

ANEXO III - INFRAESTRUCTURA MÍNIMA

Y CRITERIOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PREDIO

III.1 OBJETO.

El presente Anexo tiene por objeto establecer las condiciones técnicas mínimas y los criterios generales que deberán observar los oferentes para el desarrollo del predio objeto de la presente licitación.

Las disposiciones aquí contenidas constituyen los requisitos mínimos que deberán contemplar las propuestas técnicas, definiendo los estándares de calidad, funcionalidad, seguridad, materialidad e infraestructura que el ENAPRO considera necesarios para el adecuado desarrollo del sector.

Las soluciones técnicas adoptadas deberán ser compatibles con el objeto de la concesión, las características del predio, la normativa vigente y las condiciones propias del entorno portuario, pudiendo los oferentes proponer alternativas superadoras que acrediten prestaciones equivalentes o superiores y cuenten con la aprobación del ENAPRO.

III.2 CRITERIOS GENERALES.

Las propuestas deberán concebir el predio como un desarrollo integral, procurando una adecuada articulación entre las actividades proyectadas, las obras de infraestructura, los espacios abiertos y las futuras etapas de crecimiento.

Las intervenciones deberán responder a criterios de calidad constructiva, durabilidad, funcionalidad, seguridad, eficiencia operativa y facilidad de mantenimiento, contemplando las particularidades propias del ambiente portuario y procurando una adecuada integración con el entorno urbano y ribereño.

Se valorarán especialmente aquellas propuestas que optimicen la utilización del suelo disponible, favorezcan la flexibilidad funcional del emprendimiento, permitan el desarrollo por etapas sin afectar la operatividad del conjunto e incorporen soluciones que reduzcan los costos de mantenimiento y mejoren el desempeño ambiental de las instalaciones.

Las obras e instalaciones deberán conformar un conjunto arquitectónico y funcional armónico, privilegiando soluciones constructivas de carácter permanente, con elevados estándares de calidad, durabilidad y bajo requerimiento de mantenimiento, acordes con la importancia estratégica del Puerto de Rosario y con el plazo de la concesión. No se admitirán soluciones de carácter precario o transitorio como infraestructura permanente del emprendimiento.

El desempeño ambiental constituirá un criterio rector de cumplimiento obligatorio en el desarrollo del predio, en igual jerarquía que los criterios de calidad, funcionalidad y seguridad. Las propuestas deberán concebirse conforme a principios de sustentabilidad, eficiencia en el uso de los recursos y resiliencia frente al cambio climático, procurando su compatibilidad con los marcos de gestión ambiental adoptados por el ENAPRO. Los requisitos ambientales del presente Anexo tienen carácter obligatorio y serán objeto de evaluación y control, sin perjuicio de las prestaciones ambientales adicionales que el oferente proponga como mejora.

III.3 INFRAESTRUCTURA MÍNIMA REQUERIDA.

Sin perjuicio de las obras, mejoras e inversiones propuestas por el oferente en su Oferta Técnica y Económica, y como condición indispensable para el inicio de las actividades en el predio concesionado, el Concesionario deberá ejecutar, a su exclusivo cargo y responsabilidad, la infraestructura básica obligatoria establecida en el presente Anexo.

La infraestructura mínima requerida comprende las obras y servicios necesarios para garantizar la adecuada puesta en funcionamiento del emprendimiento, debiendo contemplar, como mínimo, las redes de energía eléctrica, provisión de agua, desagües pluviales y cloacales, cerramiento perimetral, iluminación, circulaciones internas, las obras necesarias para garantizar la estabilidad del frente ribereño cuando correspondan y toda otra infraestructura indispensable para el normal desarrollo de las actividades propuestas.

El Concesionario deberá tramitar y obtener la habilitación ambiental que corresponda conforme a la normativa vigente comprendiendo la Categorización Ambiental Digital y la Licencia Ambiental Digital o cualquier otro instrumento ambiental que corresponda conforme a la normativa provincial vigente ante la autoridad ambiental provincial, en el marco de la Ley Provincial N° 11.717, en los términos del Capítulo III.6 del presente Anexo.

Las soluciones adoptadas deberán responder a criterios de funcionalidad, seguridad, confiabilidad, durabilidad y facilidad de mantenimiento. Cuando el oferente proponga

soluciones técnicas distintas de las expresamente previstas en el presente Anexo, deberá acreditar que las mismas poseen prestaciones equivalentes o superiores, quedando su aceptación sujeta a la aprobación técnica del ENAPRO.

III.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.

El Concesionario deberá proyectar, ejecutar y poner en funcionamiento la totalidad de las redes e instalaciones necesarias para garantizar la adecuada operación del emprendimiento, contemplando las demandas derivadas de las actividades propuestas y las previsiones de crecimiento durante la vigencia de la concesión.

Los proyectos deberán desarrollarse conforme a la normativa técnica vigente, las exigencias de los organismos competentes y las reglamentaciones particulares de las empresas prestadoras de los respectivos servicios.

Toda la documentación técnica y los proyectos ejecutivos correspondientes deberán elaborarse conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo y ser suscriptos por profesionales con incumbencia en la materia.

