

## **PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL DE ENSENADA (PIE)**

### **ÍNDICE**

#### **RESÚMEN EJECUTIVO**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

1.a Expectativa sobre el Parque Industrial de las Autoridades Municipales.

#### **2. ANÁLISIS DE LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE PARQUES O SECTORES INDUSTRIALES**

2.a. Normativa promocional y reglamentaria

2.b. Decreto - Ley provincial N° 10.119/83 sobre parques y zonas industriales

2.b.1. Decreto Reglamentario N° 3.487/91 del D.L. N° 10.119/83

2.c. Ley 10.647. Ley de promoción Industrial

2.d. Programas provinciales de Parques Industriales y de Distritos Industriales

2.e. Ordenanzas del Municipio de Ensenada sobre el uso del suelo.

#### **3. UBICACIÓN DEL PREDIO y CONECTIVIDAD REGIONAL**

#### **4. DATOS DEL PREDIO**

4.a. Dominio

4.b. Nomenclatura Catastral

4.b.1. Partida

4.b.2. Matrícula

4.c. Estado Parcelario

4.d. Dimensiones

4.e. Superficie

4.f. Aptitud del Predio

#### **5. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

5.a. Energía eléctrica para uso industrial

5.b. Alumbrado Público

5.c. Agua corriente

5.d. Desagües cloacales

5.e. Tratamiento de calles

5.f. Desagües pluviales

5.g. Gas natural

5.h. Telefonía

5.i. Redes

5.j. Cerco perimetral y forestación de banda perimetral

5.k. Equipamiento

5.1. Grado de ocupación del suelo del entorno

**6. CONSTRUCCIONES Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE**

6.a. Sistema constructivo de los edificios

**7. SITUACIÓN AMBIENTAL**

7.a. Situación ambiental del sector cedido a la Municipalidad de Ensenada

**8. PROPUESTA FÍSICO ESPACIAL DEL PIE**

8.1. Infraestructura y servicios

8.1.a. Cálculo global del costo de los Servicios e infraestructura del PIE

8.2. Esquema de subdivisión del predio

8.3. Esquema de subdivisión de las naves en locales

**9. ALTERNATIVA DE EMPRESAS A RADICAR**

**10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE FORMATO DE PARQUE A PROPONER Y DE LOS SERVICIOS A OFRECER**

**11. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE GESTIÓN DEL PIE.**

**12. INDICACIÓN DE LOS PRINCIPALES EJES DEL REGLAMENTO OPERATIVO DEL PIE**

**13. ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE INSTALAR UNA INCUBADORA DE EMPRESAS EN EL PIE**

**ANEXO I**

Evolución de los Parques Industriales

Datos de Interés de la Experiencia Argentina

## RESÚMEN EJECUTIVO

A la fecha se han realizado las siguientes tareas en el marco del Proyecto del “Parque Industrial de Ensenada”

Se procedió a la realización de una Evaluación de la situación actual del predio (localización, legal, ambiental, etc.) en relación a la propuesta de gestionar en el Parque Industrial de Ensenada (PIE), en el marco de la reglamentación vigente en la materia.

A tal fin, se realizaron relevamientos de campo del inmueble a intervenir, de las construcciones radicadas en el y de su situación integral actual.

Se realizaron visitas a dos Parques Industriales en funcionamiento en el ámbito de la provincia de Buenos Aires; entrevistas a los gerentes de ambos parques y a diversos actores involucrados (interesados en los proyectos, personal que trabajó en la planta IPAKO), consultas técnicas a funcionarios del Ministerio de la Producción y de la secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires.

Se relevó información secundaria de diverso tenor, obrante en el municipio y en el depósito de la Ex Planta Ipako.

Se realizó el análisis de la legislación vigente en materia de parques industriales o sectores industriales planificados.

Con base en lo anterior, se elaboraron comentarios y conclusiones para cada ítem evaluado. A continuación se enuncian los principales:

- La Municipalidad de Ensenada, es propietaria de parte del predio de la ex planta IPAKO (tratamiento de hidrocarburos). Dicho inmueble cuenta con una **localización estratégica**, que permite la comunicación vial directa con los partidos de la microregión en particular (a través de las Rutas Provinciales nº 215, 36), con el gran Buenos Aires a través de la Autopista Buenos Aires – La Plata.
- El predio se encuentra ubicado en un polo petroquímico, con las condiciones ambientales generales propias de dicha actividad, lo cual **constituye una limitación al tipo que se podrá desarrollar en el mismo. Tal situación** deberá analizarse al momento de evaluar la factibilidad de localización de las propuestas presentadas por terceros.
- El inmueble se localiza en Área complementaria 1, zona industrial UEI2, al igual que todos los de su entorno inmediato, en los que funcionan actualmente establecimientos industriales de gran envergadura como Petroken, Antorcha YPF, Edelap, entre otros. En este sentido cabe destacar que **no existen objeciones técnicas, en lo relativo al uso del suelo**, para la localización del parque industrial en el inmueble.
- La **superficie total del predio de 28,045 Ha., no es suficiente para iniciar las gestiones como Parque Industrial.** Este hecho no impediría seguir adelante con el emprendimiento pero se pierde la posibilidad de acceder a los beneficios de promoción industrial.
- **Las construcciones existentes** suman 4585,60 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y 87,18 m<sup>2</sup> buena, al igual que su estado de conservación, por lo cual **no presentan inconvenientes en ser reutilizadas para el uso propuesto.** Cabe mencionar que **las cañerías internas de los distintos servicios, probablemente estén obsoletas por falta de uso.** En este sentido surgen

dos alternativas:

1- realizar un relevamiento exhaustivo y específico de todas las cañerías preexistentes.

2 - Ejecutar el tendido a nuevo de todas las instalaciones.

- **El tendido subterráneo de instalaciones de agua potable, desagües Pluviales, Cloacales, Energía Eléctrica y redes, puede ser reutilizado** en la distribución de servicios del parque en proyecto (PIE).
- **El inmueble no cuenta hasta la fecha con plano de deslinde parcelario (subdivisión) aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia, siendo este uno de los requisitos establecidos por la reglamentación vigente.**
- **Dado que el ingreso al predio se produce a través de media calle (que funcionará como calle de penetración o calle de retorno) es prioritario gestionar con IPAKO, algún tipo de convenio de servidumbre de paso para poder utilizar la media calle restante. De no ser factible esta solución, se deberá estudiar la posibilidad de generar otra calle de egreso o ingreso. Este es un requerimiento del Organismo Provincial de aplicación.**

#### Variable ambiental

- **Es imprescindible monitorear las condiciones ambientales del predio a partir de ser adquirido por la Municipalidad,** a fin de estar exentos de cualquier tipo de reclamo, que pueda atribuirse a la actividad que se desarrolle de ahora en más en el predio. Asimismo deberá verificarse, a través del organismo de control específico, la ejecución de las acciones correctivas necesarias por parte de la Empresa responsable del pasivo. Asimismo, la realización de las actividades de monitoreo de las variables ambientales, permitirán garantizar que las acciones correctivas en ejecución no tengan impactos negativos sobre el predio de la Municipalidad de Ensenada.

#### Empresas a radicar:

- Si las determinaciones de las condiciones del predio son más detalladas se podrá ser más preciso en el tipo de actividades a desarrollar o bien si es necesaria alguna medida de seguridad o de prevención de riesgos a la salud, incluso durante la realización de obras civiles en el predio.
- Si bien **es deseable que los emprendimientos a instalarse estén vinculados con la actividad del polo deberán plantearse restricciones a la generación de efluentes gaseosos.** En el caso de los efluentes líquidos los mismos deberán admitir un tratamiento modular que será responsabilidad de cada empresa y que garantice las condiciones de vuelco permitidas por ley.
- En principio **debe desalentarse la instalación de emprendimientos que puedan calificarse como vulnerables por las condiciones ambientales generales del polo, por ejemplo alimentos, farmacia, laboratorio analítico de precisión, salud.**
- **Se recomienda la no instalación de servicios relacionados con presencia de infantes y niños (recreativos, deportivos, educativos, guarderías, etc)**

- Deberá priorizarse la instalación de empresas o industrias relacionadas con las existentes en la zona industrial cercana, de las industrias complementarias y servicios de la industria del petróleo y petroquímica, como la radicación distintos laboratorios de ensayos y certificaciones para las industrias del entorno (con la limitación mencionada anteriormente).
- **Habiendo verificado** in situ, que en el predio está funcionando una Cooperativa que distribuye alimentos, se recomienda a la brevedad el traslado de dicha entidad a un sector que no presente las limitaciones enunciadas.

### **Subdivisión del suelo**

- En cuanto a la subdivisión deberá efectuarse el deslinde parcelario y regularizar el dominio por DL 8912 – Geodesia- y se gestione por Ley 13512 (PH) la subdivisión en Unidades Funcionales de 1.100 a 1200 m2 aproximadamente, con construcciones individuales de unos 300 a 400 m2. por unidad.
- Se sugiere iniciar la gestión con el piso mínimo de 15 empresas, según lo establecido por la legislación vigente.
- La propuesta resultante del presente trabajo no es un proyecto acabado, sino un “**esquema de zonificación**” posible, que deberá ser desarrollado.
- El “**esquema de zonificación**” servirá de base para la elaboración del proyecto de subdivisión definitivo que le permitirá al Municipio de Ensenada contar con la superficie libre existente aproximada que podría ser afectada a nuevas Unidades Funcionales (para la elaboración del mismo se exploraron distintas alternativas, considerando en todos los casos, el mayor aprovechamiento de la superficie libre, en función de la mayor rentabilidad de la tierra).
- En el marco de lo anterior y considerando que el predio cuenta actualmente con casetas de medición de servicios y elementos preexistentes, relacionados con el uso anterior – planta IPAKO – por lo cual es imprescindible corroborar con los entes prestatarios de servicios y con el personal técnico de la planta, si dichos elementos son funcionales en la actualidad, debiendo considerar en tal caso, la relocalización o corrimiento de alguno de ellos (hacia el predio de dominio de Ipako), para efectivizar el rendimiento de la tierra de dominio municipal con posibilidades de ser subdividida. De optarse por no realizar modificaciones a lo preexistente, se deberá considerar que el rendimiento en superficie parcelaria puede ser menor que el propuesto.
- **El punto anterior es una decisión que deberá tomar exclusivamente la municipalidad de Ensenada, y formará parte de la resolución definitiva del proyecto, el cual es parte de su estrategia de acción con relación al PIE.**

### **Formato del Parque y Servicios a Ofrecer**

Además de los servicios tradicionales, el Parque Industrial de Ensenada podría contar a largo plazo con:

1. Espacios para algún tipo de laboratorio de ensayo o certificación, según lo especifique la demanda.
2. Incubadora de empresas.

3. Contenedor de empresas.
4. Área para nuevas construcciones.
5. Se asegura a las empresas a radicarse el funcionamiento de la red de infraestructura y servicios a pie de las construcciones. La instalación y distribución interna de servicios estará a cargo de la empresa.

En una primera etapa, se pondría a disposición 17 módulos para alquiler y en la segunda etapa 8 adicionales.

### **Alternativas de gestión del PIE**

En este caso, estamos ante una **gestión de tipo oficial**, sin embargo se podría evaluar la posibilidad de implementar una segunda etapa.

En este sentido sería apropiado iniciar gestiones con IPAKO y gestionar un parque de carácter MIXTO, que funcionaría en la 1º etapa como parque estatal y en la segunda como estatal – privado.

Se propone para el parque oficial una gestión de un organismo tripartito: empresario, municipal y UNLP.

### **Indicación de los principales ejes del reglamento operativo del PIE**

Si bien el D. N° 3487/91 reglamentario del DL 10119/83 no exige la aprobación del reglamento operativo en el caso de parques oficiales, cada agrupamiento industrial debe regirse necesariamente por un reglamento operativo de administración y funcionamiento.

En particular para el PIE se sugiere la inclusión en el reglamento a la **metodología de selección de empresas** y (o) proyectos para su radicación. En conversaciones preparatorias con las autoridades del ejecutivo municipal se consensuó un formato de convocatoria inicial de empresas a radicar en el parque que impactara en la comunidad: asegurando la difusión a todas las potenciales empresas interesadas y que tenga el máximo de transparencia.

Una metodología adecuada a esos objetivos podría consistir en:

1. Llamado público de radicación de nuevas empresas, o relocalizaciones de empresas, ampliaciones, etc.
2. Difusión de los perfiles de la empresa y del empresario buscados para la radicación y su ponderación,
3. Entrevista con el empresario,
4. Constitución de un jurado integrado por: Ejecutivo municipal (opcional legislativo municipal), UNLP, Cámara de Industria y Comercio de Ensenada y Ministerio de la Producción.

### **Consideraciones Generales (responsabilidades)**

- Las calles públicas y los pavimentos que sobre ellas mismas se ejecuten pertenecerán a la Municipalidad, constando la cesión en los planos de subdivisión.
- Las redes de servicios públicos, sean telefónicos, de energía, gas, etc., pertenecerán a las prestatarias, del modo que dispongan sus reglamentos de servicio.
- El cuidado de la banda perimetral forestada, aún en el caso de haber sido cedida por planimetría aprobada a la Municipalidad, estará en todos los casos al cuidado de la administración del agrupamiento y no tendrá carácter de "área pública".

- Las bandas perimetrales forestales podrán ser utilizadas para emplazar elementos auxiliares o complementarios de redes de servicios públicos.
- Las características y alcances de la prestación de servicios comunes reservados por el patrocinador serán fijados en el reglamento de funcionamiento.
- Mediante convenio con el titular la Municipalidad podrá asistir total o parcialmente a los agrupamientos industriales mediante la prestación de servicios de alumbrado, conservación de la vía pública, bacheo, recolección de residuos, etc. La determinación de la tasa correspondiente y la modalidad de cobro será atribución municipal.

**A los efectos de dar curso a la gestión se considera prioritario en esta instancia**

- Gestionar ante la Provincia de Buenos Aires el pedido de recursos para la compra de parte del predio de IPAKO, a fin de cumplimentar con la superficie mínima exigida por la legislación vigente en la materia.
- Gestionar el plano de deslinde parcelario, que deberá ser aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia del MIVySP.
- Gestionar los recursos para poner en condiciones la Infraestructura básica necesaria para el funcionamiento del PIE (Dec. Reglamentario 3487/91)
- Cumplimentar con lo establecido por la reglamentación vigente a nivel provincial Decreto Ley 10119 – Decreto Reglamentario 3487/91.

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se desarrolla en el marco del convenio Municipalidad de Ensenada – Dirección de Asuntos Municipales de la UNLP, a efectos de analizar las alternativas de uso industrial en el predio de IPAKO adquirido por la mencionada Municipalidad.

### 1.a Expectativa sobre el Parque Industrial de las Autoridades Municipales.

De la reunión mantenida el 10 de Enero de 2006 con el señor Intendente Municipal y el señor Secretario de Gobierno de la Municipalidad de Ensenada se extraen las siguientes notas que deberán analizarse para conformar el proyecto de aglomerado industrial en el predio municipal de la ex empresa IPAKO:

- Se espera que el parque industrial transmita una señal a la comunidad ensenadense en relación a un tipo de política pública activa.
- Es preferible un aglomerado empresarial del tipo multisectorial (además de varias ramas industriales, también empresas de servicios a las industrias) y que en lo posible se promueva una fuerte vinculación entre la actividad económica de las empresas a instalarse con las existentes en el polo petroquímico.
- El proyecto debe ser modular para replicarlo en terrenos aledaños o bien en otras localizaciones del partido.
- El parque será del tipo oficial y la expectativa es que propiedad de la tierra siga siendo municipal y sea cedida mediante contratos de alquiler de largo plazo (10 o 20 años) a las empresas.
- En relación al tamaño de empresas a radicar en el predio se priorizarán las de tamaño pequeño y a las microempresas y se promoverá la asociatividad empresarial.
- Para que pueda lograrse un impacto esperado se espera una radicación de entre 20 y 30 micro y pequeñas empresas.
- Se conformará un listado con las actividades de las categorías menor contaminación ambiental a efectos de la radicación de empresas. En relación a las empresas de servicios se prevén que sean: de consultoría, como por ejemplo: selección de personal, ensayos y mediciones, asistencia técnica y las de servicios ambientales, o las empresas de servicios industriales como: las de tratamiento de superficies, maquinado, moldes y matrices, servicios de mantenimiento, las de instalaciones industriales.
- Infraestructura: además de la mínima, se espera comunicación de internet de banda ancha, laboratorios, servicios centrales de secretaría y gestión administrativa, agencia de desarrollo empresario, estacionamiento, balanza.
- Como se expresa en el ítem anterior se espera que el emprendimiento también sea de utilidad a las empresas radicadas en otros puntos del partido.
- Tipo de administración mixta: municipio, cámara de comercio local, UNLP y provincia.
- La selección de proyectos a radicarse se realizará mediante un concurso público y en las bases se tomará en cuenta el tipo de proyecto, la actividad y el perfil empresario.
- Hay que pensar que tipo de exenciones y beneficios a otorgar desde el municipio.
- Se podría ver la factibilidad de instalar algún tipo de incubadora de empresas y también en un contenedor de empresas (en consideración a las necesidades de las microempresas).



