

## **ANEXO III :**

### **LINEAMIENTOS TECNICOS - Ampliación y Remodelación Terminal de Pasajeros**

---

#### **1.- Consideraciones Generales:**

---

La Ampliación y Remodelación de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Comandante Espora de la Ciudad de Bahía Blanca, se realizará basándose en el proyecto de iniciativa privada presentado por la Empresa "Corporación América S.A." En este marco, dicha empresa presentó una Iniciativa Privada referida al objeto del presente proceso de Licitación aprobada a través del Expediente 0-1048/2005, y por medio de la Ordenanza Municipal Nº 13.769.

Con respecto al diseño, construcción, operación, administración, mantenimiento, renovación, reemplazos, mejoras, equipamiento, instalaciones y sistemas de la actividad aeroportuaria, la Concesión otorgada implica que el Concesionario, a su exclusivo cargo, está obligado a atender todo incremento de demanda, adecuando las áreas concesionadas a los términos establecidos en este Anexo, y ajustándose a las normas nacionales e internacionales vigentes o a dictarse, como así también a las normas y recomendaciones dictadas por la Organización de la Aviación Civil Internacional (OACI) y por la Asociación Internacional de Transporte Aéreo (IATA).

La licitación incluye la obligación por parte de los oferentes de incluir en la oferta el anteproyecto de Ampliación y Remodelación Terminal de Pasajeros, en un todo de acuerdo con las normas internacionales arriba mencionadas, y sobre la base del proyecto conceptual incluido en el presente pliego, aumentando la superficie existente de 1.700 m<sup>2</sup> actuales a 3.110m<sup>2</sup> en una primera etapa y a 3750m<sup>2</sup> en una segunda etapa.

Los lineamientos que se explicitan en el presente pliego, conforman las pautas básicas para el desarrollo del anteproyecto de remodelación y ampliación que deberá ser presentado en la oferta técnica.

Por otra parte, el concesionario que resulte adjudicatario, deberá elaborar y presentar el Proyecto Ejecutivo en forma completa y detallada, debiendo incluir la verificación de la estructura del edificio existente para las cargas y sobrecargas de uso. Una vez aprobado el proyecto ejecutivo, el concesionario deberá proceder a la ejecución de la obra. La totalidad de la documentación correspondiente al proyecto ejecutivo deberá contar con la firma y sello del representante técnico de la empresa concesionaria y del responsable técnico debidamente matriculado en la especialidad correspondiente, los cuales deberán estar acreditados por apoderado de la empresa concesionaria.

El Nivel de Servicio (IATA) determinado para la Terminal de Pasajeros para todo el período de concesión, será como mínimo el "C", definido por IATA como: "buen nivel de servicio, condición de flujo estable, demoras aceptables, buen nivel de confort".

En tal sentido, independientemente de la ejecución de la obra de ampliación y remodelación prevista en la primer etapa, el concesionario que resulte adjudicatario deberá efectuar cuando corresponda y con la debida antelación, las obras e intervenciones necesarias previstas en la segunda etapa a fin de no afectar en ninguno de los subsistemas que componen la Terminal de Pasajeros, el Nivel de Servicio determinado en el párrafo anterior

## ESPECIFICACIONES TECNICAS PARTICULARES

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

---

#### ETAPA I

---

La primera etapa comprende la ampliación y remodelación de la Terminal de Pasajeros incrementando la superficie existente a un total de 3.110m<sup>2</sup>

