ANEXO I - MEMORIA DESCRIPTIVA.

OBJETO

La presente Memoria Descriptiva tiene por objeto caracterizar el estado actual del área objeto de la licitación, describiendo sus principales características físicas, la infraestructura existente, las condiciones de accesibilidad y demás aspectos relevantes para el desarrollo de las actividades previstas.

UBICACIÓN Y ACCESOS

La Zona objeto de la presente licitación se encuentra ubicada en el extremo sur del Puerto de Rosario, dentro del ejido portuario administrado por el Ente Administrador Puerto Rosario (ENAPRO), y comprende una superficie aproximada de 5,30 hectáreas.

El predio presenta aproximadamente 320 metros de frente sobre el río Paraná y 220 metros sobre el arroyo Saladillo. Sus límites están definidos por el río Paraná al este, el arroyo Saladillo al sur, calle Mangrullo al oeste y, al norte, por el camino de acceso al Club Náutico Sur y sectores con viviendas de ocupación irregular, conforme a la documentación gráfica que integra el presente Pliego.

La conectividad terrestre se compone de dos accesos: a) el primer acceso vial, para vehículos livianos, desde la avenida de Circunvalación se realiza a través de la avenida Nuestra Señora del Rosario y, posteriormente, por la cortada El Mangrullo, atravesando el puente existente sobre el brazo norte del arroyo Saladillo; b) El segundo acceso se realiza por Calle Mangrullo hacia el Norte, desembocando en la colectora este de la Avenida Circunvalación.

La cercanía del predio a la avenida de Circunvalación y su vinculación con la red vial primaria del Área Metropolitana de Rosario le confieren una adecuada accesibilidad regional, favoreciendo su integración con los principales corredores logísticos y de transporte de cargas.

Imagen 1 - Fotografía área de la zona del Mangrullo.

DISTRIBUCIÓN y USOS ACTUALES

El sector del Mangrullo presenta actualmente una configuración territorial compuesta por tres áreas principales, con características, niveles de ocupación y usos diferenciados, que deberán ser consideradas como parte de los antecedentes e interfaces del proyecto:

a) **Sector Astillero**, destinado principalmente a actividades de reparación, mantenimiento y servicios vinculados a embarcaciones comerciales;

b) **Sector correspondiente a la ex Guardería Náutica "Puerto Náutico Rosario"**, históricamente destinado a actividades náuticas recreativas y deportivas;

c) **Zona de Reserva Portuaria (ex Club del Ministerio de Obras Públicas de la Nación)**, actualmente sin un uso activo específico, que constituye un área de reserva con potencial para futuros desarrollos portuarios y/o complementarios.

La configuración actual de estos sectores, sus usos e infraestructura existente se presenta como información de referencia y antecedente del área de intervención. La distribución territorial y los usos actualmente desarrollados no constituyen condiciones preestablecidas ni restricciones para el desarrollo de la propuesta, pudiendo ser modificados, reorganizados o reemplazados en función de la solución de ingeniería y de los futuros usos propuestos para el sector.

a) **Sector Astillero**

Imagen 2 - Imagen aérea Predio actual Astillero.

El sector corresponde a un área destinada a actividades de reparación, mantenimiento y servicio de embarcaciones comerciales, contando con un frente sobre el Arroyo Saladillo donde actualmente se desarrollan operaciones vinculadas al amarre de embarcaciones.

Superficie aproximada: 1,00 hectárea.

- **Infraestructura existente:**

- talleres y depósitos vinculados a tareas de servicio y reparación,
- instalaciones y espacios de apoyo para actividades de mantenimiento,
- servicios básicos de energía eléctrica y agua potable.

Imagen 3 - Predio actual Astillero. Galpones existentes.

Imagen 4 - Predio actual Astillero. Frente sobre el Arroyo Saladillo.

b) Sector ex Guardería náutica "Puerto Náutico Rosario"

Imagen 5 - Imagen aérea Predio ex Guardería “Puerto Náutico Rosario”.

Este sector constituye un área históricamente vinculada a las actividades náuticas recreativas y deportivas del Mangrullo, contando con infraestructura destinada a la guarda, almacenamiento, movimiento y mantenimiento de embarcaciones.

Superficie aproximada: 1,90 hectáreas.