## 2. ANÁLISIS DE LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE PARQUES O SECTORES INDUSTRIALES

- Ley provincial ambiental.
- Otras leyes provinciales pertinentes (Ley 13.512 y sus modificatorias; Decreto Ley 9533/80; Ley 11.459).
- Ordenanzas del Municipio de Ensenada sobre el uso del suelo.

### 2.a. Normativa promocional y reglamentaria

El régimen jurídico de creación de parques industriales está constituido por tres grupos de normas: las referidas al uso del suelo y el ordenamiento urbano del ámbito municipal, el grupo de normas de jurisdicción provincial como el Decreto-Ley 10119/83 y sus modificatorias y del ámbito nacional las que se refieren a la situación dominial de las parcelas del parque temas que están regidos por el Código Civil y leyes complementarias.

### 2.b. Decreto - Ley provincial N° 10.119/83 sobre parques y zonas industriales

El **Decreto-Ley 10119** define parque industrial y sector industrial planificado en su artículo 3° como un “sector industrial dotado de infraestructura, equipamiento y servicios comunes y públicos comunes necesarios, subdivido para el asentamiento de establecimientos industriales agrupados en función a los requisitos establecidos en el presente régimen legal”. Las diferencias en la definición del sector industrial planificado (SIP) con el PI se encuentran en que el SIP “es la **parte de zona industrial** dotado de un **mínimo** de infraestructura...” el resto de la definición es idéntica en ambos casos.

Ambas diferencias permiten a la construcción por etapas sucesivas el completamiento de la infraestructura de parque industrial y también a cubrir por etapas la zona industrial.

Esta definición es importante para el PIE dado que probablemente el proyecto deberá presentarse bajo el formato de SIP.

El artículo 4° recomienda que se presente un pedido de aprobación previa de las obras que se ejecutarán, este pedido deberá contener:

- Camino pavimentado
- Provisión de energía eléctrica
- Comunicaciones
- Desagües industriales
- Cerco perimetral y forestación de la banda perimetral.

#### 2.b.1. Decreto Reglamentario N° 3.487/91 del D.L. N° 10.119/83

Según lo establecido por la legislación vigente en materia de parques industriales, el “**Parque Industrial de Ensenada**”, estará comprendido dentro de los clasificados según el artículo 2° - inciso 1, como **Parque Industrial Oficial**, originado por iniciativa de la Municipalidad.

El mismo deberá contar con plano de subdivisión aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia, o bien, en el caso de grandes conjuntos industriales vacantes, mantener la unidad parcelaria de origen, si se realizara la explotación mediante contratos de arrendamiento podría adoptarse el Régimen de Propiedad

Horizontal - Ley 13.512 – y en lugar de parcelas individuales - DL 8912/77 - contar con Unidades Funcionales.

Según lo dispuesto en el Artículo 4º, la documentación necesaria para la creación de un agrupamiento industrial que se presente ante la Autoridad de Aplicación contendrá como mínimo:

1) **Individualización del titular, domicilio real y constituido** de acuerdo a lo prescrito por el artículo 24º del Decreto - Ley N° 7647/70 y **designación de apoderado**, si correspondiera. Los titulares deberán presentar las constancias que acrediten la propiedad de los bienes sobre los que se proponga la creación del agrupamiento industrial y el contrato societario en su caso.

2) Determinación de la **clase de agrupamiento** industrial a crear.

3) **Planos de la zona ubicando los terrenos propuestos en relación a la planta urbana dominante, rutas y accesos pavimentados y demarcación de la totalidad de la zona industrial a la que pertenecerá el agrupamiento.**

4) **Plano de mensura de la subdivisión interna del agrupamiento aprobado por la Dirección de Geodesia** en el caso de los Sectores Industriales Planificados o en condiciones de presentación ante la misma en el caso de Parques Industriales. En los casos de reaprovechamiento de grandes conjuntos industriales vacantes, si resultare conveniente mantener la unidad parcelaria, deberá adjuntarse el plano original de subdivisión que acredite la correspondiente individualización catastral.

5) Documentación técnica requerida por el Artículo 6º del Decreto - Ley N° 10.119/83. En los casos de reaprovechamiento de grandes conjuntos industriales vacantes, deberá adjuntarse el relevamiento de los hechos constructivos existentes, complementados si fuere necesario, con los requisitos exigidos en el Artículo 6º del Decreto - Ley N° 10.119/83.

6) Copia de la Ordenanza que identifique como Zona Industrial al área que pertenecerá el agrupamiento.

7) Certificación de la aptitud hidráulica de los terrenos y verificación de niveles relativos que aseguren el escurrimiento hidráulico superficial.

8) Informe sobre las características del futuro abastecimiento de agua, disponibilidad de agua subterránea y niveles de napas aptas.

9) Informe sobre el valor soporte promedio del terreno propuesto.

10) Proyecto de Reglamento de funcionamiento, en el caso de agrupamientos industriales privados o mixtos.

11) En el caso de proponerse la creación de Sectores Industriales Planificados Mixtos sobre áreas de zona industrial con parcelamiento preexistentes de múltiples propietarios, la adhesión de cada uno de ellos podrá ser verificada mediante la apertura de Registro de Oposición, con arreglo a las previsiones de la Ley Orgánica

de las Municipalidades, donde se someta a la consideración el cambio de denominación y el reglamento de funcionamiento. Se considera inválida la propuesta cuando la oposición iguale o supere al diez por ciento (10%) de la superficie asignada al agrupamiento. Las constancias de haberse efectuado el Registro de Oposición y copia del Acta de Cierre con sus resultados deberán ser acompañadas al resto de la documentación.

El otorgamiento de aprobación previa o la creación de un agrupamiento industrial, no crearán bajo ninguna circunstancia exclusividad al mismo dentro de los límites físicos del Partido de implementación ni de su zona de influencia.

Según lo dispuesto en el Art. 6°, la documentación a presentar, en cumplimiento de los requisitos previos contendrá como mínimo:

1) **Plano general del agrupamiento**, con indicación del acceso desde calles públicas pavimentadas y pavimentos internos. señalar el tipo de pavimento, perfiles de calzada, ancho útil, radios de curvatura y todo otro dato que el profesional actuante estime de interés. En el caso de reaprovechamiento de grandes conjuntos industriales vacantes deberá demarcarse en el plano los Sectores de los pavimentos existentes que serán destinados a calzadas de tránsito general, los reservados para uso privado, los destinados a estacionamiento público, etc.

2) **Plano general de red de distribución de corriente alterna trifásica tetrafilar** (3 x 380/220), indicando ingreso de energía al predio, cámaras transformadoras, capacidad prevista, secciones y otras características de la red, previsión de líneas de mayor tensión y otro dato que el profesional actuante considere de interés.

3) **Constancia de solicitud ante la prestataria para provisión de pares telefónicos a cada una de las fracciones** e informe o contestación de la misma sobre la viabilidad del pedido.

4) **Plano de la red interna de conducción de efluentes industriales**, ya tratados por los respectivos propietarios, desde cada una de las fracciones hasta el cuerpo receptor previsto, incluyendo si correspondiera la traza y características de la conducción externa y las correspondientes servidumbres autorizando el paso en caso de atravesar predios de terceros. Características generales, detalle de secciones y/o diámetros de conductos.

5) **Descripción de las características del Cerco perimetral adoptado y memoria técnica de la forestación prevista**, especies, variedades, espaciamiento, implantación, cuidados y forestación complementaria de aceras.

**Según el art. 7°, la superficie mínima de los agrupamientos propuestos sobre grandes establecimientos industriales vacantes será de seis hectáreas (6 Ha.), en este caso en que la superficie disponible es de aproximadamente 3 ha. se prevé por vía de excepción contemplar este tipo de situaciones particulares, en donde la subdivisión existente impide acceder a las superficies previstas.**

En este sentido es importante mencionar que el parque aprobado por el organismo de competencia que registra la menor superficie es el Parque Suárez, que cuenta con 5 Ha.

Las superficies mínimas consignadas en la reglamentación están referidas al área total a ocupar por el agrupamiento, incluyendo calles colectoras o franjas a ceder sobre cursos de agua si correspondiere.

Con respecto a las medidas parcelarias mínimas será de cuarenta (40) metros de frente y dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie. Asimismo, la cantidad mínima de parcelas de un agrupamiento industrial deberá ser de quince (15) lotes industriales o dos (2) lotes por hectárea, lo que resulte mayor.

El área verde obligatoria estará constituida por la banda perimetral forestada, la que ocupará como mínimo el diez por ciento (10%) de la superficie del Agrupamiento Industrial pudiendo computarse en tal superficie las restricciones sobre cursos de agua que afecten al predio. El ancho mínimo de la banda perimetral será de quince (15) metros.

Los Parques Industriales deberán tener protegido su perímetro por un tendido continuo de alambre tejido de malla romboidal, con una altura mínima de dos (2) metros, sostenido por postes de hormigón. Los Sectores Industriales Planificados deberán tener igual protección sobre calles externas pavimentadas. El resto de su perímetro podrá ser protegido mediante alambrado de 7 hilos del tipo "Vialidad".

El ancho mínimo de calles a ceder será de veinte metros (20) metros. El ancho mínimo de calzada pavimentada será de siete (7) metros. El radio mínimo de rotondas, a centro de pavimento, será de veinte metros (20) metros.

El ingreso de los Agrupamientos Industriales se producirá, por acceso único, salvo conveniencia fundada de diseño, imposibilidad manifestada o característica normada referida a alguna industria en particular.

Cuando en los Agrupamientos Industriales se previeran áreas destinadas a servicio de apoyo urbano, industrial o de rutas, aún en el caso de integrarse al diseño, no se las considerará pertenecientes al mismo en lo referente a las obligaciones y beneficios que su inclusión supone, ni se tendrá en cuenta el área ocupada para la determinación de la superficie mínima.

Determinase en general para todos los Agrupamientos Industriales un Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) = 0.6 y un Factor de Ocupación Total (F.O.T.) = 1.2, sujetos a ajuste de acuerdo a los indicadores de cada Municipalidad. No se establecerán en el presente reglamento retiro de frente, fondo o laterales, los que de considerarse necesarios deberán ser consignados en los reglamentos de funcionamiento o determinados por ordenanza municipal.

**A los fines de la realización de las obras básicas de ejecución obligatoria, la creación de los Parques Industriales podrá ser dividida en etapas.** Cada una de ellas deberá estar unida secuencialmente a la anterior de modo de producir un crecimiento progresivo y vinculante del agrupamiento.

La cantidad de etapas y la resolución propuesta para cada una de ellas serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación, no pudiendo comprender cada una de ellas una cantidad menor a 15 (quince) fracciones industriales.

El fraccionamiento en etapas no exime al titular de la obligación de incluir en la primera de ellas la ejecución total de las obras de conexión a redes de energía, pavimentos externos y cuerpo receptor de efluentes industriales.

En caso de otorgarse aprobación previa para la construcción de un Parque Industrial, serán fijados plazos para la ejecución de las obras básicas obligatorias debido a que la creación del agrupamiento solo se efectivizará una vez concluidas y verificado el estado de funcionamiento por la Autoridad de Aplicación.

Los agrupamientos industriales oficiales podrán anexar superficies de terrenos linderos del dominio de terceros siempre que: exista establecimiento o proyecto aprobado en los terrenos a anexar; no se malogre el diseño original del conjunto; se cumplan las demás disposiciones del presente Decreto Reglamentario.

En el caso de **agrupamientos propuestos sobre parcelamientos existentes predominantemente industriales o grandes conjuntos industriales vacantes del Gran Buenos Aires o Gran La Plata**, y en circunstancias de resultar su creación conveniente a los intereses provinciales, **el Poder Ejecutivo podrá aprobar por la vía de excepción las diferencias de diseño observables en relación a las previsiones** del Decreto Reglamentario.

En el artículo 8º se indica que los titulares del predio del parque y antes de su autorización a operar bajo régimen provincial deberán ceder al municipio las parcelas destinadas a calles interiores y sectores de uso común. Por otra parte en el 9º se dice que cada propietario será dueño exclusivo de su parcela y podrá disponer de ella según la normativa vigente.

### **Consideraciones generales**

- Las calles públicas y los pavimentos que sobre ellas mismas se ejecuten pertenecerán a la Municipalidad, constando la cesión en los planos de subdivisión.
- Las redes de servicios públicos, sean telefónicos, de energía, gas, etc., pertenecerán a las prestatarias, del modo que dispongan sus reglamentos de servicio.
- El cuidado de la banda perimetral forestada, aún en el caso de haber sido cedida por planimetría aprobada a la Municipalidad, estará en todos los casos al cuidado de la administración del agrupamiento y no tendrá carácter de "área pública".
- Las bandas perimetrales forestales podrán ser utilizadas para emplazar elementos auxiliares o complementarios de redes de servicios públicos.
- Las características y alcances de la prestación de servicios comunes reservados por el patrocinador serán fijados en el reglamento de funcionamiento.
- Mediante convenio con el titular la Municipalidad podrá asistir total o parcialmente a los agrupamientos industriales mediante la prestación de

servicios de alumbrado, conservación de la vía pública, bacheo, recolección de residuos, etc. La determinación de la tasa correspondiente y la modalidad de cobro será atribución municipal.

### 2.c. Ley 10.647. Ley de promoción Industrial

En el Artículo 16° de la ley 10647 se le extiende la construcción privada de parques la misma promoción dada las empresas beneficiarias de este régimen.

### 2.d. Programas provinciales de Parques Industriales y de Distritos Industriales

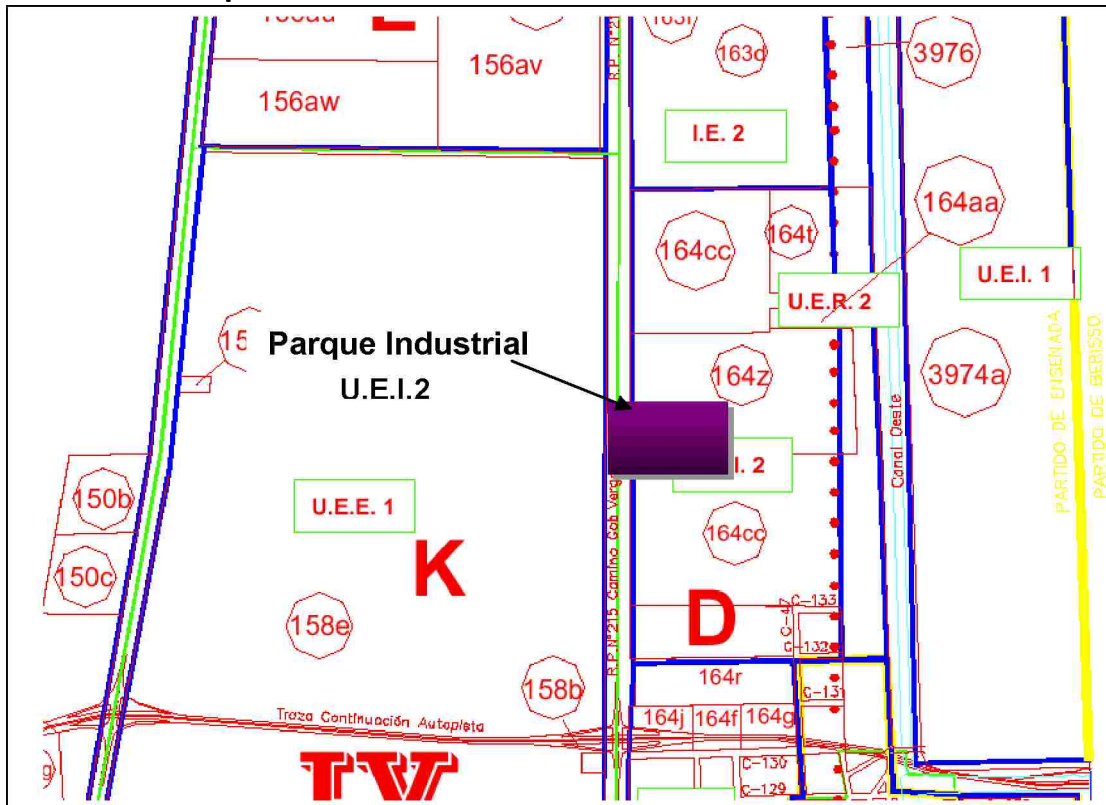
Por intermedio del primero de los programas se procede al fortalecimiento de los parques oficiales de la provincia de Buenos Aires por medio de subsidios para ampliaciones o mejoras de la infraestructura o servicios del mismo.