- **Hall de Partidas:** se traslada la sala de embarque actual al 1º piso, liberando el sector en doble altura para mejorar la circulación, obteniendo un hall de partidas en planta baja. Este hall será ampliado a su vez en 80m<sup>2</sup>. La conexión de las dos plantas se realizará en un sector mediante escalera y ascensor y en otro sector con la instalación de escalera mecánica.  
Se demolerán las oficinas frente a los mostradores de Aerolíneas Argentinas y se llevará el límite interno hasta la fachada posterior, de esta manera la profundidad del check-in pasa de 5,50m a 12 m.  
Se instalarán 9 mostradores de check-in nuevos y por detrás de los mismos se instalará una cinta colectora de equipaje; estas oficinas se ampliarán de 80m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- **Área de Preembarque:** este sector se traslada al 1er piso, en donde se ubicará también el control de seguridad, sala de requisa y máquina de Rayos X.  
Dentro de la sala de preembarque se generará un núcleo sanitario con baño apto para discapacitados. La superficie de la sala será de 600m<sup>2</sup>, de los cuales aprox. 180m<sup>2</sup> estarán destinados a locales comerciales, sala VIP y sanitarios, conforme el proyecto conceptual adjunto. Cabe destacar que deberá preverse el aumento de superficie de la sala, en función del crecimiento de demanda en hora pico, a fin de no afectar el nivel de servicio adoptado.
- **Pasarela Telescópica:** En esta etapa se instalará la pasarela para evitar la exposición a la intemperie. Se deberá construir el puente para conectar la mencionada pasarela, debiendo incluir una escalera de comunicación y la instalación de un ascensor.  
Deberá tenerse en cuenta que la instalación de la pasarela en el proyecto conceptual adjunto al presente pliego es de carácter indicativo, debiendo los oferentes realizar el estudio correspondiente de la ubicación de la misma a fin de que la plataforma comercial no se vea afectada en su capacidad; en cuyo caso, el concesionario deberá prever la obras necesarias de ampliación/readecuación en la misma.
- **Hall de Arribos:** El mismo contará con una superficie de 260m<sup>2</sup>, estará integrado con el hall de partidas conforme al proyecto conceptual adjunto.
- **Sala de retiro de equipaje:** La misma será ampliada a 290m<sup>2</sup> (incluyendo 40m<sup>2</sup> de los sanitarios), remplazándose la cinta existente por una de mayor capacidad.

- **Sanitarios:** En la ampliación y remodelación de la terminal de pasajeros se preverá la incorporación de nuevos sanitarios, que incluyen baños para discapacitados. Se generarán núcleos sanitarios en el hall público, sala de retiro de equipajes, sala de preembarque y un núcleo de circulación vertical con sanitarios en cada planta de oficinas. La sala VIP contará con nuevos baños.
- **Áreas Comerciales:** Se ampliarán las áreas comerciales para satisfacer una mayor demanda y una mejora en la calidad de los servicios, conforme al proyecto conceptual adjunto.
- **Áreas Gastronómicas:** En planta baja en el sector de doble altura se generará un área gastronómica con cocina, barra y sector de mesas. Esta superficie será ampliada conforme plano adjunto, llevando la actual fachada Este del hall 4.50m más hacia plataforma continuando la línea del frente de las oficinas de las compañías aéreas, con lo que quedará una área aproximada de 150m<sup>2</sup> para ubicación de las mesas de la confitería.
- **Oficinas:** Las oficinas se construirán en el sector de planta baja y planta alta, donde actualmente se encuentran los sanitarios, cocheras y confitería. Esta área tendrá una superficie aproximada de 500 m<sup>2</sup> contando con sanitarios en ambas plantas con acceso totalmente independiente y comunicado por escaleras. Los espacios destinados a los Organismos del Estado, tales como Fuerza Aérea Argentina, Aduana, Migraciones, Policía de Seguridad Aeroportuaria, etc., ya sean para uso propio o para control y asistencia de los pasajeros, deberán ser consensuados con los mismos. Además deberá reservarse espacios para el uso de la Municipalidad, cuyas características y dimensiones deberán ser acordadas con la misma.
- **Sala VIP:** Se ampliará la sala VIP a 80 m<sup>2</sup> con sanitarios propios, una barra tipo snack y acceso a Internet.
- **Instalaciones:** Se renovarán totalmente las instalaciones sanitarias, electricidad, gas, agua fría y caliente. Se instalarán equipos de aire acondicionado, se ampliará la capacidad de los equipos de calefacción. Se colocarán parasoles sobre toda la superficie vidriada de la fachada oeste.
- **Terminaciones y equipamiento:** Se renovarán totalmente los mostradores de check-in, tándems de sillas, señalética, unidades de información al pasajero, se cambiarán todos los solados y cielorrasos, se enchaparán las columnas, unificando su aspecto y se realizará un reacondicionamiento general de toda la Terminal de Pasajeros.

## ETAPA II

---

En función del crecimiento del tráfico aéreo, la Comisión de Revisión Contractual, creada por el numeral 18 del Pliego de Bases y Condiciones, evaluará el grado de saturación de los diferentes subsistemas que componen la Terminal de Pasajeros,

indicando al Concesionario, el momento a partir del cual deberá comenzarse con las Obras de la presente Etapa.

Esta segunda etapa comprende una ampliación de 640m<sup>2</sup>, llegando de este modo a 3.750m<sup>2</sup>.-

Las intervenciones previstas en esta etapa deberán ejecutarse juntas o por separado, y deberán ser realizadas con la debida antelación, a fin de garantizar que el crecimiento de demanda en hora pico no implique una reducción del nivel de servicio adoptado en términos de capacidad, en ninguno de los subsistemas de la Terminal de Pasajeros.