III.4.1 Suministro de Energía Eléctrica

El Concesionario deberá proyectar, ejecutar y poner en servicio el sistema de abastecimiento eléctrico del predio, garantizando condiciones de seguridad, confiabilidad, capacidad y continuidad acordes con la operatoria prevista.

Las instalaciones deberán ajustarse, como mínimo, al Reglamento para la Ejecución de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA), a la normativa de la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe (EPE), a la Ley Nacional Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y demás normativa aplicable.

El proyecto deberá contemplar la totalidad de las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento del emprendimiento, incluyendo tableros generales y seccionales, sistemas de protección, puesta a tierra, iluminación de emergencia y demás elementos que resulten necesarios según las características de la propuesta.

Se valorará la incorporación de sistemas de medición y submedición de consumos energéticos por sector y por uso, que permitan el seguimiento del desempeño y el reporte previsto en el Capítulo III.6 y la previsión de generación de energía renovable en el predio, priorizando sistemas de generación solar fotovoltaica en cubiertas y superficies aptas.

III.4.2 Provisión de Agua

El Concesionario deberá garantizar la provisión de agua para la totalidad del predio, mediante conexión a las redes existentes o mediante sistemas alternativos técnicamente viables y aprobados por la autoridad competente.

Las instalaciones deberán asegurar el caudal y la presión necesarios para satisfacer los requerimientos operativos, sanitarios y de servicios derivados de la actividad propuesta, cumpliendo con la normativa vigente aplicable de permiso de uso de agua.

III.4.3 Sistema de Desagües

El Concesionario deberá elaborar y ejecutar un proyecto integral de desagües pluviales y cloacales para la totalidad del predio concesionado.

El diseño deberá garantizar el adecuado escurrimiento de las aguas, la protección de las instalaciones y el correcto funcionamiento del emprendimiento, contemplando la totalidad de los sectores operativos, edificios, circulaciones y espacios exteriores.

Las soluciones adoptadas deberán minimizar los riesgos de anegamiento, evitar afectaciones a predios linderos y asegurar una adecuada disposición de los efluentes.

Cuando las actividades desarrolladas pudieran generar efluentes con características particulares o potencialmente contaminantes, como en los sectores operativos, de mantenimiento y de actividad náutica (varaderos, sectores de lavado y expendio de combustible), el Concesionario deberá prever los sistemas de tratamiento, separación, almacenamiento transitorio y disposición final que resulten necesarios, incluyendo sistemas separadores de hidrocarburos y el tratamiento del primer lavado de escurrimiento antes de su disposición, conforme a la normativa vigente y a las exigencias de los organismos competentes.

III.4.4 Iluminación Exterior

El Concesionario deberá desarrollar un proyecto integral de iluminación para la totalidad del predio, contemplando las necesidades operativas, de circulación, seguridad y control.

La propuesta deberá considerar tecnologías de elevada eficiencia energética y bajo mantenimiento, privilegiando sistemas de iluminación LED o de prestaciones equivalentes.

El diseño deberá asegurar niveles adecuados de iluminación en función de los distintos usos previstos, evitando interferencias con la navegación y minimizando la contaminación lumínica hacia los sectores urbanos y el entorno natural.

III.4.5 Circulaciones Internas y Pavimentos

El Concesionario deberá proyectar y ejecutar la totalidad de las circulaciones vehiculares y peatonales necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento del emprendimiento, contemplando los distintos usos previstos, las cargas de diseño, las condiciones operativas y las futuras etapas de crecimiento del predio.

Los pavimentos, veredas, playas de maniobra y demás superficies de circulación deberán diseñarse considerando las solicitudes derivadas de la operación propuesta, asegurando adecuados niveles de seguridad, durabilidad, funcionalidad y facilidad de mantenimiento. Las soluciones adoptadas podrán ejecutarse mediante pavimentos rígidos, flexibles, articulados u otros sistemas técnicamente equivalentes, debidamente justificados por el oferente.

El proyecto deberá contemplar la correcta resolución de pendientes, escurrimientos superficiales, accesibilidad peatonal, señalización horizontal y vertical cuando corresponda, así como la adecuada vinculación entre los distintos sectores funcionales del predio y los accesos existentes.

En la Oferta Técnica, el oferente deberá describir las características generales de los pavimentos y circulaciones propuestos, indicando la materialidad prevista y los criterios generales de diseño adoptados en función de la operatoria proyectada.

El proyecto ejecutivo correspondiente deberá desarrollarse conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo.

III.4.6 Cerramiento Perimetral y Control de Accesos

El Concesionario deberá ejecutar el cerramiento perimetral completo del predio concesionado, así como los sistemas de control de accesos necesarios para garantizar la seguridad de las instalaciones, la protección de los bienes y el adecuado control del ingreso y egreso de personas, vehículos y equipos.

