. P. C. U.

DA. JOSEFA ALZOLA GARCIA
CRA. MARIA LAURA GARCIA
REPRESENTANTE USUARIOS
E. A. P. C. U.

Objetivos:

1. Permisiónar el edificio de la Vieja Aduana, Puente Paseo y muelle 1 para el desarrollo de un proyecto integral de inversión con fines gastronómicos, turísticos y recreativos, complementariamente al espacio público del puente peatonal del puerto con sus sectores frente al riacho Itapé, para ser explotado como expansión comercial, considerando el uso mixto de paseo público.
2. Preservar el patrimonio arquitectónico y garantizar la accesibilidad universal.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Ámbito de Intervención:

- **Edificio de la Vieja Aduana:** El edificio cuenta con dos (2) niveles; el nivel inferior con acceso desde Avda. Almirante Brown y el nivel superior desde Avda. Spiro, comunicados por una escalera interna que lleva también a la terraza accesible. Tiene una superficie cubierta por planta de 120,00 m² y dos (2) balcones semicubiertos de 8,00m² cada uno.
- **Puente Paseo:** Ubicado sobre Avda. Almirante Brown tiene 50,00 mts. de longitud por 8,50 mts. de ancho y; frente al riacho el ala norte cuenta con 20,00 mts. por 9,00 mts. de ancho y; el ala sur con 32,00 mts. por 9,00 mts. Se incluye además los dos (2) sanitarios existentes a ambos lados de los ingresos al puente con acceso desde Avda. Spiro.
- **Muelle 1:** Ubicado en el extremo norte del frente paseo elevado sobre el riacho Itapé.
- **Usos permitidos:** El proyecto integral deberá tener como principal actividad la gastronomía, pudiendo complementar con actividades turísticas, recreativos, culturales y/o náuticas, debiendo respetar los espacios públicos.

- **Infraestructura incluida:** Dos (2) sanitarios públicos a ambos lados del acceso al puente (Avda. Spiro).

3. REQUISITOS DEL PERMISIONARIO:

Documentación Obligatoria indicada en el Artículo 7° del Anexo I.-

4. CONDICIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS:

A. Adecuación del Edificio:

- Puesta en valor:

- Hidrolavado de fachadas.
- Reparación de balaustradas, molduras, aberturas, cielorrasos y filtraciones en terrazas.
- Prohibido: Pintar fachadas sin autorización del EAPCU.
- Modificaciones: Cualquier ampliación o reforma interior/exterior requiere aprobación del EAPCU.

B. Espacios Exteriores:

- Puente Paseo:

- Reparación de pisos, escaleras, barandas e iluminación.
- Instalación de mobiliario urbano (bancos de hierro/madera reparados y pintados).
- Plan de mantenimiento: obligatorio para el edificio, muelle 1 y áreas aledañas durante todo el plazo de vigencia del contrato.

4. ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS:

a) Inversión Mínima:

- Presupuesto detallado de obras de adecuación, equipamiento y mantenimiento.

b) Canon:

- Ofrecer canon mensual a abonar al EAPCU en concepto de Permiso de Uso;

c) Plazo: Duración solicitada y posibles renovaciones.

- Duración propuesta por el oferente el cual podrá ser de un máximo de diez (10) años de conformidad a Resolución N° 035/2010 CD IPPER.

ARD. MARCOS D. GIUSEPPE
PRESIDENTE E.A.P.C.U.

DR. JOSE EDUARDO LAURITTO
REPRESENTANTE MUNICIPIO
E.A.P.C.U.

CRA. MARTA LAURA GARCIA
REPRESENTANTE USUARIOS
E.A.P.C.U.

- Su renovación por igual período queda condicionada al cumplimiento de metas técnicas y financieras.

d) Garantías y Seguros:

En caso de suscribirse Permiso de Uso deberá contratar un Seguro de Responsabilidad hacia Terceros, Incendio y Riesgos Afines, ART y/o Seguro de Accidentes Personales y un Seguro de Caucción en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídos, todo lo cual se encuentra contemplado en la Resolución N° 016/22 CD IPPER.-

6. PROCESO DE SELECCIÓN

Método:

Se efectuará de conformidad a lo establecido en el Anexo I y en la Resolución N° 016/22 CD IPPER.-

7. OBLIGACIONES DEL PROPONENTE:

1. Mantenimiento integral de edificio, puente y espacios de uso público.
2. Cumplimiento de normas de convivencia (horarios, impacto acústico, ambiental, higiene).

8. ANEXOS:

A. Planos y Diagnósticos:

- Propuesta de adecuación del presentante conforme el destino y las actividades desarrolladas.

B. Cronograma de Obras (Etapas):

El proponente deberá presentar una propuesta de adecuación y puesta en valor integral, conforme al destino y actividades a desarrollar. Asimismo, deberá presentar la siguiente documentación:

- 1- Memoria Técnica del proyecto;
 - 2- Plan de trabajo;
 - 3- Cronograma de inversiones y gastos con indicación del monto total de la inversión;
 - 4- Fecha de inicio y finalización de los trabajos;
- que contemple: plazo de obra, etapas, curvas y montos de inversión.

C. Intervenciones mínimas que deberá contemplar el proyecto:

Tareas de limpieza e hidrolavado, reparaciones y acondicionamiento de los espacios, iluminación y equipamiento urbano, medidas de seguridad.

D. Espacios de Uso Público:

Deberá contarse con la aprobación e intervención de la Municipalidad de Concepción del Uruguay.

9. NOTA FINAL

Se valorará la sinergia entre patrimonio, desarrollo turístico y uso ciudadano. Las propuestas deben reflejar compromiso con la identidad local, innovación y sostenibilidad.-



ARD. MARCOS D. GIUSEPPE
PRESIDENTE E.A.P.C.U.



DR. JOSE EDUARDO LAURITO
REPRESENTANTE MUNICIPIO
E.A.P.C.U.



CRA. MARIA LAURA GARCIA
REPRESENTANTE USUARIOS
E.A.P.C.U.

AREA DE INTERVENCIÓN

SECTOR BAJO Y PUENTE PASEO PUERTO CONCEPCION DEL URUGUAY



Ref.: Color amarillo intervención EAPCU, verde Municipal.

ARO. MARCOS D. GIUSEPPE
PRESIDENTE E.A.P.C.U.

JOSE EDUARDO LAURITTO
REPRESENTANTE MUNICIPAL
E.A.P.C.U.

CRA. MARIA LAURA GARCIA
REPRESENTANTE USUARIOS
E.A.P.C.U.