- **Hall de Partidas:** se incrementará la superficie del área de check-in y la cantidad de mostradores, conforme plano adjunto.
- **Sala de equipaje:** se realizará una nueva sala para el retiro de equipaje. La misma se construirá hacia el lado sur de la terminal, y tendrá una superficie de 460m<sup>2</sup> netos (sin incluir baños y oficinas). La cinta existente se reubicará, y se agregará una nueva cinta de iguales características y dimensiones.
- **Area de preembarque:** La superficie total pasará a ser de 850m<sup>2</sup>. Se incluirán áreas comerciales y sanitarios dentro de la sala.
- **Areas comerciales:** Se ampliarán las mismos en planta baja, mientras que en la planta alta se agrandará proporcionalmente al incremento de la sala una zona comercial dentro del preembarque.

## 2.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MATERIALES – LINEAMIENTOS GENERALES

---

- **Hall Partidas:**  
Revestimientos: columnas revestidas en acero inoxidable.  
Solados: porcelanato 45 x 90 satinado  
Cielorrasos: Suspendido de placas de chapa microperforadas metálicas desmontables 60 x 60  
Carpinterías: Piel de vidrio o frente integral de Aluar, con DVH uniones verticales con silicona estructurales y horizontales con tapa de aluminio visto.  
Equipamiento: una escalera mecánica marca Thyssen ancho de paso 1.10 metros para salvar una luz de 3.10 m. Un ascensor panorámico 1.50 x 2 m hidráulico marca Thyssen.  
Escalera: estructura metálica con UPN y escalones de granito gris mara sobre bastidor perfiles ángulo. Barandas en acero inoxidable.
- **Hall Check in:**  
Revestimientos: venecita sobre muro hacia baños. Placas de MDF melamínicas con buñas en aluminio detrás de los mostradores. Columnas revestidas en acero inoxidable  
Solados: porcelanato 45 x 90 satinado

Cielorrasos: Suspendido de placas de chapa micro perforadas metálicas desmontables 60 x 60.

Carpinterías: puertas automáticas corredizas antipático de aluminio pesado

Equipamientos: Mostradores realizados con placas compuestas fenólicas y placas de MDF, revestidas con laminados plásticos y corian en el frente

Perfiles de acero inoxidable para proteger las aristas. Medidor de balanzas embutido en lateral mostrador. Balanzas electrónicas en acero inoxidable de 60 x 80. Una cada dos mostradores. Dos cintas para despacho de equipajes ancho 70 cm. laterales en acero inoxidable con accesorios y camas de rodillos en los extremos sobre plataforma.

- **Sala de Preembarque:**

Revestimientos: columnas revestidas en acero inoxidable

Solados: porcelanato 45 x 90 satinado

Cielorrasos: aplicado sobre losa en sector existente y suspendido de placas de roca de yeso junta tomada en sector ampliación

Carpinterías: Carpinterías de perfil de aluminio Aluar modelo A 30 New RPT para DVH:

Equipamiento: sillas tandems con mesa de diseño aeroportuario, con patas de acero inoxidable.

- **Puente Fijo:**

Solados: Alfombras de alto tránsito tipo Strong de KALpakian

Cielorrasos: Suspendido de placas desmontables tipo Armstrong 60 x 60 cm. con ajuste perimetral de placas de roca de yeso junta tomada

Carpinterías: Carpinterías de perfil de aluminio Aluar modelo A 30 New RPT para DVH:

Estructura: Viga reticulada metálica hecha con perfiles UPN unidos mediante soldadura. Soporte de piso con steel deck.

- **Pasarela Telescópica:**

Tipo Apron Drive de Team o similar.

- **Hall Arribos:**

Revestimientos: columnas revestidas en acero inoxidable

Solados: porcelanato 45 x 90 satinado

Cielorrasos: Suspendido de placas de chapa microperforadas metálicas desmontables 60 x 60.

Carpinterías: puertas automáticas corredizas antipático de aluminio pesado.