El cerramiento deberá conformar un perímetro continuo, permanente y de elevada resistencia mecánica, ejecutado mediante paneles premoldeados de hormigón, mampostería, hormigón armado u otros sistemas constructivos de prestaciones equivalentes, que aseguren condiciones de durabilidad, seguridad y bajo requerimiento de mantenimiento. No se admitirán como solución de cerramiento perimetral

permanente tejidos metálicos, cercos olímpicos u otros sistemas livianos, salvo que integren una solución constructiva complementaria expresamente aprobada por el ENAPRO.

El cerramiento deberá poseer una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) desde el nivel del terreno terminado y podrá complementarse con sistemas pasivos de seguridad, tales como concertinas, elementos antiintrusión u otros dispositivos de prestaciones equivalentes, cuando las características de la actividad desarrollada así lo requieran o el ENAPRO lo considere conveniente.

Los accesos vehiculares y peatonales deberán diseñarse de manera compatible con la operatoria prevista, contemplando portones, barreras, sistemas de control, iluminación y demás elementos necesarios para garantizar condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento.

En la Oferta Técnica, el oferente deberá describir las características generales del cerramiento perimetral y de los sistemas de control de accesos propuestos, indicando la tipología constructiva, la materialidad prevista y los criterios generales de seguridad adoptados.

El proyecto ejecutivo correspondiente deberá desarrollarse conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo.

III.4.7 Edificaciones e Instalaciones

Las edificaciones e instalaciones que formen parte del emprendimiento deberán proyectarse considerando las características de las actividades propuestas, las condiciones propias del ambiente portuario, la vida útil prevista para la concesión y la posibilidad de adaptación a futuras necesidades operativas, privilegiando soluciones constructivas permanentes, funcionales, seguras, durables y de bajo requerimiento de mantenimiento.

El diseño arquitectónico y funcional del conjunto deberá contemplar la importancia estratégica del predio dentro del sistema portuario y del frente ribereño de la ciudad de Rosario, procurando una adecuada integración con su entorno urbano, paisajístico y ambiental.

Las propuestas deberán promover una imagen arquitectónica de calidad, con criterios de ordenamiento, coherencia formal, adecuada relación entre espacios construidos y espacios abiertos, y una resolución integral del conjunto edilicio, evitando soluciones improvisadas, fragmentadas o incompatibles con la jerarquía del emplazamiento.

Las edificaciones deberán ajustarse a la normativa nacional, provincial y municipal vigente, así como a las disposiciones de los organismos competentes que resulten aplicables según la naturaleza del proyecto.

Las construcciones deberán implantarse de manera de minimizar los riesgos derivados de eventos hidrológicos, respetando una cota mínima de piso terminado de +7,00 metros respecto al Cero del Hidrómetro del Puerto de Rosario, salvo que el oferente proponga una solución técnica alternativa debidamente fundada que garantice condiciones equivalentes o superiores de seguridad y cuente con la aprobación expresa del ENAPRO.

Los materiales, componentes, estructuras, instalaciones y equipamientos incorporados al emprendimiento deberán ser nuevos, sin uso, de primera calidad, adecuados para las condiciones de servicio previstas y aptos para ambientes portuarios.

Las soluciones constructivas deberán contemplar las condiciones de humedad, radiación solar, exposición ambiental y atmósferas potencialmente corrosivas propias del entorno portuario, adoptando materiales y sistemas que aseguren un adecuado comportamiento durante toda la vigencia de la concesión.

Las edificaciones deberán prever criterios de eficiencia energética, racionalización del consumo de recursos, facilidad de mantenimiento y adaptación funcional, promoviendo soluciones sustentables compatibles con la naturaleza del emprendimiento.

En la Oferta Técnica, el oferente deberá presentar una memoria descriptiva de las edificaciones e instalaciones proyectadas, indicando su implantación general, destino, superficies estimadas, criterios arquitectónicos y constructivos, materialidad predominante y principales características técnicas.

El proyecto ejecutivo correspondiente deberá desarrollarse conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo.

III.4.8 Materialidad y Criterios Constructivos

Las edificaciones, obras e instalaciones deberán ejecutarse utilizando materiales, componentes y sistemas constructivos **nuevos, sin uso, de primera calidad**, adecuados a las condiciones de servicio previstas y compatibles con la vida útil esperada del emprendimiento.

No se admitirá la incorporación de materiales recuperados, reutilizados o de segunda mano como parte de las obras permanentes, salvo autorización expresa del ENAPRO

cuando se trate de elementos patrimoniales, preexistentes o de situaciones debidamente justificadas desde el punto de vista técnico.

Los sistemas constructivos deberán seleccionarse considerando criterios de resistencia mecánica, durabilidad, seguridad estructural, eficiencia energética, facilidad de mantenimiento y adecuado comportamiento frente a las condiciones de humedad, radiación solar y atmósferas potencialmente corrosivas propias del ambiente portuario.

Los elementos expuestos a la intemperie deberán ejecutarse con materiales aptos para ambientes de elevada agresividad ambiental, incorporando las protecciones y terminaciones necesarias para asegurar su adecuada conservación durante la vigencia de la concesión.

Los pisos, pavimentos interiores y exteriores deberán responder a las exigencias funcionales de cada sector, garantizando la resistencia mecánica, capacidad portante, durabilidad y condiciones de seguridad acordes con la actividad prevista.