El segundo de los programas tiende a articular la totalidad de los mecanismos promocionales del ministerio para fortalecer a grupos de empresas sectorial y regionales y puede llegar a financiar parte de los honorarios de un coordinador del grupo empresario o del distrito.

### 2.e. Ordenanzas del Municipio de Ensenada sobre el uso del suelo.

La ordenanza de uso y ocupación de Suelo Vigente en el partido es la N° 977/83 (Delimitación Preliminar de áreas) y Ordenanzas complementarias de zonificación sectorial.

Dicha norma establece que el predio pertenece al **Área Complementaria Uno, Zona de Uso Específico Industrial 2 -U.E.I.2-**



Plano de Uso del Suelo Vigente – Fuente Municipalidad de Ensenada

## Parque Industrial de Ensenada

La Zona Industrial, se define según la normativa vigente como la **destinada a la localización de industria**. Asimismo, se indica que las molestas, nocivas o peligrosas, deberán estar obligatoriamente circundadas por 50 metros de cortinas forestales en todo su perímetro, tomado de sus límites hacia el interior de la parcela o fracción.-

A continuación puede observarse el cuadro de zonas comprendidas en el área complementaria.

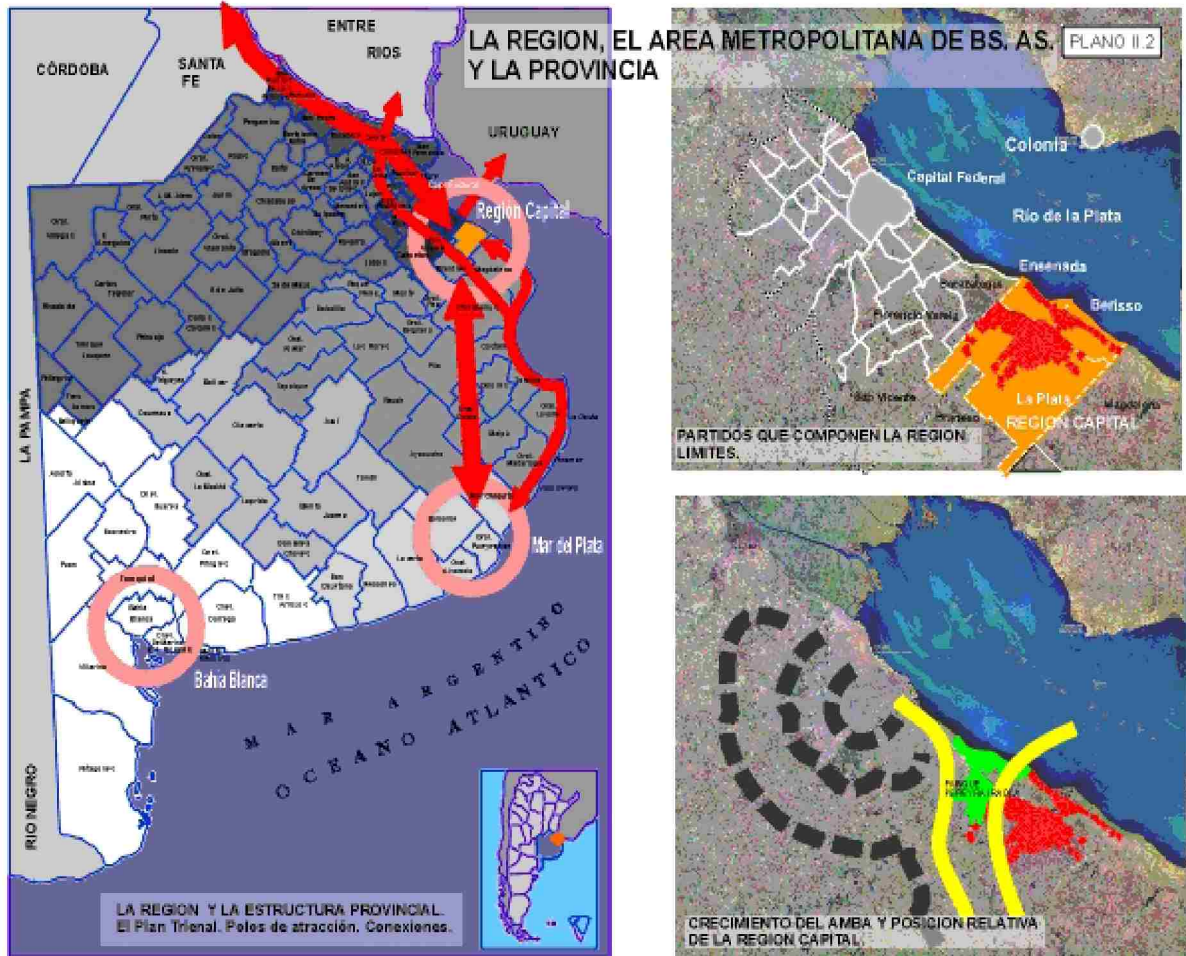
REFERENCIAS									
DENOMINACION DE ZONAS				INDICADORES					
				F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD			
<b>C. 1</b> Complementaria Uno	U.E. 1 : Defensa			***	***	***			
	U.E. 2 : Energía			***	***	***			
	U.E. 3 : Transporte Fluvia			***	***	***			
	U.E. 4 : Servicio (E.T.I.S.I.)			***	***	***			
	U.E. 5 : Educación y Defensa			***	***	***			
	<b>U.E.I.</b>			U.E.I. 1 : Uso Especifico Industrial Uno			***	***	***
				U.E.I. 2 : Uso Especifico Industrial Dos			***	***	***
				U.E.I. 4 : Uso Especifico Industrial Cuatro			***	***	***
				U.E.I. 5 : Uso Especifico Industrial Cinco			***	***	***
				U.E.I. 6 : Uso Especifico Industrial Seis			***	***	***
				U.E.R. 2 : Uso Especifico Reserva Dos			***	***	***
	U.E.E. 1 : Uso Especifico Esparcimiento Uno			***	***	***			
	U.E.E. 2 : Uso Especifico Esparcimiento Dos			***	***	***			
	U.E.E. 3 Uso Especifico Esparcimiento Tres		R.M.E. : Residencial Mixto Extraurbano		Predominante	0,6	1,2	130	
					Complementario	0,5	1		
			R.e.1 : Residencial Extraurbano Uno			0,3	0,5	130	
			E.1 : Esparcimiento Uno			0,2	0,3	50	
			P.i. : Precinto Industrial		***	***	***		
	D.E.N.E : Distrito Extraurbano Noreste			Predominante	0,4	0,6	100		
				Potencial	***	***	150		
Complementario				0,3	0,4	80			
R.V. : Reserva Verde			***	***	***				
U.E. - S.R.C. : Uso Especifico Servicio de Ruta y Comercial			0,6	1,2	150				
I.E. 2 : Industria Exclusiva Dos			0,6	1,2	***				
E.T.I.S.I: Eje Transicion Servicio e Industria				Predominante	0,5	1	1/20m2		
				Complementario	0,6	1,2	1/25m2		
U.E.R.7 - S.V. : Uso Especifico Reserva Siele			S V	***	***	***			

De lo anterior surge que la zona de implantación del PIE es apta desde el aspecto Normativo Legal, según lo dispuesto por la Ordenanza N° 977/83.

### 3. UBICACIÓN DEL PREDIO y CONECTIVIDAD REGIONAL

El predio se encuentra localizado en el Partido de Ensenada, Provincia de Buenos Aires.

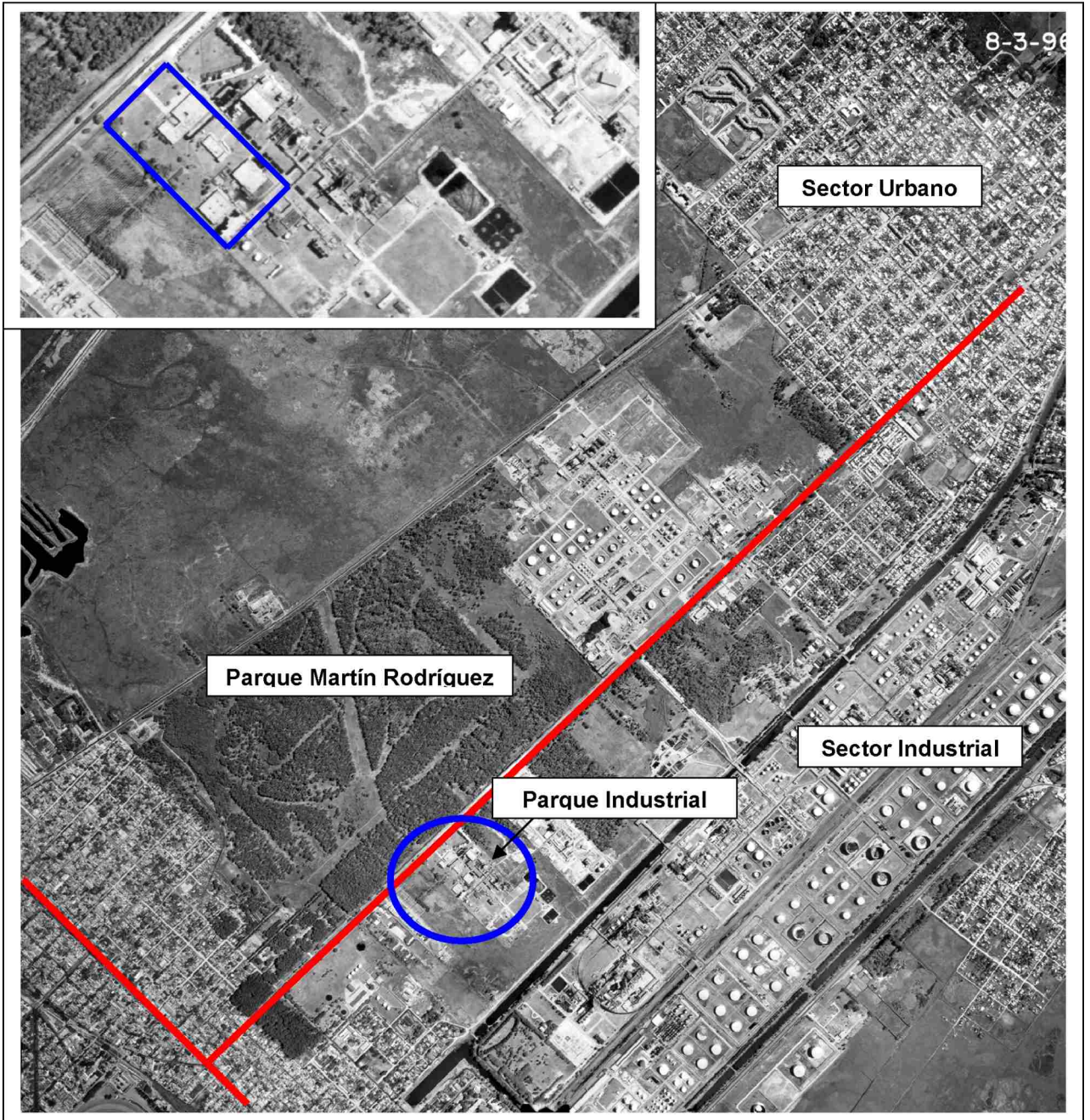
El partido de Ensenada está emplazado en el noreste de la Provincia de Buenos Aires, a 65 Km. de capital federal y se integra al eje metropolitano. Dicho partido limita con Berazategui, La Plata y Berisso, conformando con los dos últimos la denominada Región Capital o Región del Gran La Plata y comparte jurisdiccionalmente con Berisso, el Puerto Provincial La Plata.



La accesibilidad al predio es muy buena, en principio por encontrarse localizado sobre una Vía de Circulación Primaria – Ruta Provincial N° 215 –, pavimentada y muy transitada, que en su conexión con Avenida 122, hacia calle 520 permite la conexión directa con la Autopista Buenos Aires – La Plata y por lo tanto con capital federal y el Conurbano Bonaerense.

Es importante mencionar que se encuentra a 400 metros aproximadamente de la traza proyectada de la Autopista Buenos Aires La Plata.





En la foto Aérea se observa la ubicación del predio afectado por la propuesta, la ruta 215 frentista al predio, el parque Martín Rodríguez y el entorno inmediato constituido por diversidad de industrias.

#### 4. DATOS DEL PREDIO

**4.a. Dominio:** La perfección del dominio (escrituración) a nombre de MUNICIPALIDAD DE ENSENADA se encuentra en gestión, en el marco del convenio entre IPAKO y dicha Municipalidad.

**4.b. Nomenclatura Catastral:** Circunscripción IV – Parcela 164 cc

4.b.1. Partida: 16.703 de Ensenada

4.b.2. Matrícula: 13.521

**4.c. Estado Parcelario:** Parcela a subdividir. El predio es parte de la parcela original de la Ex Planta IPAKO S.A.

**4.d. Dimensiones:** “126,13 mts. de frente sobre Ruta Provincial N° 215; 214,42 mts. de fondo sobre el lado NO, 220,54 mts de fondo sobre el lado ,SE- y 128,53 mts. en su contrafrente...” según lo detallado en mensura parcial efectuada por la Subdirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Ensenada.

**4.e. Superficie/s:**

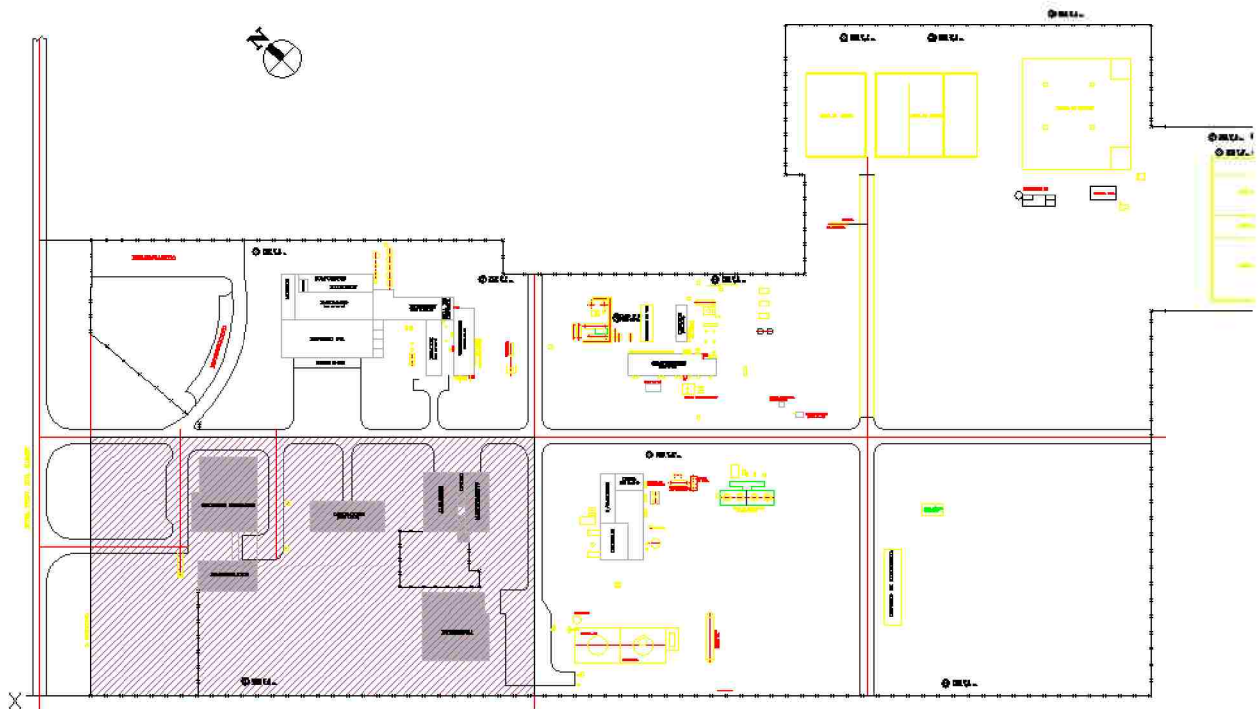
1. **Total terreno:** 28.045,16 m<sup>2</sup>