- **Sala Retiro de Equipajes:**

Revestimientos: columnas revestidas en acero inoxidable

Solados: porcelanato 45 x 90 satinado

Cielorrasos: Suspendido de placas de chapa microperforadas metálicas desmontables 60 x 60

Carpinterías: puertas automáticas corredizas antipático de aluminio pesado en la salida hacia el hall de arribos. Carpinterías de perfiles de aluminio Aluar modelo A30 New RPT para DVH

- **Baños:**

Revestimientos: porcelanato pulido  
Solados: porcelanato pulido  
Artefactos sanitarios: línea Verona de Ferrum  
Griferías: FV tipo pressmatic pico inclinado  
Mamparas divisorias: marca Pívor línea Bath 45 Alum.  
Accesorios: marca Bobrick de acero inoxidable  
Mesadas de granito negro absoluto  
Cielorrasos: Suspendido de placas desmontables tipo Armnstron 60 x 60 cm. con ajuste perimetral de placas de roca de yeso junta tomada.  
Válvulas de descarga conectadas directo a tanque

▪ **Locales Comerciales:**

Solados: porcelanato 40 x 40 pulido  
Cielorrasos: Suspendido de placas de roca de yeso con junta tomada.  
Carpinterías: frentes de vidrio laminado 5+5mm y puertas de vidrio templado de 10 mm.

▪ **Cocina:**

Revestimientos: azulejos esmaltados 20 x 20 hasta 2.40 m.  
Solados: cerámicos 40 x 40.  
Cielorrasos: Suspendido de placas de roca de yeso con junta tomada.  
Mesada: en acero inoxidable.

▪ **Sala Vip:**

Revestimientos: paredes revestidas con tela para absorción acústica. Placas MDF enchapadas en guatambu.  
Solados: alfombras de pelo largo de lana.  
Cielorrasos: suspendidos de placas MDF enchapadas de guatambu.  
Carpinterías: puertas de madera maciza en acceso y salida de sala. Puertas plegadizas para dividir ambientes enchapadas en guatambu.  
Equipamiento: sillones y mesas ratonas de muebles modernos (sofá Corbu, silla Brno, etc.)

▪ **Oficinas:**

Solados: Alfombras de alto transito tipo Strong de KALpakian.  
Cielorrasos: Suspendido de placas desmontables tipo Armstrong 60 x 60 cm.  
Carpinterías: sistema de tabiques divisorios Pívor línea Bois Metalic en interior y frente integral Aluar en exteriores con DVH

▪ **Salas Técnicas :**

Solados alisado de cemento rodillazo  
Cielorrasos: aplicados sobre losa  
Carpinterías: puertas de madera maciza en acceso y salida de sala. Puertas plegadizas para dividir ambientes enchapadas en guatambu.

▪ **Núcleo de Circulación Vertical:**

Solados: Alfombras de alto transito tipo Strong de KALpakian.  
Cielorrasos: Suspendido de placas de roca de yeso con junta tomada  
Carpinterías: Carpinterías de perfil de aluminio Aluar modelo A 30 New RPT para DVH:  
Equipamiento: un ascensor de 1.50m x 1,50m hidráulico marca Thyssen o similar

Escalera: estructura, metálica con UPN y escalones de granito gris mara sobre bastidor perfiles ángulo. Barandas en acero inoxidable

▪ **Rubros comunes a toda la Terminal de Pasajeros:**

Señalética: con bastidor metálico y tela tensada para interiores. Chapa vial sobre postes de acero en áreas externas.

Parasoles: de chapa perforada de aluminio modulada y soportada con perfiles de acero UPN

Veredas: de cemento alisado escobado con bordes fratasados.

▪ **Instalaciones en general:**

Electricidad, agua, cloacas, termomecánicas, incendios, etc. Serán todas con materiales de primera calidad que cumplan con todas las normativas vigentes y ser aprobados por los distintos organismos de control. Municipal, Provincial, Nacional, etc.)En los sectores que se remodelan se cambiaran todas las instalaciones por nuevas

▪ **Instalación contra incendio:**

Con respecto a la instalación contra incendio, se deberán presentar el proyecto de la instalación de referencia, y las memorias descriptivas de los equipos a instalar, conforme lo establecido en la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo N° 19587 y su Dto. Reglamentario N° 351/79, dándose participación a la Superintendencia Federal de Bomberos de la Policía Federal Argentina, a fin de la confección de las Cláusulas Particulares, que dicta la misma.