Las carpinterías exteriores deberán garantizar adecuados niveles de estanqueidad, resistencia al viento, durabilidad y facilidad de mantenimiento. Los cerramientos vidriados deberán cumplir con la normativa vigente en materia de seguridad, utilizándose vidrios de seguridad cuando corresponda por su ubicación, dimensiones o condiciones de uso.

En la Oferta Técnica, el oferente deberá describir los principales sistemas constructivos y la materialidad propuesta para las distintas obras, fundamentar su adecuación a las condiciones operativas y ambientales del predio.

El proyecto ejecutivo correspondiente deberá desarrollarse conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo.

III.4.9 Instalaciones Complementarias

El Concesionario deberá proyectar y ejecutar la totalidad de las instalaciones complementarias necesarias para el correcto funcionamiento del emprendimiento, de acuerdo con la naturaleza de las actividades propuestas y la normativa vigente.

Las instalaciones sanitarias deberán garantizar condiciones adecuadas de higiene, seguridad y accesibilidad, contemplando la provisión de artefactos, griferías, desagües y demás componentes necesarios para su correcto funcionamiento.

Los edificios destinados a la permanencia habitual de personas deberán contar con sistemas de climatización y ventilación adecuados a su uso, privilegiando equipos de

elevada eficiencia energética, bajo consumo y reducido requerimiento de mantenimiento.

Cuando la naturaleza de las actividades lo requiera, el proyecto deberá contemplar las instalaciones necesarias para agua caliente sanitaria, gas, extracción de aire, ventilación mecánica, protección contra incendios u otros servicios complementarios, de conformidad con la normativa aplicable.

Las instalaciones complementarias deberán desarrollarse conforme a los proyectos ejecutivos previstos en el Capítulo III.5 del presente Anexo y cumplir con la normativa técnica y de seguridad aplicable en cada caso.

III.4.10 Infraestructura Náutica

Cuando la propuesta contemple actividades vinculadas al uso náutico, el Oferente deberá contemplar en su Oferta Técnica la infraestructura necesaria para el adecuado desarrollo de dichas actividades, describiendo las instalaciones proyectadas, su capacidad operativa, criterios de diseño, características constructivas y condiciones de funcionamiento.

Cuando la propuesta contemple la prestación de servicios náuticos, la infraestructura deberá dimensionarse de acuerdo con la demanda prevista y responder a criterios de seguridad, funcionalidad, durabilidad, facilidad de mantenimiento y compatibilidad con las condiciones hidrológicas del río Paraná.

La Oferta Técnica deberá incluir, según corresponda, la memoria descriptiva de las instalaciones proyectadas, comprendiendo entre otras: marinas, muelles, varaderos, sistemas de izaje o ascensores de embarcaciones, rampas de botadura, sectores de guarda, explanadas operativas, defensas, sistemas de amarre y demás infraestructura necesaria para el desarrollo de la actividad.

En caso de contemplarse un servicio de guardería náutica, la guarda permanente de embarcaciones deberá resolverse mediante sistemas en altura, no admitiéndose como solución permanente la guarda de embarcaciones sobre superficie a nivel del terreno. Podrán preverse sectores destinados exclusivamente a maniobras operativas, mantenimiento, carga y descarga o permanencias transitorias vinculadas a la operatoria del establecimiento.

Las estructuras destinadas al atraque, amarre o permanencia de embarcaciones deberán proyectarse considerando las solicitudes derivadas de las condiciones hidrológicas, meteorológicas y operativas del sitio, utilizando materiales aptos para

ambientes portuarios y asegurando adecuados niveles de seguridad, estabilidad y durabilidad.

Las instalaciones de varadero, guardería y/o destinadas al mantenimiento de embarcaciones deberán prever la gestión de los efluentes y residuos derivados de dichas tareas (entre ellos, restos de pinturas antiincrustantes, aceites y solventes), con superficies impermeabilizadas, captación y tratamiento del escurrimiento y separadores de hidrocarburos, en concordancia con el artículo III.4.3.

El Concesionario deberá desarrollar el proyecto ejecutivo de la totalidad de la infraestructura náutica, incluyendo memorias de cálculo, especificaciones técnicas, planos, estudios complementarios y demás documentación respaldatoria, la cual deberá contar con la aprobación previa del ENAPRO antes del inicio de su ejecución.

III.4.11 Protección de Márgenes y Obras sobre el Frente Ribereño

El Oferente deberá contemplar en su Oferta Técnica las obras e intervenciones previstas sobre el frente ribereño del río Paraná y del Arroyo Saladillo, describiendo los criterios generales de diseño, las soluciones estructurales propuestas y las medidas destinadas a garantizar la estabilidad de las márgenes y la adecuada operación de las instalaciones.

Cuando el proyecto contemple la ejecución de muelles, marinas, defensas costeras, tablestacados, estructuras de atraque u otras obras sobre el borde ribereño, las mismas deberán diseñarse considerando las condiciones geotécnicas, hidrológicas, hidráulicas y operativas del sitio, así como las acciones derivadas de la navegación, las variaciones de nivel del río y las restantes solicitudes previstas durante la vida útil del emprendimiento.