2. **Superficie libre:** 22.914,94 m<sup>2</sup>

3. **Edificaciones existentes:** 4.236,97 m<sup>2</sup> superficie cubierta

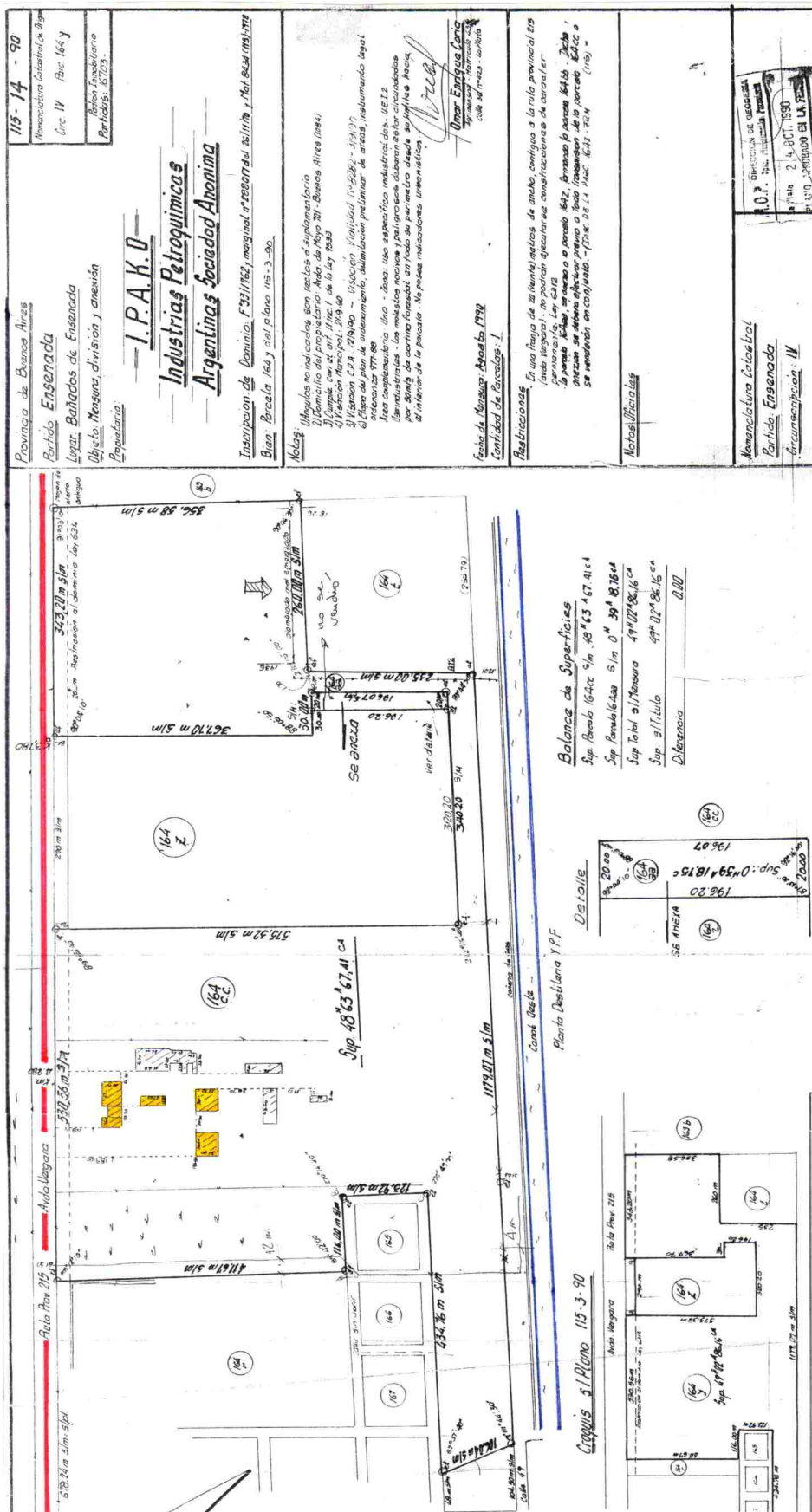
893,25 m<sup>2</sup> superficie semicubierta

**4.f. Aptitud del Predio:** El predio es apto para uso industrial, según se detalla en el punto D. Indicadores Urbanísticos vigentes.



Plano general de la ex planta IPAKO con señalización del sector destinado a Parque Industrial

Plano de subdivisión aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia - año 1990



Provincia de Buenos Aires  
**Partido Ensenada**  
 Lugar: Bañados de Ensenada  
 Objeto: Mensura, división y anexión  
 Propietario:  
**I.P.A.K.O.**  
**Industrias Petroquímicas**  
**Argentina Sociedad Anónima**

Inscripción de Dominio: F° 931/1982, marginal, nº 28007 del tomo 1, Folio 854, ins. 1778  
 Baza: Baza 166 y del plano 115-3-90.

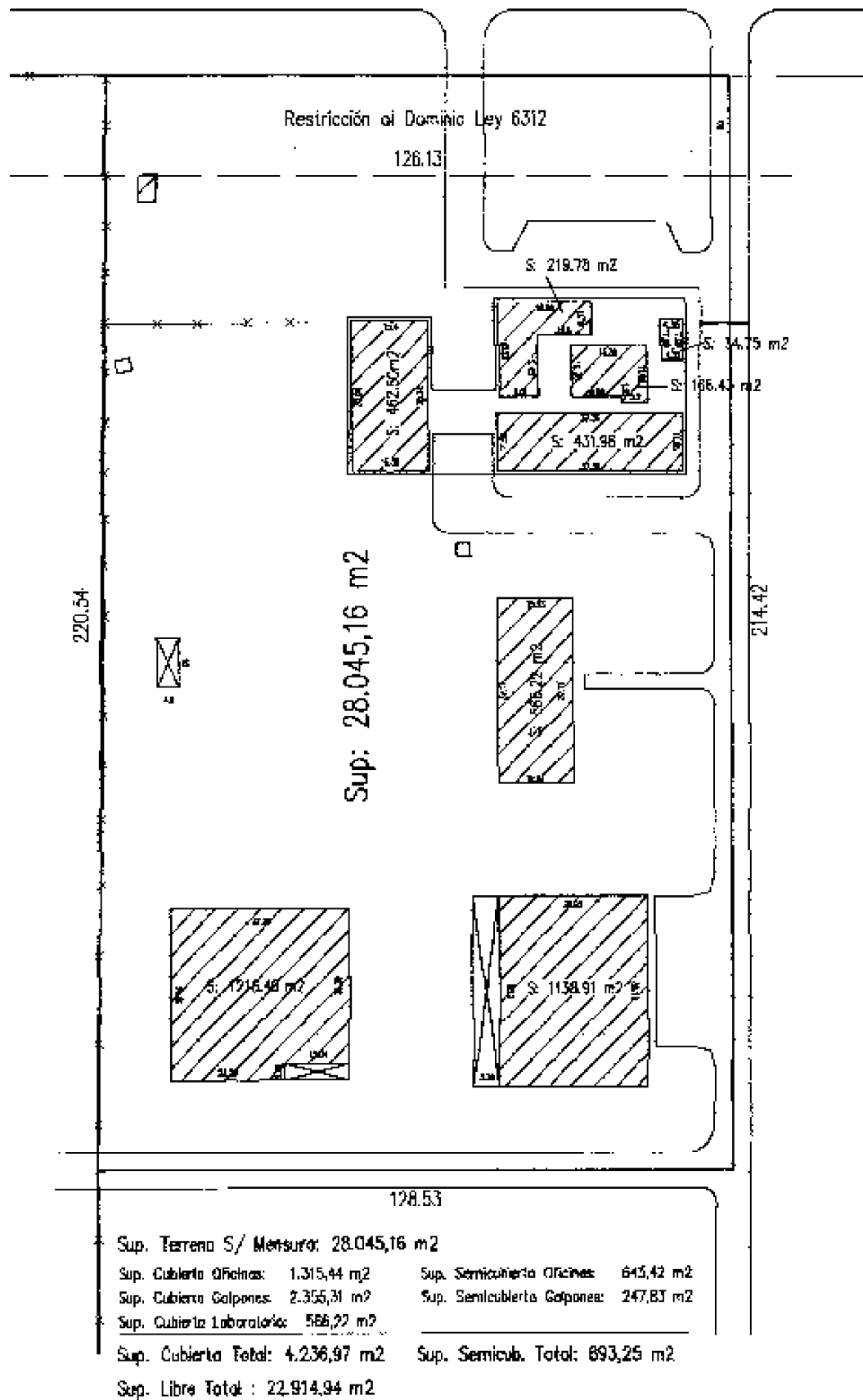
**Notas:**  
 1) Marque los indicados con rielos o suplementario  
 2) Dominio del propietario: Acta de Mayo 281 - Buenos Aires (1984)  
 3) Comp. con el art. 1º Inc. 1 de la Ley 1983  
 4) Inscripción de dominio: F° 931/1982, marginal, nº 28007 del tomo 1, Folio 854, ins. 1778  
 5) Límite del terreno de saneamiento, delimitación preliminar de áreas, instrumento legal, ins. 1778-88  
 Área complementaria lino - zona uso específico industrial de - U.E.I.Z.  
 6) Mensuras - Los muestros nuevos y antiguos, abastecidos, circunscritos, demarcados, de donde se deriva el presente plano, se inscriben en el presente plano, de conformidad con el art. 1º Inc. 1 de la Ley 1983, en el presente instrumento legal.  
 7) El presente plano, se inscribe en el presente instrumento legal, ins. 1778-88.

Fecha de Mensura: Agosto 1978  
 Cantidad de Parcelas: 1.

**Restricciones:**  
 En una franja de terreno, espesor de ancho, conlugar a la ruta provincial 215, se inscriben las construcciones de casas, etc.  
 La parcela 164, se reserva a parcelas 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

# Parque Industrial de Ensenada

Ruta Prov. N° 215



Plano de mensura parcial Ex Planta IPAKO – Fuente: Municipalidad de Ensenada

## 5. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA

Las instalaciones de la ex planta IPAKO, tuvieron oportunamente los servicios de energía eléctrica, agua corriente (toma desde canal Oeste), desagües cloacales, pluviales e industriales (a canal Oeste) y gas. A continuación se indica la situación actual y las gestiones a realizar para obtener la provisión de cada uno de los servicios necesarios para el funcionamiento del parque industrial.

### 5.a. Energía eléctrica para uso industrial:

Originalmente la planta se proveía de electricidad por medio de generadores que se encontraban en el edificio de Usina Eléctrica (edificio que no forma parte del predio adquirido por la Municipalidad de Ensenada). Estos generadores fueron desmantelados y vendidos. Actualmente la planta se encuentra abastecida por Edelap desde la subestación Dique (ver plano en pág. 22).

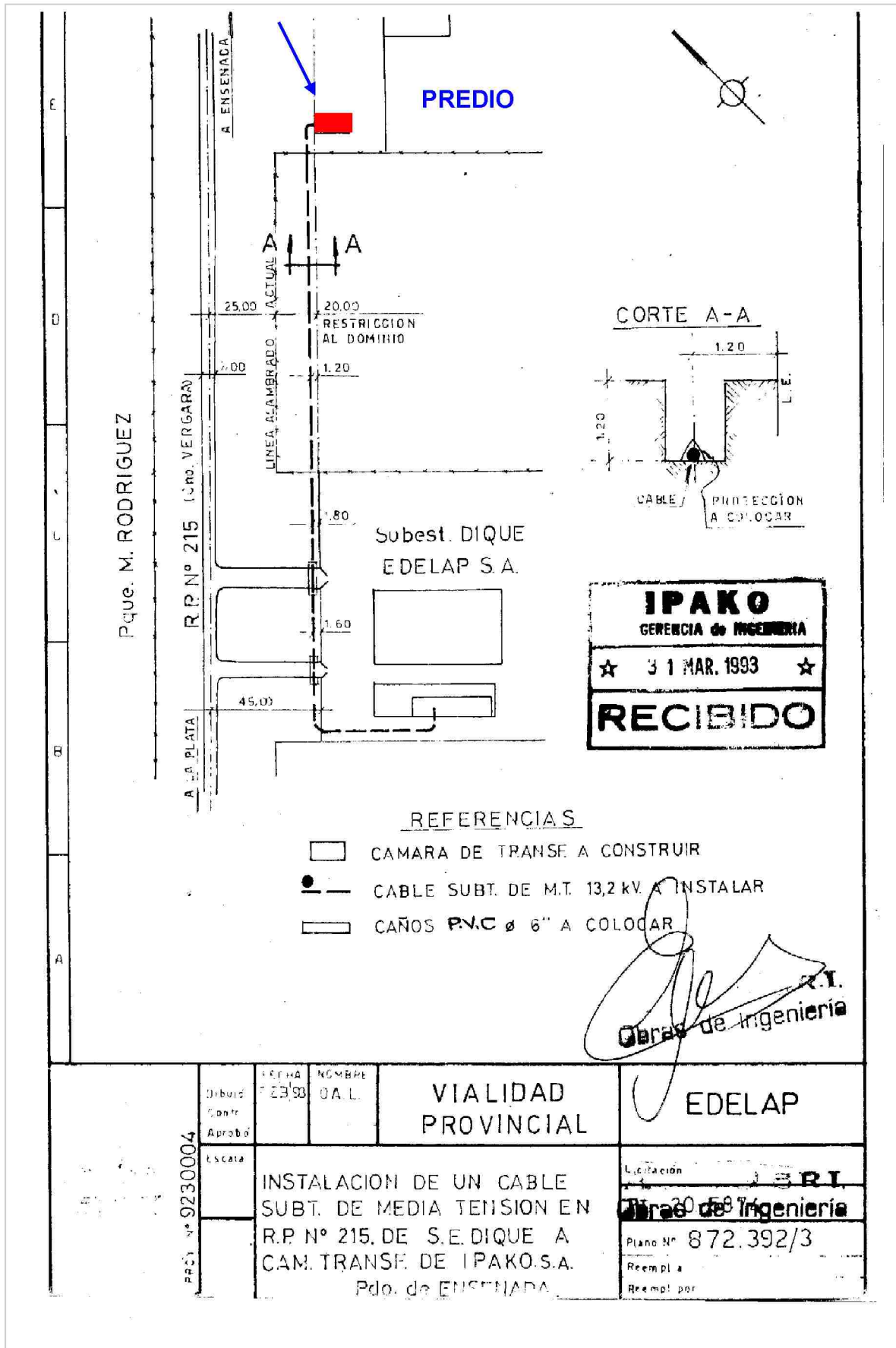
La alimentación desde dicha subestación corre paralela a la línea municipal e ingresa al predio en la esquina SO del mismo, donde se encuentra la caseta de medición. Desde allí se continúa en forma soterrada hasta la playa de estacionamiento e ingresa al predio frente al ex Deposito de Productos Terminados (edificio que no forma parte del predio adquirido por la Municipalidad de Ensenada) hasta un transformador de potencia marca Vasile, tipo VDT, **con una potencia de 2500 Kva. y una tensión nominal de 13200 V** e ingresando a la sala de tableros para su distribución a los puntos de consumo.

Cuando la planta se hallaba en producción el tendido de cables se realizaba a través de cañeros y cámaras de inspección de acuerdo a los planos 6A-4 y 6A-5 del Anexo II. Según datos suministrados por personal técnico de la ex planta Ipako, en la época en que la misma se encontraba en producción, los cañeros y cámaras se inundaban, por lo que era necesario su drenaje periódico por medio de bombas portátiles.

De considerarse la posibilidad de utilizar los conductos existentes, se deberá hacer un replanteo de los cañeros existentes para eliminar los cables fuera de servicio y su habilitación para los nuevos tendidos a las futuras instalaciones. Asimismo, se considera pertinente realizar la colocación de un nuevo Transformador de Energía Eléctrica, dado que el perteneciente a la ex plata Ipako, está colocado fuera del predio afectado por la propuesta del PIE.

Deberá tramitarse ante el ente prestatario del servicio (Edelap), la "Factibilidad de conexión y/o extensión de la red", requiriendo para su instalación el cálculo de consumo.

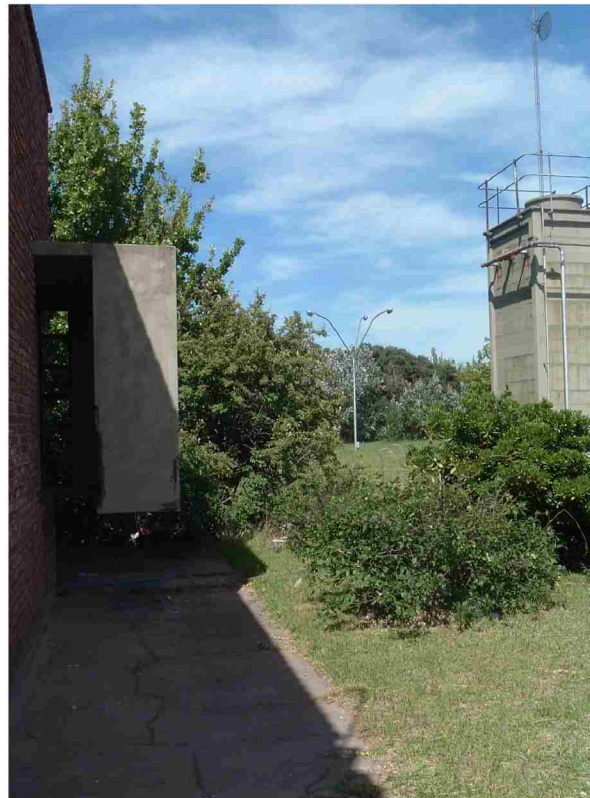
Plano de suministro de energía desde la subestación Dique.