Infraestructura existente:

- racks para almacenamiento de embarcaciones en altura. En el sector este de la guardería se emplazan dos racks; el rack norte, de 3 columnas de 6 cunas cada una, y el rack sur, de iguales características, con un complemento adicional para 4 embarcaciones de menor porte;
- dos rampas de hormigón para ascenso y descenso de embarcaciones;

- espacio para ascensor náutico destinado al movimiento de embarcaciones, actualmente desmantelado;
- oficina de administración;
- sanitarios;
- sectores de recepción y espera para usuarios;
- oficina de portería y control de acceso para el sector del Mangrullo y la Reserva Portuaria;
- servicios de energía eléctrica y agua potable;
- dos edificaciones existentes, una de ellas originalmente destinada a vestuarios y otra correspondiente a un galpón;
- caleta de embarcaciones menores sobre el río Paraná;
- galpones destinados a tareas de mantenimiento de embarcaciones.

Imagen 6 - Predio de la ex Guardería Puerto Náutico Rosario. Vista sobre el río Paraná.

Imagen no actualizada (a la fecha el predio se encuentra libre de embarcaciones)

Imagen 7 - Predio de la ex Guardería Puerto Náutico Rosario.

Imagen no actualizada (a la fecha el predio se encuentra libre de embarcaciones)

Zona de Reserva Portuaria

Imagen 8 - Imagen aérea sector Reserva Portuaria.

Este sector corresponde al área donde históricamente funcionó el ex Club del Ministerio de Obras Públicas de la Nación y constituye actualmente una zona de reserva portuaria.

Superficie aproximada: 2,40 hectáreas.

Uso actual: sin uso activo específico.

Infraestructura existente:

- caminos internos consolidados;
- espacios verdes;
- sectores de uso recreativo;
- infraestructura y espacios de circulación existentes;
- acceso y conexión con el Club Náutico Sur.

Imagen 9 - Zona de Reserva Portuaria. Vegetación y caminos internos

Imagen 10 - Zona de Reserva Portuaria. Vegetación existente y caminos internos

Imagen 11 - Zona de Reserva Portuaria. Estructuras en desuso donde actualmente se apoyan tendidos eléctricos hacia las viviendas lindantes.

Imagen 12 - Zona de Reserva Portuaria. Cancha de fútbol existente.

Se incorporan registros fotográficos actualizados del área correspondiente al sector de la reserva, a fin de ilustrar situaciones particulares existentes al momento de la elaboración del presente documento.

Las imágenes reflejan el estado actual del sector, infraestructura remanente, caminos internos, elementos en desuso y algunas circunstancias propias del predio. Dichas condiciones deberán ser evaluadas por los oferentes, considerándose que forman parte del estado en que se entrega el área objeto de concesión.

Imagen 13 - Puente de acceso a la zona del Mangrullo.

Imagen 14 - Puente de acceso a la zona del Mangrullo.

Imagen 15 - Caminos dentro de la zona del Mangrullo. Predio de reserva portuaria. Ex Club MOP.

CONTEXTO Y SITUACIÓN ACTUAL

El predio se encuentra emplazado en la confluencia del río Paraná y el arroyo Saladillo, conformando un entorno fluvial de alto valor ambiental, paisajístico y operativo, con condiciones favorables para el desarrollo de actividades portuarias, náuticas, comerciales y de servicios.

Las características geomorfológicas del sector, determinadas por la presencia de cursos de agua, requieren que las intervenciones contemplen criterios de protección ambiental, estabilidad de márgenes y adecuada gestión de los efluentes y residuos que pudieran generarse durante el desarrollo de las actividades autorizadas, conforme a la normativa vigente.

Desde el punto de vista urbano, el predio limita con sectores de ocupación residencial que presentan infraestructura básica parcial, coexistiendo con equipamientos e instalaciones vinculadas a la actividad portuaria y náutica. Esta condición configura un ámbito de transición entre la ciudad y el puerto, donde resulta necesario compatibilizar las actividades productivas con el entorno urbano inmediato.

En la actualidad, el sector registra la presencia de actividades vinculadas a la industria naval, evidenciando la aptitud operativa del área para el desarrollo de usos asociados al sistema portuario.

Asimismo, la disponibilidad de superficie operativa, su ubicación estratégica sobre la ribera del río Paraná, la infraestructura náutica existente y la conectividad prevista mediante las obras de acceso vial proyectadas constituyen atributos que favorecen el desarrollo de nuevos emprendimientos en el marco del objeto de la presente licitación.

En términos generales, el predio presenta condiciones favorables para su puesta en valor y explotación, sustentadas en su localización estratégica y el potencial de integración con el sistema portuario y urbano de la ciudad de Rosario.

La presente Memoria Descriptiva tiene carácter informativo y tiene por finalidad brindar a los potenciales oferentes una caracterización general del área objeto de la

licitación, de sus condiciones físicas, de infraestructura y de accesibilidad, sin perjuicio de las verificaciones que cada interesado estime pertinentes efectuar durante la preparación de su oferta.