Las soluciones propuestas deberán minimizar las intervenciones sobre el medio natural, preservar la estabilidad de las márgenes, evitar procesos erosivos y no generar interferencias con la navegación, con el escurrimiento natural de las aguas, con las instalaciones portuarias existentes. A tal fin se deberá minimizar el endurecimiento de la margen, priorizando (cuando las condiciones hidráulicas y geotécnicas lo permitan) soluciones basadas en la naturaleza o de bioingeniería (revegetación y estabilización con especies nativas) que preserven la función ecológica del ecotono ribereño.

El Concesionario será responsable de verificar la compatibilidad hidráulica, estructural y operativa de las obras proyectadas, adoptando las medidas necesarias para evitar afectaciones sobre terceros, instalaciones existentes, condiciones de navegación, escurrimientos naturales o futuras obras previstas por el ENAPRO.

En la Oferta Técnica, el oferente deberá presentar una memoria descriptiva de las obras proyectadas sobre el frente ribereño, indicando la tipología estructural prevista, los criterios de protección adoptados y las principales medidas destinadas a garantizar la estabilidad y durabilidad de las intervenciones.

El Concesionario deberá elaborar y presentar, previo al inicio de su ejecución, el proyecto ejecutivo correspondiente, incluyendo memorias de cálculo, estudios geotécnicos e hidrológicos cuando resulten aplicables, especificaciones técnicas y demás documentación respaldatoria, el cual deberá contar con la aprobación previa del ENAPRO.

Será responsabilidad del Concesionario gestionar y obtener, a su exclusivo cargo, todas las autorizaciones, permisos, habilitaciones y aprobaciones que resulten exigibles por parte de la Agencia Nacional de Puertos y Navegación, organismos provinciales, municipales y demás autoridades competentes. La aprobación de la documentación técnica por parte del ENAPRO no eximirá al Concesionario del cumplimiento de dichas obligaciones ni sustituirá las autorizaciones que deban otorgar los organismos competentes.

III.4.12 Parque Público y Tratamiento de Espacios Exteriores

El Oferente deberá incluir en su Oferta Técnica el desarrollo integral de la superficie destinada a parque público prevista en el presente Pliego, entendiendo dicho sector como un componente esencial del proyecto y espacio de vinculación entre el emprendimiento, el frente ribereño y la comunidad.

La propuesta deberá prever asimismo la construcción del camino de acceso al Club Náutico Sur, garantizando condiciones adecuadas de accesibilidad, transitabilidad, seguridad y funcionamiento durante toda la vigencia de la concesión. El proyecto a ejecutar deberá incluir el detalle de las obras necesarias de pavimentación, desagües pluviales, iluminación, señalización y demás infraestructuras complementarias que resulten necesarias para su adecuada operación y mantenimiento.

El diseño deberá contemplar el carácter de uso público de dicho acceso, procurando su adecuada integración con el parque público proyectado y con las restantes circulaciones del predio. Las características técnicas de las obras deberán ser desarrolladas por el oferente en la Oferta Técnica y posteriormente definidas en el correspondiente proyecto ejecutivo conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo.

La propuesta deberá garantizar la efectiva incorporación del espacio público dentro del funcionamiento general del sector, asegurando condiciones adecuadas de accesibilidad, uso, seguridad, integración paisajística y mantenimiento durante toda la vigencia de la concesión.

El diseño deberá contemplar una resolución integral de los espacios exteriores, incluyendo, entre otros, circulaciones peatonales, senderos, áreas de permanencia, forestación, parqueización, mobiliario urbano, iluminación, señalización, equipamiento y demás elementos necesarios para conformar un espacio de calidad urbana y ambiental.

Se deberá garantizar la libre accesibilidad y utilización pública de los sectores destinados a parque, salvo aquellas limitaciones temporales o parciales que resulten necesarias por razones operativas, de seguridad, mantenimiento o ejecución de obras, debiendo en todos los casos contar con la conformidad previa del ENAPRO cuando corresponda.

Las intervenciones deberán procurar una adecuada integración con el paisaje ribereño, favoreciendo la continuidad visual y funcional con el entorno, la recuperación y valorización del borde costero y la generación de espacios de encuentro compatibles con las actividades previstas en el emprendimiento.

Se valorarán especialmente aquellas propuestas que incorporen criterios de diseño sustentable. La forestación y parqueización deberán ejecutarse con especies nativas adaptadas a las condiciones locales (bosque ribereño y flora autóctona regional). El diseño deberá limitar las superficies impermeables, favorecer la infiltración, incorporar criterios de eficiencia en el uso del agua de riego y promover la conectividad ecológica del frente ribereño. Asimismo, las propuestas deberán priorizar la conservación del arbolado y la vegetación existente cuando ello resulte técnicamente compatible con el desarrollo del emprendimiento, minimizando las remociones innecesarias y contemplando medidas compensatorias conforme a la normativa vigente cuando corresponda.