**5.b. Alumbrado Público:** Sobre ruta provincial N° 215 puede observarse la presencia de postes de alumbrado público. Igual situación se repite en el interior del predio.



Arriba: Foto del tendido de luminarias sobre Ruta Provincial N° 215. Abajo: Tendido interno desde calle central entre los edificios “administración” y “laboratorios”



**5.c. Agua corriente:** La ex Planta IPAKO, contaba con el servicio, provisto por el ente prestatario de la zona (Obras Sanitarias). Actualmente el suministro de agua potable es provisto por ABSA a través de una cañería que corre en sentido NE - SO paralela al alambrado perimetral en los fondos de Ipako. La cañería de entrada a la planta corre paralela a la calle principal y del lado opuesto al predio cedido (ver plano 2A-75 del Anexo II).

Dicha provisión pasa a través de un caudalimetro que se encuentra en una cámara existente cercana al punto de conexión (ver detalle 19-D del plano de referencia). El diámetro de la cañería en este punto es de 12" y luego de alimentar a la ex torre de enfriamiento de Usina el diámetro se reduce a 8". En la zona de la ex Usina hay una alimentación a la misma, y a partir de ese punto el diámetro cambia a 6".

En cuanto la cañería atraviesa la calle perpendicular a la calle principal se encuentra la alimentación al edificio de Mantenimiento mediante una cañería de 2". A partir de esta alimentación la cañería principal sigue con un diámetro de 4" (ver plano 2A-74). Esta cañería cambia de rumbo y corre paralela a la calle que separa los edificios de Laboratorio y Administración, Comedor y Vestuarios, a aprox. 4,5 m del centro de la calle y del lado de Laboratorio. Antes de la alimentación a Laboratorio se encuentra una cámara con una derivación al sistema de riego del terreno entre el alambrado perimetral y los edificios de Laboratorio y Administración, como así también el terreno del frente del predio. De esta cañería actualmente se toma el suministro al edificio de Administración.

Luego de la cámara anteriormente mencionada se encuentran las derivaciones de alimentación a Laboratorio (diámetro 2") y Comedor y Vestuarios con un diámetro de 3" (detalle 16-B del pl. de referencia).

Actualmente el edificio de Intendencia no tiene suministro de agua potable, debido a que el suministro original se hacia en forma aérea sobre parrales y dicha instalación fue desmantelada (el edificio cuenta con la red interna).

Según informe del personal técnico de la Ex Planta Ipako, las cañerías internas de todos los edificios del predio cedido, en la mayoría de los casos, se encuentran tapadas o con perdidas por lo que será necesario considerar su reemplazo.

Una de las posibles alternativas para utilizar la instalación existente, seria colocar un caudalimetro en el tramo de 6" a efectos de medir el consumo de las instalaciones futuras en el predio afectado por la propuesta.



**5.d. Desagües cloacales, pluviales e industriales:** La ex Planta IPAKO, contaba con el servicio, provisto por el ente prestatario de la zona (Obras Sanitarias – Aguas Argentinas).

El sistema colector comienza desde el edificio de Administración (ver plano 2A-95) en la cámara N°1, luego colecta la zona de Laboratorio y Mantenimiento en la cámara N°2. Los efluentes del edificio de Intendencia colectan en la cámara indicada en el plano 5A-357 y descargan en la cámara de inspección ubicada entre los edificios de Mantenimiento e Intendencia.

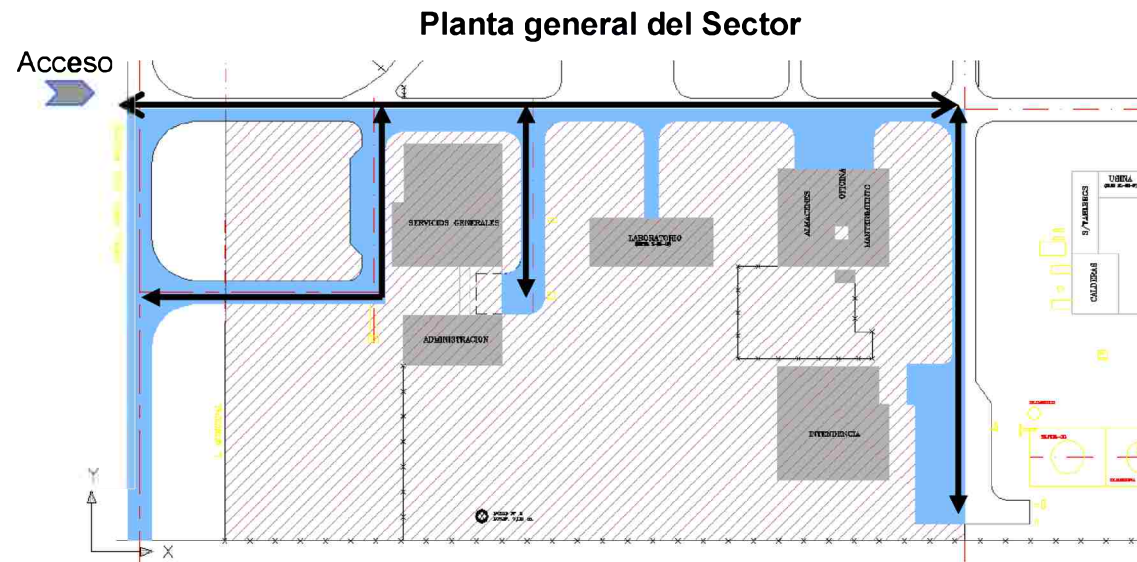
A partir de dicha cámara, los efluentes que se envíen (previo tratamiento) al Canal Oeste ubicado entre los predios de la ex Ipako y Repsol YPF se deberán independizar de la instalación existente. Por lo tanto es necesario instalar una planta de tratamiento de efluentes (podría ser de tipo modular), y a partir de la misma una nueva cañería que descargue en el canal Oeste.

Los desagües pluviales actualmente se envían al terreno ubicado entre el predio cedido y Edelap. Dicho terreno es propiedad de Ipako.

Deberá tramitarse ante el ente prestatario del servicio la “factibilidad de conexión a red”. El punto de conexión se localiza sobre canal Oeste.

**5.e. Tratamiento de calles:** La accesibilidad al predio se produce a través de un portón de ingreso sobre Ruta Provincial N° 215 (pavimentada y en muy buen estado) Las calles internas tienen cordón cuneta, están pavimentadas y se encuentran en buen estado de conservación.

**VIAS CIRCULATORIAS INTERNAS**



El acceso al predio se produce desde la Ruta Provincial N° 215. Con color celeste se indican las calles pavimentadas existentes, con flechas la mano de circulación



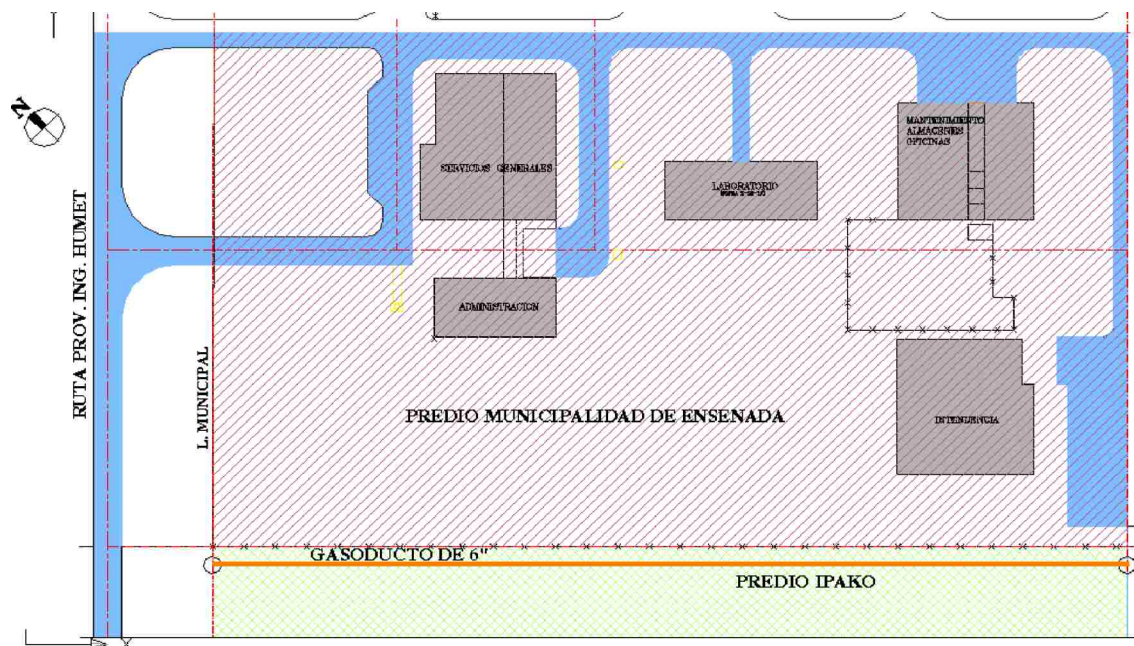
**5.f. Desagües pluviales:** Conductos de desagües compartidos con los de desagües cloacal. El punto de conexión se localiza sobre canal Oeste.

**5.g. Gas natural:** Se encuentra disponible un gasoducto de 6" que corre en el terreno que separa Ipako de Edelap, sobre soportes y paralelo al alambrado perimetral.

La alimentación se encontraba a cargo de Camuzzi, y dentro de una caseta existente en la esquina SO, sobre la línea municipal, se encuentran el sistema de regulación y medición. La cañería termina en una válvula de bloqueo luego de pasar el eje imaginario de la calle que separa los edificios de Intendencia y Usina.



Actualmente no se cuenta con la provisión del servicio. El punto de conexión se encuentra en el predio lindero sobre Ruta Provincial N° 215.



**5.h. Telefonía:** El predio cuenta actualmente con una línea telefónica.

**5.i. Redes:** El predio cuenta con las instalaciones subterráneas necesarias para realizar el tendido de fibra óptica y sistema de redes de computación. (la obra se realizó en el año 1998 y no llegó a ser utilizada, no hay planos disponibles en existencia).

**5.j. Cerco perimetral y forestación de banda perimetral**

El predio tiene cerco de alambre olímpico y forestación en parte de su perímetro, el sector sin forestar es el que limita con la ex planta IPAKO.

Cabe mencionar que cuenta con parquización en gran parte de su superficie libre.



### 5.k. Equipamiento

En el acceso al predio desde Ruta Provincial 215, se verificó la existencia de una balanza, que estaría en buenas condiciones de funcionamiento. La maquinaria de control de la misma se localiza en el edificio de Administración.



En las fotos siguientes, se pueden ver la torre de enfriamiento (entre edificio de administración y laboratorios) del equipo de aire acondicionado localizado en el edificio de laboratorios. Ambos a demoler.

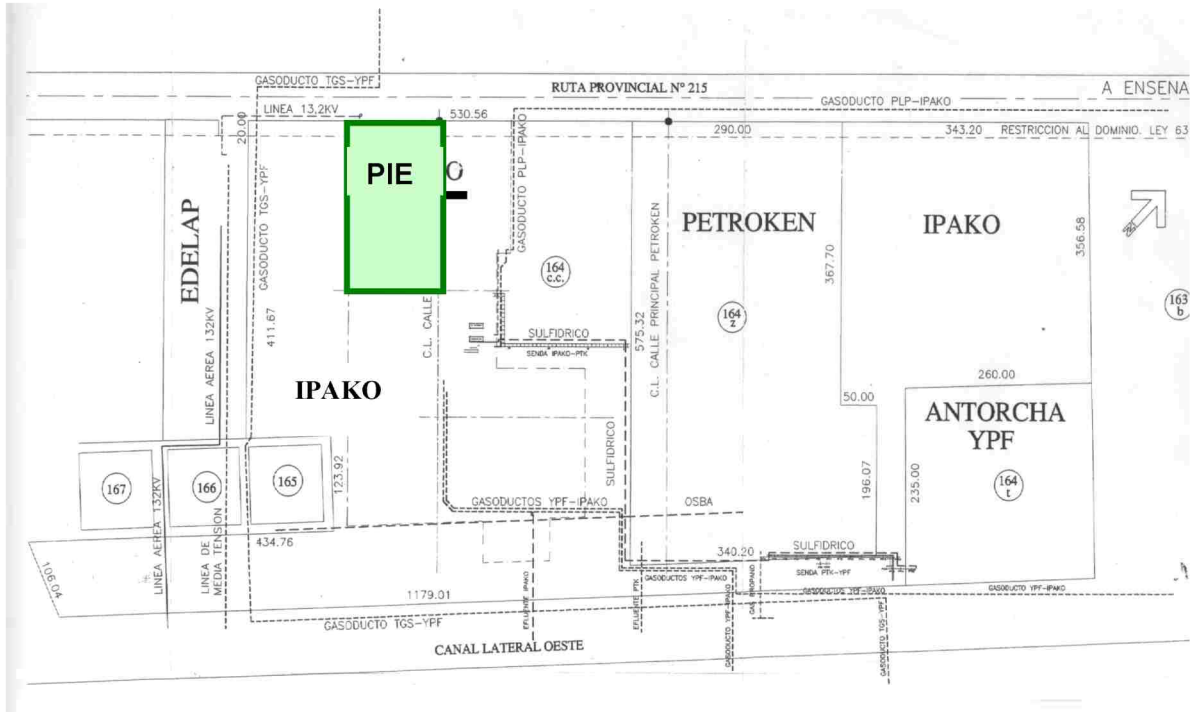


En el sector SO del predio, se localiza una antena de gran dimensión que podría ser utilizada para las comunicaciones, dado que se encuentra en buen estado.



**5.I. Grado de ocupación del suelo del entorno:**

El 100 % de las parcelas y fracciones que limitan con el predio en estudio se encuentran ocupadas con establecimientos de tipo industrial, todos ellos en funcionamiento. En el plano adjunto, se observan el predio en estudio y los linderos y su uso actual



Frentista al predio, se localiza la reserva verde conformada por la totalidad de la extensión del parque Martín Rodríguez



## 6. CONSTRUCCIONES Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE

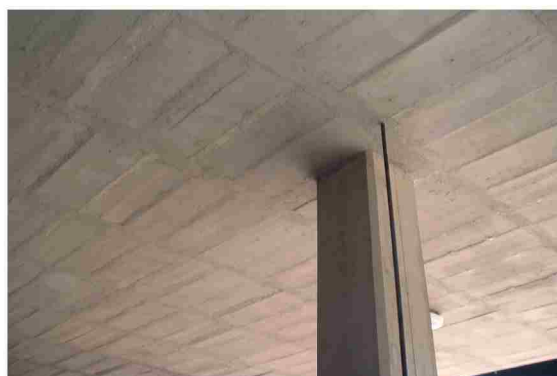
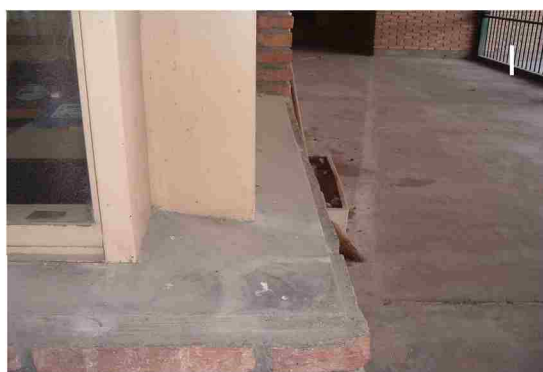
El predio tiene una serie de construcciones que suman un total de 4.236,97 metros cuadrados de superficie cubierta y 893,25 metros cuadrados de superficie semicubierta, según el detalle que obra a continuación:

Edificio	Sector	Superficie (M2)
<b>Administración</b>	Cabina de control	34,75
	Oficinas	166,43
	Servicios	431,98
	Oficinas y consultorios	219,78
	SUM y Oficinas	462,50
	<b>Total Superficie Cubierta</b>	<b>1315,44</b>
	<b>Total Superficie Semicubierta</b>	<b>645,42</b>
<b>Galpones</b>	Galpón 1 (almacenes y mantenimiento)	1138,91
	Galpón 2 (Ex Intendencia)	1216,40
	<b>Total Superficie Cubierta</b>	<b>2355,31</b>
	<b>Total Superficie Semicubierta</b>	<b>247,83</b>
<b>Laboratorios</b>	2 laboratorios y oficinas	566,22
	<b>Total Superficie Cubierta</b>	<b>566,22</b>

Fuente: Municipalidad de Ensenada

### 6.a. Sistema constructivo de los edificios

Del relevamiento efectuado en el predio surge que la totalidad de las construcciones tienen estructura de hormigón armado, paredes de mampostería ejecutadas con muro doble de ladrillo visto, cerramientos metálicos, ventanales metálicos con vidrio repartido, contrapisos de hormigón.