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo 19587 y su decreto Reglamentario N° 351/79, en concordancia con la norma IRAM 10005 PARTE II, se deberán confeccionar planos-tipo Legajo Técnico- conforme a las siguientes directivas, aplicando las mismas en el edificio destinado a Terminal de Pasajeros, de acuerdo a las siguientes pautas:

- Demarcación de las rutas de egreso en la emergencia, mediante cartelería y equipos de iluminación autónomos con señalización;
- Disposición de puertas de emergencia, que deberán abrir en el sentido de evacuación (con barral antipánico o expulsables, acorde al sentido de evacuación en una dirección o en ambos) y equipadas con dispositivos de alarma sonora ante apertura.

Todo las instalaciones y los procedimientos que se desprenden de su implementación, deberán ser volcadas al Plan de Neutralización de Emergencias y Plan de Evacuación del Edificio.

Por último, se destaca que tanto en la elaboración del Anteproyecto a presentar por los Oferentes como así también, en la realización del Proyecto Ejecutivo y posterior ejecución de la Obra, por parte del futuro Concesionario, se deberá dar acabado cumplimiento a la Reglamentación aprobada por Resolución ORSNA 58-06, referida al Cuadro de Protección contra Incendio, en los Aeropuertos que integran el SNA.

▪ **Aspectos de Seguridad**

Paños Vidriados:

Con relación a las características de los paños vidriados se deberán respetar las siguientes especificaciones, las cuales surgen del Programa Nacional de Seguridad Aeroportuaria (PNSA):

- Para los vidrios existentes se deberá aplicar el espesor de la lámina de polivinilbutilo de acuerdo al tamaño del paño vidriado, según el siguiente detalle (Punto 176 del PNSA):

Superficie del paño vidriado	Espesor de la película de polivinilo
Hasta 3 m <sup>2</sup>	100 micrones
De 3 m <sup>2</sup> a 10 m <sup>2</sup>	175 micrones
Mas de 10 m <sup>2</sup>	300 micrones

- Para los vidrios nuevos se deberá prever la utilización de vidrio laminado reforzado, con una capa adhesiva de polivinilbutilo (Punto 176 de PNSA)

Asimismo, en relación con los aspectos de seguridad se efectúan los siguientes requerimientos, sin perjuicio de aquellos otros que pudiera precisar la PSA.

Otros Aspectos:

- Todas las puertas de acceso a sectores restringidos que comuniquen con la parte aeronáutica deberán poseer elementos de seguridad para garantizar la inviolabilidad.
- Las cintas transportadoras de equipajes deberán contar con puertas dotadas de cerraduras de seguridad que permitan su cierre seguro fuera de los horarios de operación.
- En relación al punto de inspección / registro de pasajeros, deberá tener en cuenta que el proyecto deberá ajustarse a lo expresado en el Programa Nacional de Seguridad Aeroportuaria, instalándose elementos tales como mamparas opacas a efectos de impedir la visualización del puesto de inspección y del área estéril desde la parte pública, que cubran la superficie total desde el piso hasta el cielorraso, evitando aberturas que posibiliten el paso de elementos desde el sector público al restringido, previendo también la colocación de puertas con cerradura de seguridad que permita su cierre fuera de los horarios de operación (PNSA, punto 210).

### **3.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN LA OFERTA DE LICITACIÓN**

---

Junto con toda la documentación, se deberá presentar en el acto licitatorio, la siguiente documentación técnica, debidamente acotada e identificada. La misma constituye los elementos mínimos a presentar.:

- Memoria Descriptiva del Anteproyecto.
- Cómputo de Superficies (representado en planillas y esquemas gráficos)
- Memoria de Cálculo de Capacidad y Dimensionamiento – (ADRM-IATA)
- Cronograma estimado de obra.
- Planos de arquitectura (plantas, cortes, vistas, etc) esc. 1:200

- Planta general de lo existente esc.1:5.000
- Planta de conjunto (incluye lado aire) esc.1:5.000
- Diagramas de flujo y circulaciones esc.1:200
- Diagrama de cómputo de áreas esc.1:200
- Plantas de todos los niveles esc.1:200
- Cortes transversales y longitudinales esc.: 1:200
- Etapabilidad de obra: 1:200
- Planos de esquemas de Instalaciones.
- Cómputo y Presupuesto detallado.

#### **4.- ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

---

Durante el desarrollo del proyecto y ejecución de las obras resultantes, deberán observarse además los procedimientos establecidos por la autoridad local competente en materia de control y/o mitigación de eventuales impactos ambientales que puedan generarse en las etapas de construcción y operación.

#### **5.- APORTES PREVISIONALES**

---

Los profesionales intervinientes en cuanto al proyecto, dirección de obra, representantes técnicos, deberán dar cumplimiento a las leyes previsionales vigentes.