El Concesionario será responsable de la conservación, limpieza, mantenimiento y adecuado estado de uso del parque público y de los espacios exteriores durante toda la vigencia de la concesión, debiendo garantizar condiciones permanentes de seguridad, funcionalidad y calidad paisajística.

El Concesionario deberá desarrollar el proyecto ejecutivo correspondiente, incluyendo la definición de materiales, especies vegetales, equipamiento, niveles, instalaciones, detalles constructivos y demás documentación técnica necesaria, el cual deberá contar con la aprobación previa del ENAPRO previo al inicio de la ejecución de las obras correspondientes.

La totalidad de las obras, instalaciones, equipamientos y tareas necesarias para la ejecución, conservación y mantenimiento del parque público y del acceso vial serán ejecutadas por el Concesionario a su exclusivo cargo y costo, sin perjuicio de las facultades de control y aprobación que correspondan al ENAPRO.

III.4.13 Señalización

El Concesionario deberá proyectar, ejecutar, conservar y mantener un sistema integral de señalización del predio, adecuado a las características del emprendimiento, compatible con las actividades desarrolladas y orientado a garantizar condiciones adecuadas de seguridad, circulación, operación, información y orientación de los usuarios.

El sistema de señalización deberá contemplar, como mínimo, la identificación de accesos, edificios, instalaciones y sectores funcionales; la señalización vehicular y peatonal; indicaciones de circulación; espacios de uso público; áreas restringidas; vías de evacuación; elementos de seguridad; información de emergencia y toda otra señalética que resulte necesaria para el correcto funcionamiento del establecimiento.

Cuando corresponda por la naturaleza de las actividades desarrolladas, deberá contemplarse también la señalización específica vinculada a la operación náutica, incluyendo identificación de sectores de embarque, circulación de personas, zonas operativas, áreas de maniobra, restricciones de acceso, condiciones de seguridad y demás elementos necesarios para una operación ordenada y segura. Además, el sistema de señalización deberá incorporar señalética ambiental, comprendiendo la identificación de puntos de disposición y separación de residuos, la delimitación de áreas ambientalmente sensibles o de acceso restringido por razones ambientales, y en el sector de parque público, elementos de señalización interpretativa que pongan en valor el ambiente ribereño.

La propuesta deberá considerar criterios uniformes de diseño, materialidad, ubicación y legibilidad, procurando una adecuada integración entre funcionalidad, calidad estética e imagen general del emprendimiento.

La señalización incorporada al predio deberá resultar compatible con el carácter institucional del Puerto de Rosario y con los lineamientos de identidad visual que establezca el ENAPRO, pudiendo contemplar criterios específicos de integración paisajística y arquitectónica conforme a las características del desarrollo propuesto.

Los elementos de señalización deberán ejecutarse con materiales adecuados para las condiciones ambientales del sitio, asegurando resistencia, durabilidad, correcta

visibilidad y bajo requerimiento de mantenimiento durante toda la vigencia de la concesión.

En la Oferta Técnica, el oferente deberá describir los criterios generales del sistema de señalización propuesto, indicando tipologías previstas, criterios de implantación, materialidad y principales características funcionales.

El Concesionario deberá desarrollar el proyecto ejecutivo correspondiente conforme a lo establecido en el Capítulo III.5 del presente Anexo, el cual deberá contar con la aprobación previa del ENAPRO antes de su implementación.

III.4.14 Conservación y Estado de la Infraestructura

El Concesionario será responsable de conservar en adecuado estado de uso, funcionamiento, seguridad y presentación la totalidad de las obras, instalaciones, espacios públicos, infraestructura, equipamientos y demás bienes que integren el emprendimiento durante toda la vigencia de la concesión.

A tal efecto, deberá ejecutar las tareas de mantenimiento preventivo, correctivo y predictivo que resulten necesarias para preservar las condiciones de seguridad, funcionalidad, durabilidad y desempeño ambiental del predio, manteniendo operativos los sistemas de tratamiento, separación y control ambiental conforme al Sistema de Gestión Ambiental y al plan de monitoreo previstos en el Capítulo III.6, y efectuando las reparaciones y reposiciones que correspondan cuando se verifique el deterioro de cualquiera de sus componentes.

Las intervenciones de mantenimiento deberán realizarse utilizando materiales y soluciones de calidad equivalente o superior a las originalmente aprobadas por el ENAPRO.

Toda modificación, reemplazo o intervención que altere las características funcionales, constructivas o estéticas de las obras e instalaciones originalmente aprobadas deberá contar con la autorización previa del ENAPRO.

III.5 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y PROYECTOS EJECUTIVOS.

Las disposiciones del presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad de las obras e intervenciones previstas por el Concesionario, sin perjuicio de los requerimientos particulares establecidos para cada una de ellas.

III.5.1 Documentación Técnica de la Oferta

El Oferente deberá presentar, como parte integrante de la Oferta Técnica, la documentación necesaria para evaluar la propuesta de desarrollo del predio, incluyendo como mínimo memorias descriptivas, planos conceptuales, esquemas funcionales, memoria ambiental y toda otra información que permita comprender las características generales del emprendimiento y verificar el cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente Anexo.