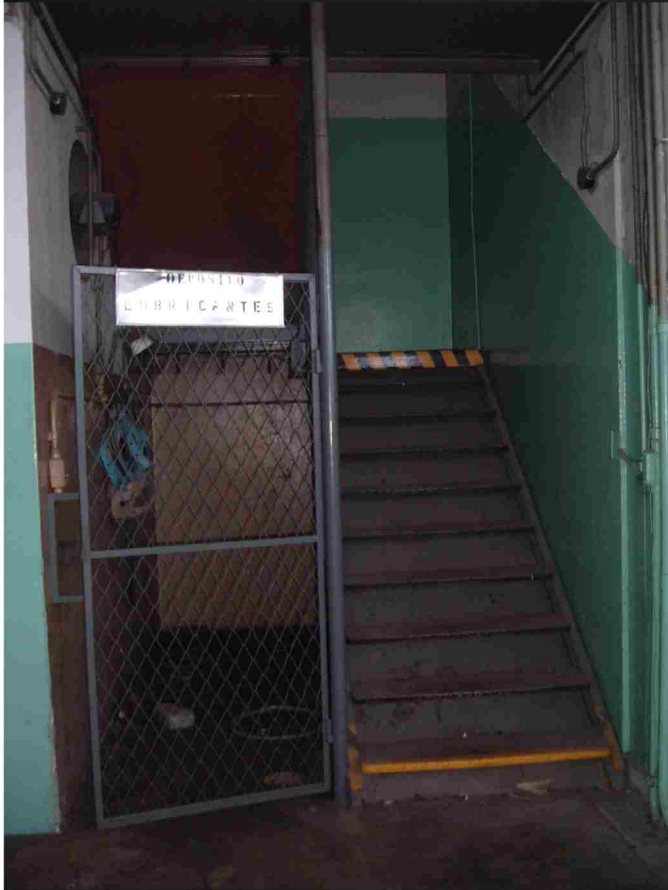






Los edificios que funcionaban como laboratorios cuentan con parasoles de Hormigón Armado, las paredes interiores se encuentran totalmente azulejadas y cuentan además con mesadas e instalaciones específicas de acuerdo a las necesidades de uso.





Los galpones de mantenimiento tienen doble altura, en la foto adjunta se observa el sector de trabajo, a la derecha se localizan las oficinas en dos niveles (PB y PA) y en parte superior un puente grúa.

En la foto de la izquierda la escalera metálica de acceso al segundo nivel.

Las ventanas metálicas son tipo banderola y se ubican en la parte superior de las construcciones



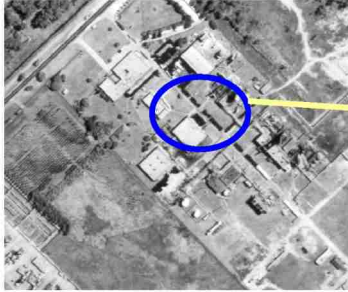
EDIFICIOS	FOTOS
<p data-bbox="245 293 577 439"><b>1 - ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS GENERALES</b></p> 	
	
 	

EDIFICIOS	FOTOS
<p data-bbox="245 259 555 293"><b>2 - LABORATORIOS</b></p> 	
	
	

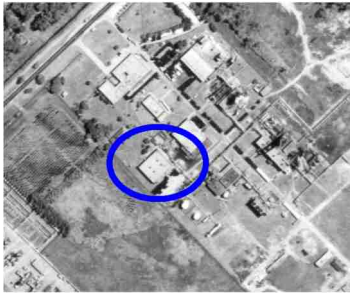



**EDIFICIOS**

**FOTOS**

**3 – GALPONES DE  
ALMACENES Y  
MANTENIMIENTO**



Parque Industrial de Ensenada

EDIFICIOS	FOTOS
<p data-bbox="223 235 558 280"><b>4 – EX INTENDENCIA</b></p> 	
	
	

## CONCLUSIONES GENERALES

- **El predio es de dominio municipal**; cuenta con una superficie aproximada de 28,045 Ha., con una localización estratégica, que permite la comunicación vial directa con los partidos de la microregión en particular y con el gran Buenos Aires a través de la Autopista Buenos Aires – La Plata.
- **Su perímetro está cerrado con cerco perimetral forestado** en el límite con el predio lindero hacia calle 122; sobre Ruta Provincial 215, está cerrado con reja y construcciones; no tiene ningún tipo de cerramiento en el límite con la Ex planta de IPAKO.
- **El inmueble se localiza** en Área complementaria 1, **zona industrial UEI2**, al igual que todos los de su entorno inmediato, en los que funcionan actualmente establecimientos industriales de gran envergadura como Petroken, Antorcha YPF, Edelap, entre otros. En este sentido cabe destacar que **no existen objeciones técnicas, en lo relativo al uso del suelo**, para la localización del parque industrial.
- **El uso preexistente en el predio fue el industrial**; se radican en el una serie de construcciones de la década del '60 (actualmente sin uso) de muy buena calidad tanto edilicia como constructiva y en muy buen estado de conservación, con amplias posibilidades de ser reutilizadas para el uso industrial.
- **Tiene instalaciones y tendidos subterráneos de agua potable, desagües Pluviales, Cloacales, Energía Eléctrica y redes**; pudiendo ser reutilizadas en la distribución de servicios del parque.
- **El inmueble no cuenta hasta la fecha con plano de deslinde parcelario (subdivisión) aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia**, siendo este uno de los requisitos establecidos por la reglamentación vigente.

## 7. SITUACIÓN AMBIENTAL

La Planta Ipako de Ensenada cerró en forma definitiva la operación petroquímica el 8 de julio de 1998. En ese momento se realizó una auditoría ambiental de cierre. Los resultados de esa auditoría han permitido establecer prioridades y acciones correctivas, algunas de las cuales se encuentran en ejecución al presente.

En esta Auditoría de cierre se señala:

- a- Identificación de los Residuos Especiales.
  - 1.- Playa de barros provenientes de la decantación de las piletas API y flotación en el separador DAF
  - 2.- Catalizador utilizado en la hidrogenación de acetileno
  - 3.- Transformadores conteniendo askareles o PCB's
  - 4.- Amianto utilizado como aislante en cañerías y equipos de proceso
  - 5.- Materiales impregnados con hidrocarburos
  - 6.- Tanques enterrados con gasoil, nafta y lubricantes.
- b- Caracterización de los Residuos Especiales.
- c- Cuantificación de los Residuos Especiales.
- d- Ubicación de los residuos.
- e- Grado de confinamiento de los Residuos.
- f- Efluentes líquidos y gaseosos generados

A modo de resumen se mencionarán a continuación los elementos centrales descriptos en los sucesivos informes que fueron facilitados por las autoridades de la Municipalidad de Ensenada, en los que se da noticia de las acciones realizadas, o al menos de las acciones autorizadas para su ejecución.

### **A.- Playa de barros provenientes de la decantación de las piltas API y flotación en el separador DAF**

Se encuentra dictada la Disposición N° 2574/05 con fecha 08/09/05. La Sec. de Polit. Ambiental autoriza el tratamiento de las playas de barro por el método de biodegradación, a realizarse a través de la empresa IBS CORDOBA S.A., la cual se encuentra inscripta en el registro provincial de tecnologías de residuos especiales. El tiempo de ejecución de la obra será de 2 años. Corresponde verificar el inicio y continuidad de esta tarea.

### **B- Catalizador utilizado en la hidrogenación de acetileno**

No hay referencias de acciones.

### **C.- Transformadores conteniendo askareles o PCB's**



La Secretaria de Política Ambiental de la Pcia. De Bs. As. Autoriza el tratamiento de los equipos transformadores de energía eléctrica mediante la Disposición 256/04 por la empresa TREDI.

Aprueba la finalización de la obra mediante la Disposición 536/04. (Se adjuntan copias de ambas disposiciones).

#### **D.- Amianto utilizado como aislante en cañerías y equipos de proceso**

#### **E.- Materiales impregandos con hidrocarburos**

Ambos tipos de elementos serían retiradas por la Firma PETROBOL. Se debe verificar la ejecución de estas tareas. En los informes no se encuentra la confirmación, ni intervención de la Secretaría de Política Ambiental.

#### **F.- Tanques enterrados con gasoil, nafta y lubricantes**

Tanque de Nafta: Se encuentra frente al edificio de intendencia. Se limpió y se llenó de arena.

Tanque de gasoil y Tanque de aceite: Enterrados frente al sector usina. Aun no fueron llenados con arena.

Nota Aclaratoria: en el mes de abril se realizó una reunión con la participación del Secretario de Gobierno, Dn. Carlos Iurada, El Ing. Benitez, de Garobaglio y Zorraquin y el Director de Medio Ambiente Ing. Panettieri. Se comprobó la existencia de documentación respaldatoria de la disposición final de todos los ítems indicados. Se archivará copia de la documentación en la Municipalidad de Ensenada.

#### **7.a. Situación ambiental del sector cedido a la Municipalidad de Ensenada**

En diciembre de 2005 la Firma Garobaglio y Zorraquin S.A. realiza un muestreo de suelos en el sector cedido a la Municipalidad de Ensenada. Los resultados de las determinaciones efectuadas fueron elevados a la Secretaria de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires y a la Municipalidad de Ensenada.

Debe señalarse que las determinaciones realizadas son concentraciones en suelos de HTP y metales pesados: Cromo, Níquel y Vanadio. Sin embargo la presencia predominante en los contenidos de las piletas corresponde a hidrocarburos policíclicos aromáticos, y estos no han sido determinados en las muestras.

Tampoco se han analizado muestras del agua subterránea bajo el predio cedido y no se cuenta con ninguna determinación de calidad de aire.

**Nota Aclaratoria:** en el mes de abril se realizó una reunión con la participación del Secretario de Gobierno, Dn. Carlos Iurada, El Ing. Benitez, de Garobaglio y Zorraquin y el Director de Medio Ambiente Ing. Panettieri. El Ing. Benitez se comprometió a tomar muestras y analizar hidrocarburos policíclicos aromáticos en el predio cedido a la Municipalidad. También se comprometió a incorporar a la red de monitoreo que realiza el seguimiento de las acciones correctivas a las perforaciones que se ejecutarían en el predio municipal. Estas perforaciones ya fueron ejecutadas por la FCAG.

## **CONCLUSIONES GENERALES**

- Conocer con el mayor grado de detalle las condiciones ambientales del predio adquirido permitirá exigir la ejecución de las acciones correctivas necesarias. Al mismo tiempo se preservará a la Municipalidad a futuro de reclamos que puedan atribuirse a la actividad que se desarrolle de ahora en más en el predio.
- Deben realizarse actividades de monitoreo de las variables ambientales, para garantizar que las acciones correctivas en ejecución no tengan impactos negativos sobre el predio de la Municipalidad de Ensenada.
- El predio se encuentra ubicado en un polo petroquímico, con las condiciones ambientales generales propias de dicha actividad. Esto constituye una limitación al tipo de actividad que se podrá desarrollar en dicho predio y que deberá analizarse al momento de evaluar las propuestas presentadas.
- Si las determinaciones de las condiciones del predio son más detalladas se podrá ser más preciso en el tipo de actividades a desarrollar o bien si es necesaria alguna medida de seguridad o de prevención de riesgos a la salud, incluso durante la realización de obras civiles en el predio.
- Si bien es deseable que los emprendimientos a instalarse estén vinculados con la actividad del polo deberán plantearse restricciones a la generación de efluentes gaseosos. En el caso de los efluentes líquidos los mismo deberán admitir un tratamiento modular que será responsabilidad de cada empresa y que garantice las condiciones de vuelco permitidas por ley.
- En principio debe desalentarse la instalación de emprendimientos que puedan calificarse como vulnerables por las condiciones ambientales generales del polo, por ejemplo alimentos, farmacia, laboratorio analítico de precisión, salud.
- Se recomienda la no instalación de servicios relacionados con presencia de infantes y niños (recreativos, deportivos, educativos, guarderías, etc)

## 8. PROPUESTA FÍSICO ESPACIAL DEL PIE

El Parque Industrial de Ensenada (PIE) se localizará **sobre un parcelamiento preexistente**, en una zona industrial del **Gran La Plata**, por lo cual se sugiere adoptar el Régimen de subdivisión establecido por la Ley 13512 (P.H.).

Se propone el completamiento de la división del predio que conforma el parque en unidades funcionales, de aproximadamente 500 metros cuadrados, según se observa en el plano adjunto. Dichas unidades podrán ser rentadas o vendidas a las empresas interesadas, quedando a su cargo la construcción de los locales para su funcionamiento.

En relación a las construcciones existentes en el predio, surge de la identificación, clasificación y análisis del conjunto edilicio, una “propuesta preliminar de división”. Cabe aclarar que la misma se define como “preliminar”, dado que la división de cada edificio deberá ser evaluada no sólo en función de la construcción en sí misma, sino también, de la demanda y las necesidades concretas de cada una de las empresas que se localizarán en el Parque Industrial de Ensenada.

La refuncionalización de cada edificio estará a cargo de la empresa arrendataria, la cual podrá efectuar las mejoras que resulten necesarias para el normal desarrollo de su actividad.

Cada una de las construcciones relevadas cuenta con características tanto constructivas como edilicias particulares, por lo cual se adjuntan en el anexo II, copia de los planos originales provistos por IPAKO.

La propuesta se plantea en dos etapas, previo a las cuales deberán realizarse las obras de infraestructura que aseguren el normal funcionamiento del parque, en cumplimiento con la reglamentación vigente en la materia (Pavimento, gas, desagües cloacales, etc.).

## **Etapas de implementación de la propuesta físico espacial del pie**

### **Primera etapa:**

- a) Dotar al predio de la red de infraestructura básica y necesaria para el funcionamiento del PIE, con puntos de conexión de cada servicio a pie de la construcción. Las empresas a radicarse tendrán a cargo la conexión desde dicho punto hacia el interior del local (ya sea alquilado o de su propiedad).
- b) Reciclado, puesta en valor y refuncionalización de las edificaciones existentes en el predio (punto 4 del presente), quedando a cargo de cada empresa la puesta en valor de su unidad funcional, según sus propias necesidades de funcionamiento.

Para la elaboración de la propuesta de división interna de cada edificio, se consideró

- Un sector compuesto siete (7) oficinas, baños y toilette, que forman parte del edificio de la ex administración; un sector semicubierto; un espacio semicubierto ocupado actualmente por un ciclero y un estacionamiento descubierto para vehículos del personal de la planta y de posibles visitantes. Este sector será destinado al **funcionamiento de la “administración y servicios del parque industrial”** (comunes a la totalidad de empresas que lo integren).
- Las cuatro naves existentes: Ex Administración, Ex Laboratorios, Ex Edificio de mantenimiento, Ex Edificio Poliestireno, destinadas al **funcionamiento de las empresas arrendatarias**.

Cabe mencionar que el esquema de división interna para cada una de las naves, es orientativo y dependerá de la demanda y necesidades de superficie de cada empresa. Asimismo, con la definición de la demanda empresaria, podrá ajustarse o definirse este esquema posible y con las modificaciones edilicias o refacciones (aberturas, placas divisorias de locales, sendas peatonales, etc.) que correspondan.

En este caso, el esquema de división posible arroja un total de 17 locales, cuyas superficies oscilan entre los 100m<sup>2</sup> a 450m<sup>2</sup> aproximadamente.

### **Segunda etapa:**

- c) Completamiento de la división del predio que conforma el PIE en unidades funcionales, de aproximadamente 500 m<sup>2</sup>. Dichas unidades podrán ser rentadas o vendidas a las empresas interesadas, las que tendrán a su cargo la construcción de las naves.

### 8.1. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Según lo analizado en el ítem 5 del presente estudio, las instalaciones de la ex planta IPAKO, tuvieron oportunamente los servicios de energía eléctrica, agua corriente (toma desde canal Oeste), desagües cloacales, pluviales e industriales (a canal Oeste) y gas. A los fines de poner en funcionamiento el PIE, se propone lo siguiente:

**Red de agua:** Actualmente el suministro de agua potable es provisto por ABSA a través de una cañería que corre en sentido NE - SO paralela al alambrado perimetral en los fondos de Ipako. La cañería de entrada a la planta corre paralela a la calle principal y del lado opuesto al predio en estudio, se recomienda como primer alternativa para utilizar la instalación existente, colocar un caudalímetro en el tramo de 6" a efectos de medir el consumo de las instalaciones futuras en el predio afectado por la propuesta, para ello deberá en primera instancia efectuarse un relevamiento exhaustivo de la red a fin de detectar posibles pérdidas y el estado general de la instalación.

Como segunda alternativa, se propone la realización de un nuevo tendido.

Cabe mencionar que deberá gestionarse el pedido del servicio ante el ente prestatario del mismo.

**Red cloacal, industrial y pluvial:** Como se expresó en el punto 5.d. del presente, el sistema colector recorre la totalidad de los edificios contemplados en la propuesta, no obstante ello, se debe independizar de la instalación original, por lo cual, es necesario instalar una planta de tratamiento de efluentes cloacales (podría ser de tipo modular), y a partir de la misma una nueva cañería que descargue en el canal Oeste.

Los desagües pluviales actualmente se envían al terreno ubicado entre el predio cedido y Edelap. Dicho terreno es propiedad de Ipako.

Toda gestión a realizarse deberá tramitarse ante el ente prestatario del servicio.

Para el tratamiento de efluentes industriales se sugiere la utilización de unidades modulares prefabricadas específicas para cada tipo de efluente (que deberá tratarse previo al desagüe), con costo y a cargo de cada una de las empresas. Los líquidos previamente tratados que resulten inocuos podrán desaguar a la cañería de líquidos cloacales. En caso contrario, corresponde a la empresa la resolución del destino

final del efluente. El tema deberá tratarse proyecto por proyecto y mucho va a depender del volumen de producción y (o) efluentes.

**Red de gas:** Se recomienda solicitar al ente prestario el servicio, la conexión al gasoducto de 6" que corre paralelo al predio en estudio.

La antigua alimentación, se localiza dentro de una caseta existente en la esquina SO, sobre la línea municipal, en la que se encuentran el sistema de regulación y medición.

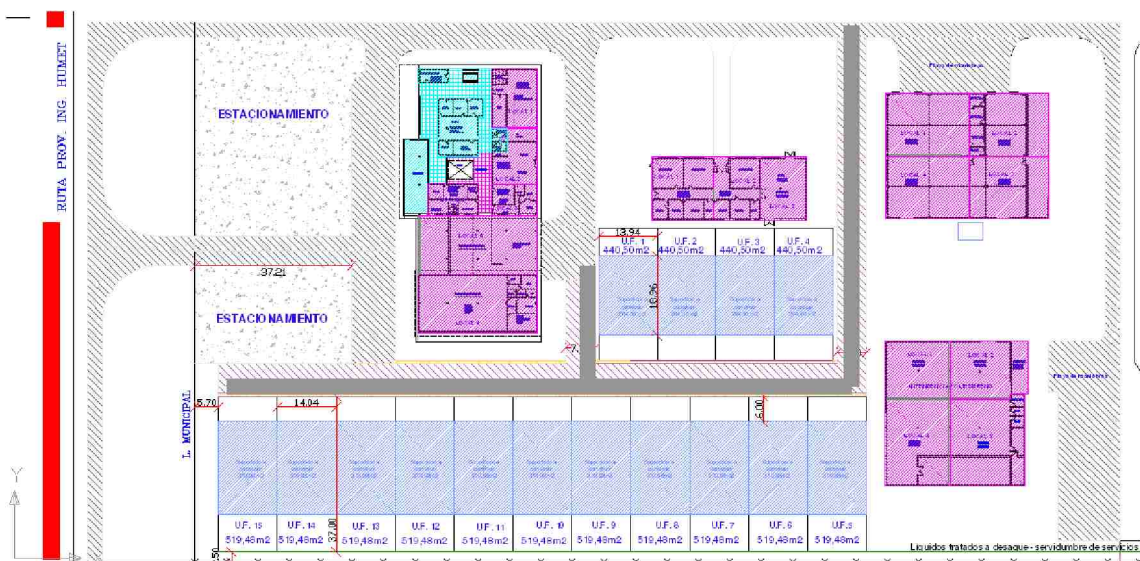
Se propone la ejecución de un nuevo tendido interno.

**Red eléctrica:** Dado que el transformador de potencia mencionado en el ítem 5.a. no se localiza en el predio en estudio, se recomienda la colocación de un nuevo Transformador de Energía Eléctrica. Podría considerarse para distribución interna, la posibilidad de utilizar los conductos existentes, para lo cual se deberá hacer un replanteo de los cañeros a fin de eliminar los cables fuera de servicio y su habilitación para los nuevos tendidos a las futuras instalaciones.

Deberá tramitarse ante el ente prestatario del servicio (Edelap), la "Factibilidad de conexión y/o extensión de la red", siendo parte de los requisitos el cálculo de consumo estimado.

**Pavimento y sendas peatonales:**

Se propone mantener el pavimento existente y su completamiento ( ■■■■ ) según el siguiente esquema.



### 8.1.a. Cálculo global del costo de los Servicios e infraestructura del PIE

Para el cálculo de los distintos servicios e infraestructura, se consideró la situación más desfavorable, es decir la instalación a nuevo de todos los tendidos de servicios, con boca de conexión a cada local. El cálculo se efectuó sobre la "propuesta preliminar de división" y considerando en todos los casos valores globales de mercado. El ítem cantidad deberá ajustarse en función del proyecto físico definitivo.

Servicio	descripción	\$	Cantidad	Total	U. de medida
<b>Red de Agua</b>	diametro 0.90 o +	<b>120</b>	436	52320	ml
	conexión por unidad - 1ªetapa	<b>260</b>	15	3900	u.
	2ª etapa		6	1560	u.
<b>Red Cloacal</b>	Diam. 160 /200	<b>130</b>	436	56680	ml
	conexión por unidad - 1ªetapa	<b>300</b>	15	4500	u.
	2ª etapa		6	1800	u.
	Boca de Registro	<b>2900</b>	6	17400	u.
<b>Red de Gas</b>	diametro 0.90 o +	<b>140</b>	436	61040	ml
	conexión por unidad - 1ªetapa	<b>180</b>	15	2700	u.
	2ª etapa		6	1080	u.
<b>Red vial</b>		<b>100</b>	1756	175600	m2
				0	
<b>Red Peatonal</b>		<b>60</b>	1000	60000	m2
				<b>438580</b>	
<b>Evaluación cálculo de instalaciones</b>					
contratación de especialistas				30000	u.
<b>Transformador de Energía Eléctrica</b>					
Equipamiento				45000	gl.
Instalación				15000	gl.
<b>Cañería de toma de agua hasta Canal oeste</b>					
		<b>120</b>	305	36600	ml
<b>Cañería de desagüe hacia Canal Oeste</b>					
		<b>130</b>	305	39650	ml
<b>TOTAL GLOBAL ESTIMADO</b>				<b>604830</b>	gl.

El monto total global estimado para el completamiento de la infraestructura necesaria para el funcionamiento del PIE es de \$604830.

El tratamiento de efluentes industriales estará a cargo de cada una de las empresas a radicarse.





## 8.2. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO

- La propuesta no es un proyecto acabado, sino un “**esquema de zonificación**” posible, que deberá ser desarrollado. El mismo servirá de base para la elaboración del proyecto de subdivisión definitivo que le permitirá al Municipio de Ensenada contar con la superficie libre existente aproximada que podría ser afectada a nuevas Unidades Funcionales (para la elaboración del mismo se exploraron distintas alternativas, considerando en todos los casos, el mayor aprovechamiento de la superficie libre, en función de la mayor rentabilidad de la tierra).
- El predio cuenta actualmente con casetas de medición de servicios y elementos preexistentes, relacionados con el uso anterior – planta IPAKO – por lo cual es importante corroborar con los entes prestatarios de servicios y con el personal técnico de la planta, si dichos elementos son funcionales en la actualidad, debiendo considerar en tal caso, la relocalización o corrimiento de alguno de ellos (hacia el predio de dominio de Ipako), para efectivizar el rendimiento de la tierra de dominio municipal con posibilidades de ser subdividida. De optarse por no realizar modificaciones a lo preexistente, se deberá considerar que el rendimiento en superficie parcelaria puede ser menor que el propuesto.

**El punto anterior es una decisión que deberá tomar exclusivamente la municipalidad de Ensenada, y formará parte de su estrategia de acción con relación al PIE.**

- Se propone dar continuidad a las calles existentes (de un ancho máximo de 7 metros) completando el trazado, según se indica en esquema correspondiente.
- Teniendo en cuenta que tanto el ingreso como el egreso al predio, deben producirse con vista desde la cabina de control, se propone:
  - 1 – Ampliar la calle de ingreso (de 3,50m de ancho) a 7 metros de ancho.
  - 2 – Considerar la posibilidad de tener dos barreras, una de ingreso por la calle perpendicular a la Ruta y otra para el egreso, por la calle paralela a la ruta.
- En el esquema preliminar de zonificación de página 51, se proponen 15 unidades funcionales de aproximadamente 500 m<sup>2</sup> cada una, localizadas sobre el sector SO del predio, dado que en el mismo no hay construcciones preexistentes.
- Se recomienda que los edificios a construir no superen el 60 % del total de la superficie de la Unidad Funcional. En términos absolutos y considerando que el total de superficie destinada a Unidades Funcionales es de 7.476,28 metros cuadrados, la resultante en superficie construida ascendería a 4.485,76 metros cuadrados de edificación nueva.

- Se propone preservar los elementos constitutivos de la fachada original desde Ruta Provincial 215, por ello las unidades funcionales se disponen correlativas sobre el lateral SO del predio. Asimismo, se recomienda definir un frente arbolado en correspondencia con el paisaje preexistente en el entorno frentista al PIE.
- Considerando la existencia de dos casetas, una de medición de Edelap y otra de regulación y medición de gas, localizadas en la esquina SO del predio, sobre línea municipal, el criterio adoptado radica en la preservación de las mismas, por lo cual en el esquema propuesto se plantea un retiro de la línea municipal de 5,70 metros a partir de los cuales comienza el desarrollo de las unidades funcionales.
- Se sugiere la previsión de una calle perimetral (servidumbre) de 2,50 metros de ancho, que posibilite en el futuro el ingreso al predio, para mantenimiento de la forestación preexistente, servicios, etc.
- Se recomienda gestionar ante Ipako, la afectación de una franja paralela al alambrado perimetral, de un ancho de 2,5 metros, cuya longitud se extendería desde el límite del predio de la Municipalidad y comienzo del predio de Ipako (mitad de la calle entre los edificios de mantenimiento y usina) hasta el canal, a modo de servidumbre de paso, necesaria para producir el desagüe de líquidos cloacales y la toma de agua.
- Para el tratamiento de efluentes industriales se sugiere la utilización de unidades modulares prefabricadas específicas para cada tipo de efluente (que deberá tratarse previo al desagüe). El tema deberá tratarse proyecto por proyecto y mucho va a depender del volumen de producción y (o) efluentes.
- Igual criterio podría adoptarse para el tratamiento de líquidos cloacales -cabe mencionar que las dimensiones de cada unidad dependerá de la cantidad de operarios del PIE-; podrían colocarse un módulo cada cuatro o cinco empresas.
- Deberá resolver el tipo de cerramiento del PIE.
- Deberá considerarse la posibilidad de exigir a los futuros emprendedores, un retiro de frente mínimo para las nuevas construcciones, permitiendo el movimiento de vehículos.

Se recomienda:

**Elaborar el proyecto definitivo considerando lo expresado anteriormente.**

Elaborar un **reglamento de construcción** específico para el PIE.

Crear **unidades funcionales**, con base en la preexistencia de un sector industrial en el predio.

Confeccionar del **reglamento de copropiedad**.

ESQUEMA PRELIMINAR



### 8.3. PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN DE LAS NAVES EN LOCALES

#### Edificio “ADMINISTRACIÓN”

Superficie cubierta: 1393,52 metros cuadrados - Superficie semicubierta: 60 metros cuadrados - Altura de la nave: 3,50 metros

Se propone subdividir el edificio original en 2 sectores, destinados a:

1 - Funcionamiento de la administración y servicios del parque industrial (comunes a la totalidad de empresas que lo integren)

2 – 6 Naves para alquiler a empresas, de los cuales 5 están en condiciones de ser utilizados con pequeñas refacciones y uno a construir, localizado en el ex estacionamiento cubierto, que cuenta con las paredes laterales de mayor longitud y techo de losa en muy buenas condiciones.

#### Cuadro de Superficies

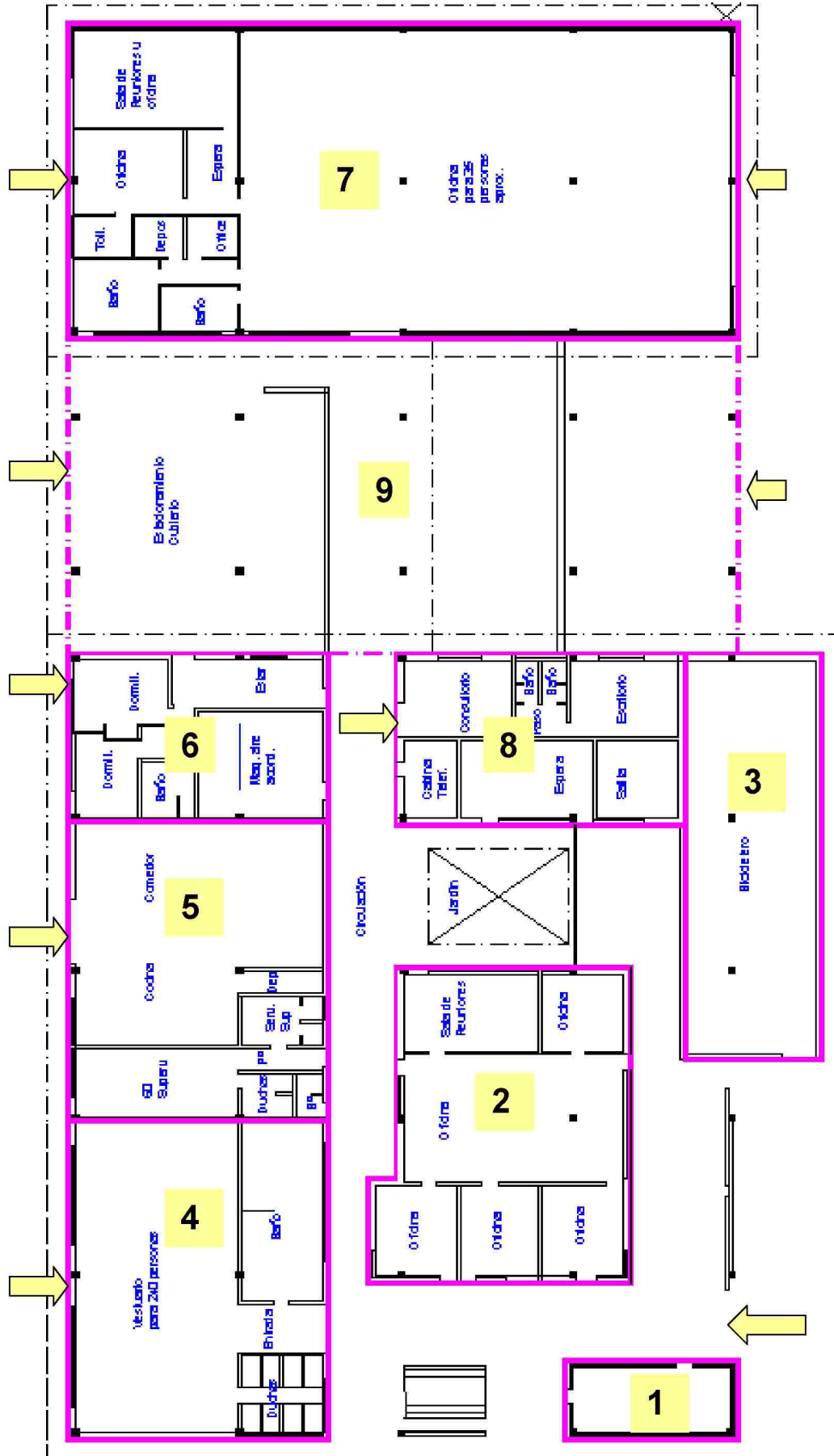
Edificio	Sector Común de la Administración del Parque Industrial (existente)	Superficie (M2)	
Administración	1. Cabina de control	38,24	
	2. Oficinas	188,12	
	3. Bicletero (semicubierto)	105,86	
	4 Superficie semicubierta	645,42	
	<b>Sector edificios en alquiler (existente)</b>		<b>Superficie (M2)</b>
	4. Local (con sanitarios)	175,48	
	5. Local (con sanitarios)	146,95	
	6. Local (con sanitarios)	90,13	
	7. Local (con sanitarios)	458,83	
	8. Local (con sanitarios)	102,83	
	<b>Sector edificios en alquiler (a construir)</b>		<b>Superficie (M2)</b>
	9. Local a construir (ex estacionamiento techado)	419,30	
	<b>Total locales en alquiler 6 (Sup. cubierta)</b>		<b>1393,52</b>
<b>Total locales administración del PIE (Sup. Cubierta)</b>		<b>226,36</b>	

Nota: \* La superficie de cada edificio surge de los planos suministrados por IPAKO (con fecha posterior a la presentación del informe de avance), por lo cual puede haber pequeñas diferencias numéricas con relación a la descripción realizada en el apartado 6. “CONSTRUCCIONES Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE”, del presente informe.