La documentación presentada tendrá carácter conceptual y deberá resultar suficiente para la evaluación técnica de la propuesta, sin constituir un proyecto ejecutivo.

III.5.2 Proyecto Ejecutivo

El Concesionario deberá elaborar los proyectos ejecutivos correspondientes a la totalidad de las obras, instalaciones e intervenciones comprendidas en la concesión, los cuales deberán desarrollarse sobre la base de la propuesta presentada en la Oferta Técnica y de conformidad con las disposiciones del Contrato de Concesión y del presente Pliego.

Los proyectos ejecutivos deberán comprender la totalidad de la documentación técnica necesaria para la correcta ejecución de las obras, incluyendo: renders memorias descriptivas, memorias de cálculo, especificaciones técnicas, planos generales y de detalle, cómputos, estudios complementarios, memoria ambiental en coherencia con las exigencias del Capítulo III.6 y toda otra documentación que resulte necesaria de acuerdo con la naturaleza de cada intervención.

III.5.3 Aprobación de los Proyectos

La ejecución de cualquier obra, instalación o intervención comprendida en la concesión requerirá la previa aprobación por parte del ENAPRO del correspondiente proyecto ejecutivo.

La aprobación otorgada por el ENAPRO tendrá por objeto verificar la adecuación de la propuesta a las condiciones establecidas en el presente Pliego y en el Contrato de Concesión, sin que ello implique asumir responsabilidad sobre el diseño, cálculo, estabilidad, funcionamiento o seguridad de las obras proyectadas, los cuales serán de exclusiva responsabilidad del Concesionario y de los profesionales intervinientes.

III.5.4 Permisos y Autorizaciones

Será responsabilidad exclusiva del Concesionario gestionar y obtener, a su exclusivo cargo, la totalidad de las autorizaciones, permisos, habilitaciones, aprobaciones y demás actos administrativos que resulten exigibles por la normativa vigente para la ejecución de las obras y el desarrollo de las actividades previstas.

La aprobación de los proyectos por parte del ENAPRO no sustituirá ni eximirá al Concesionario de obtener las autorizaciones que correspondan ante la Agencia Nacional de Puertos y Navegación, organismos provinciales, municipales o cualquier otra autoridad competente.

III.5.5 Documentación Conforme a Obra

El Concesionario, una vez finalizadas las obras o cada una de las etapas cuya ejecución hubiera sido prevista y aprobada, deberá presentar al ENAPRO la documentación técnica Conforme a Obra, reflejando fielmente las condiciones efectivamente ejecutadas.

La documentación deberá incluir, como mínimo:

- a) Planos generales y de detalle Conforme a Obra;
- b) Renders o visualizaciones tridimensionales necesarias para representar adecuadamente la propuesta ejecutada, permitiendo comprender su volumetría, materialidad, terminaciones, implantación y relación con el entorno inmediato;
- c) Memorias descriptivas actualizadas, cuando hubieran existido modificaciones respecto del proyecto aprobado;
- d) Manuales de operación, uso y mantenimiento de las obras, instalaciones y equipamientos incorporados;
- e) Certificados de calidad, garantías y documentación técnica de los principales equipos e instalaciones, cuando corresponda;
- f) Toda otra documentación técnica que el ENAPRO considere necesaria para la adecuada administración, operación, mantenimiento y control de las obras ejecutadas.

La documentación deberá estar suscripta por los profesionales responsables que hubieran intervenido en el proyecto y en la dirección o ejecución de las obras, conforme a la normativa vigente.

La recepción definitiva de las obras, o de las etapas que correspondan, podrá quedar supeditada a la presentación y conformidad de la documentación Conforme a Obra, sin

perjuicio del cumplimiento de los restantes requisitos establecidos en el Contrato de Concesión y en el presente Pliego.

El ENAPRO podrá requerir durante toda la vigencia de la concesión la actualización de la documentación técnica cuando se hubieran aprobado modificaciones, ampliaciones o intervenciones que alteren las condiciones originalmente documentadas, debiendo el Concesionario mantener permanentemente actualizada la información técnica del emprendimiento.

III.5.6 Modificaciones a los Proyectos Aprobados

Toda modificación que el **Concesionario** pretenda introducir respecto de los proyectos ejecutivos aprobados por el ENAPRO deberá ser previamente informada y sometida a su consideración cuando implique alteraciones en las características funcionales, arquitectónicas, estructurales, constructivas, operativas o estéticas de las obras e instalaciones proyectadas.

Asimismo, requerirá aprobación previa del ENAPRO toda modificación que implique cambios en la implantación, superficies, capacidad operativa, materialidad, sistemas constructivos, equipamientos principales, infraestructura de servicios o cualquier otro aspecto que pueda afectar las condiciones bajo las cuales fue evaluada y aprobada la propuesta.

Las modificaciones propuestas deberán encontrarse debidamente fundadas desde el punto de vista técnico y acompañarse de la documentación que resulte necesaria para su evaluación, incluyendo memorias descriptivas, planos, especificaciones técnicas, cálculos, informes u otros antecedentes que correspondan según la naturaleza de la intervención.

En ningún caso las modificaciones podrán implicar una disminución de la calidad, prestaciones, seguridad, funcionalidad, durabilidad o vida útil de las obras e instalaciones originalmente aprobadas, ni desnaturalizar los objetivos, características esenciales o estándares mínimos establecidos en el presente Pliego, salvo autorización expresa y fundada del ENAPRO.

La aprobación de las modificaciones por parte del ENAPRO no implicará liberación alguna de las responsabilidades técnicas, legales o contractuales que correspondan al Concesionario y a los profesionales intervinientes.

Las modificaciones introducidas sin la autorización previa del ENAPRO, cuando ésta resulte exigible, podrán ser rechazadas, debiendo el Concesionario, a su exclusivo cargo,

restituir las obras a las condiciones oportunamente aprobadas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones previstas en el Contrato de Concesión.

III.6 GESTIÓN AMBIENTAL Y SUSTENTABILIDAD.

III.6.1 Estudio de Impacto Ambiental y Línea de Base

El Concesionario deberá elaborar y presentar el Estudio de Impacto Ambiental del emprendimiento y tramitar la habilitación ambiental provincial mediante la Categorización Ambiental Digital y la obtención de la Licencia Ambiental Digital, conforme a la Ley General del Ambiente N° 25.675 y a la Ley Provincial N° 11.717.

En este marco, deberá determinar el Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) de la actividad y, cuando resulte alcanzado por tratarse de una actividad riesgosa para el ambiente, contratar y mantener vigente el Seguro Ambiental Obligatorio exigido por la normativa nacional y provincial aplicable, acreditando su renovación durante toda la vigencia de la concesión.

III.6.2 Plan de Gestión Ambiental de Obra

Previo al inicio de las obras, el Concesionario deberá presentar al ENAPRO un Plan de Gestión Ambiental de la misma, que contemple, como mínimo: control de material particulado y polvo; control de ruidos y vibraciones de la maquinaria; y control de erosión y sedimentos, con especial atención a la protección del cuerpo de agua. El Plan deberá designar un responsable ambiental de obra e incluir un régimen de monitoreo y reporte periódico al ENAPRO.

III.6.3 Gestión de Residuos

El Concesionario deberá elaborar y ejecutar un Plan Integral de Gestión de Residuos aplicable a las etapas de obra y operación, que contemple la minimización, separación en origen, almacenamiento transitorio, transporte y disposición final, según corresponda: (i) Residuos de construcción y demolición; (ii) Residuos peligrosos (aceites usados, pinturas antiincrustantes, solventes, baterías y asimilables), operando exclusivamente con transportistas y operadores habilitados conforme a la legislación nacional y provincial; (iii) Residuos sólidos asimilables a urbanos; (iv) Residuos provenientes de embarcaciones (conforme al Convenio MARPOL y normativa de la Prefectura Naval Argentina); y (v) Residuos patológicos, si los hubiere. Deberán preverse los sectores e instalaciones físicas necesarios para dicha gestión de acuerdo a la normativa vigente.

III.6.4 Sistema de Gestión Ambiental, Monitoreo y Contingencias

Durante la obra y la operación, el Concesionario deberá implementar y mantener actualizado un Plan de Contingencias Ambientales que contemple la prevención y respuesta inmediata ante derrames de hidrocarburos u otras sustancias al río o al suelo (incluyendo exigencias específicas para instalaciones de combustibles, si las hubiere). Durante la operación, implementará un Sistema de Gestión Ambiental (preferentemente conforme a la norma ISO 14001) y un plan de monitoreo que comprenda la calidad de efluentes, calidad del aire, nivel sonoro y agua subterránea (si aplicara). Los análisis deberán realizarse a través de laboratorios inscriptos en registros oficiales. El Concesionario remitirá al ENAPRO informes periódicos con los resultados del monitoreo.

III.6.5 — Resiliencia Climática, Biodiversidad y Frente Ribereño

El Concesionario deberá presentar un estudio de riesgo climático y adaptación del emprendimiento que identifique la vulnerabilidad frente a crecidas y bajantes extraordinarias del río Paraná y demás amenazas climáticas, definiendo las medidas de diseño y operación que garanticen la continuidad y seguridad durante la concesión. Asimismo, el proyecto deberá adoptar medidas de protección de la biodiversidad y del corredor biológico del río Paraná, priorizando el uso de especies nativas, prohibiendo las exóticas invasoras y preservando el ecotono ribereño, con especial atención al frente sobre el río Paraná y a la desembocadura del Arroyo Saladillo.

III.6.6 — Energía, Carbono y Descarbonización

El Concesionario deberá elaborar el inventario de gases de efecto invernadero del emprendimiento siguiendo la metodología que el ENAPRO aplica (normas ISO 14064 y GHG Protocol), definir metas concretas de reducción y reportar periódicamente los datos de consumo energético y emisiones para integrarlos al inventario general del puerto. Asimismo, deberá planificar y ejecutar medidas de descarbonización operativas.