Sector propuesto para la nave identificada en cuadro como 9

Esquema de distribución Edificio Ex “Administración”



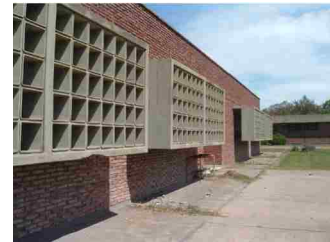
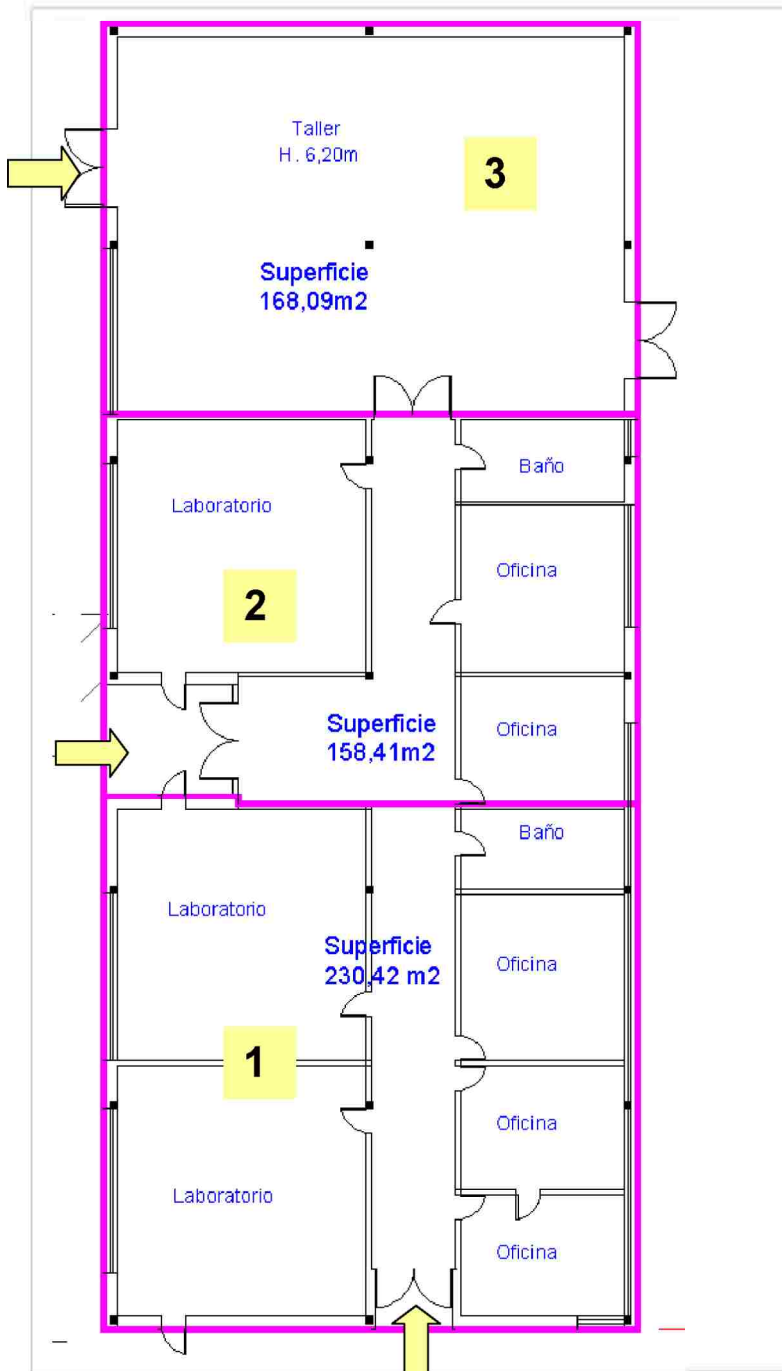
**Edificio “LABORATORIOS”**

Superficie cubierta: 556,71 metros cuadrados - Altura de la nave: 3,50 y 6,20 metros

Se propone subdividir el edificio original (plano N° 31 del anexo II) en 3 locales con las siguientes superficies:

**Cuadro de Superficies**

Ex Edificio	Local	Superficie (M2)
Laboratorios	1. Local con sanitarios (h:3,50 m)	230,42
	2. Local con sanitarios (h: 3,50m)	158,41
	3. Local sin sanitarios de doble altura (total h: 6,20 metros)	168,10
<b>Total locales en alquiler: 3</b>		<b>556,71</b>



Este edificio cuenta con Accesos independientes Para cada nave propuesta. Asimismo, el sector de Laboratorios tiene Equipamiento específico propio de la actividad original en buen estado de Conservación.

**Edificio “MANTENIMIENTO”**

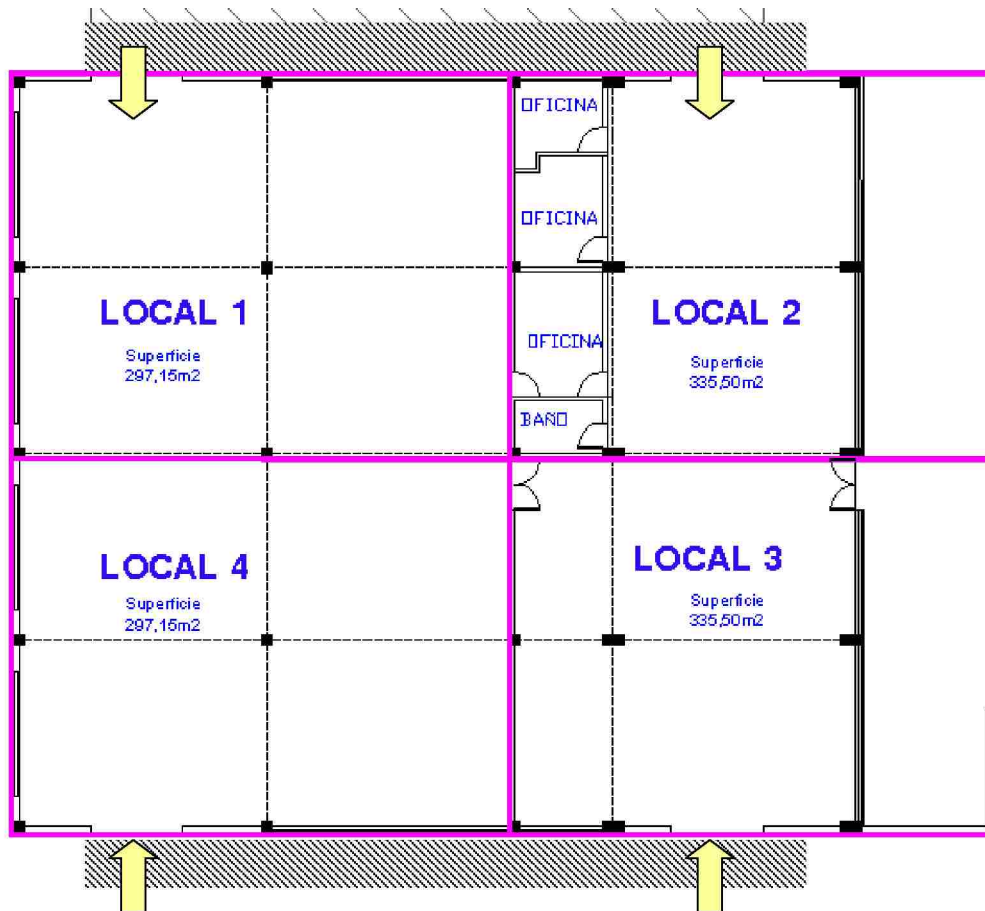
Superficie cubierta: 1265,10 metros cuadrados - Altura de la nave: 4,50 metros

Se propone subdividir el edificio en 4 sectores, con las siguientes dimensiones:

**Cuadro de Superficies**

Ex Edificio	Local	Superficie (M2)
Mantenimiento	1. Local (h:3,50 m)	297,15
	2. Local con entrepiso	335,50
	3. Local con entrepiso	335,50
	4. Local (h:3,50 m)	297,15
<b>Total locales en alquiler: 4</b>		<b>1265,10</b>

Nota: Valor de la renta: \$3 x m2 de superficie cubierta y \$1,5 m2 de superficie semicubierta.



El esquema propuesto es indicativo y deberá resolverse en función de la demanda específica.

De concretarse la división planteada (la cual es factible desde el punto de vista constructivo) será necesario considerar el costo de los tabiques o muros divisorios, así como la resolución de los accesos a cada local, sendas peatonales, etc.

**Edificio “POLIESTIRENO”**

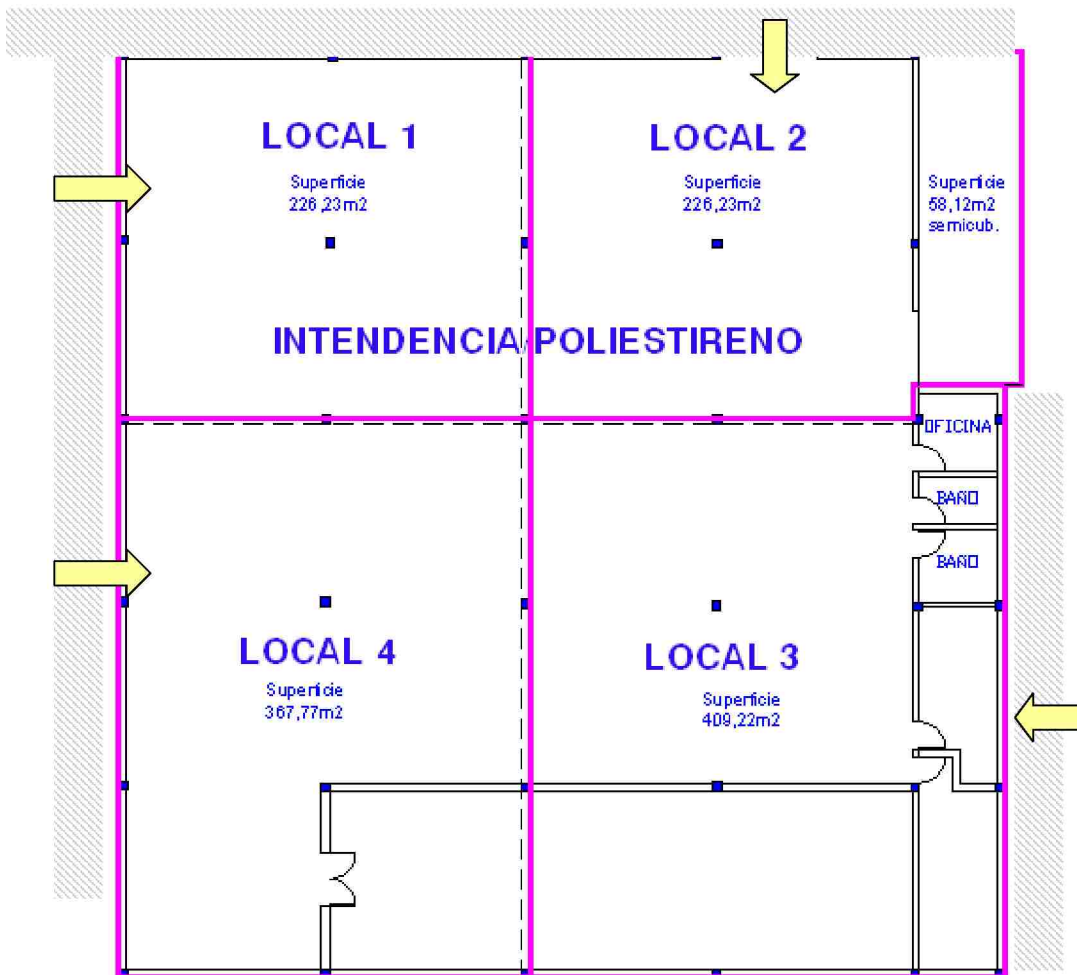
Superficie cubierta: 1198,47 metros cuadrados.

Superficie semicubierta: 60 metros cuadrados.

Altura de la nave: 4,50 metros –

Se propone subdividir el edificio en 4 sectores, con las siguientes dimensiones:

Ex Edificio	Local	Superficie Cubierta (M2)	Superficie Semicub. (M2)
Poliestireno	1. Local con sanitarios	226,23	
	2. Local	226,23	60
	3. Local	409,24	
	4. Local	336,77	
<b>Total locales en alquiler: 4</b>		<b>1198,47</b>	<b>60</b>



El esquema propuesto es indicativo y deberá resolverse en función de la demanda específica.

De concretarse la división planteada (la cual es factible desde el punto de vista constructivo) será necesario considerar el costo de los tabiques o muros divisorios, así como la resolución de los accesos a cada local, sendas peatonales, etc.



**Cuadro general de Superficies y rentabilidad por nave / local**

Edificio	Sector Común de la Administración del Parque Industrial (existente)	Superficie (M2)	Total Renta en \$	
Administración	1. Cabina de control	38,24	---	
	2. Oficinas	188,12	---	
	3. Bicicletero (semicubierto)	105,86	---	
	4. Superficie semicubierta	645,42	---	
	<b>Sector edificios en alquiler (existente)</b>		<b>Superficie (M2)</b>	
	4. Local con sanitarios	175,48	536,96	
	5. Local con sanitarios	146,95	446,67	
	6. Local con sanitarios	90,13	275,79	
	7. Local con sanitarios	458,83	1404,01	
	8. Local con sanitarios	102,83	314,65	
9. Local a construir (ex estacionamiento techado)	419,30	1283,05		
<b>Total Naves/locales en alquiler 6</b>		<b>1393,52</b>	<b>4264,17</b>	
Laboratorios	1. Local con sanitarios (h:3,50 m)	230,42	705,08	
	2. Local con sanitarios (h: 3,50m)	158,41	484,73	
	3. Local sin sanitarios de doble altura (total h: 6,20 metros)	168,10	514,38	
<b>Total locales en alquiler: 3</b>		<b>556,71</b>	<b>1703,53</b>	
Mantenimiento	1. Local (h:3,50 m)	297,15	909,27	
	2. Local con entrepiso	335,50	1026,63	
	3. Local con entrepiso	335,50	1026,63	
	4. Local (h:3,50 m)	297,15	909,27	
<b>Total locales en alquiler: 4</b>		<b>1265,30</b>	<b>3871,20</b>	
Poliestireno	1. Local con sanitarios	226,23	692,26	
	2. Local Cubierta	226,23	692,26	
	3. Local Semicubierta	60	91,80	
	4. Local	336,77	1030,51	
<b>Total locales en alquiler: 4</b>				
<b>Sup. Cubierta + Sup. Semicubierta</b>		<b>1198,47+60</b>	<b>3595,40 + 91,80</b>	
<b>Total locales en alquiler : 17</b>				
<b>Superficie cubierta + Superficie semicubierta TOTAL</b>		<b>4413,80+ 60</b>	<b>\$ 13598,03</b>	

Nota: Valor de la renta: \$3,06 x m2 de superficie cubierta y \$1,53 m2 de superficie semicubierta.

El cuadro anterior constituye una síntesis de la superficie disponible en el predio y del valor de la renta de la misma, los cuales independientemente de la forma en que se divida cada nave, permiten visualizar un esquema de mínima en el que los metros cuadrados disponibles se mantienen constantes y el valor de la renta podría variar a criterio del Municipio.

## 9. Alternativa de empresas a radicar.

El tipo de empresas a radicar y el tamaño de las mismas está en función a la localización, al tamaño del predio y a la decisión del ejecutivo municipal, si consideramos como criterio que en el predio deberán radicarse la mayor cantidad de empresas, entonces debemos pensar en una subdivisión parcelaria de unos 400 m<sup>2</sup>. por unidad y en consecuencia los espacios disponibles en las áreas edificadas son alrededor de 18 y si consideramos que en la superficie a construir se podrán instalar otra cantidad similar de empresas, llegamos a un número significativo en función a la superficie total. Consideramos como piso al mínimo de empresas a radicar la que fija la reglamentación o sea, 15 empresas.

En función a lo anterior queda determinado el tipo y tamaño de empresas a priorizar para radicar en el PIE: por una parte empresas que desarrollen actividades industriales y actividades de servicios hacia las industrias y en relación al tamaño empresario aquellas que cumplan con la reglamentación de la SEPymeDR que define a las micro y pequeñas empresas y además su superficie de planta esté en el rango en el que se satisfaga la mayor cantidad de empresas a radicar.

A esta condición se le agregará las definidas en lo analizado en el capítulo de condiciones ambientales, es decir no se admitirán empresas alimenticias, de instrumentos de precisión, o de medicamentos.

A cada empresa se le exigirá para su instalación la presentación del tratamiento de sus efluentes industriales aprobado por la autoridad de aplicación correspondiente y en detalle el movimiento de carga de insumos, expedición de productos y de ocupación de mano de obra, como para estimar la necesidad de espacios de estacionamiento de automóviles, playa de maniobras de cargas y ascenso y descenso de pasajeros de servicios públicos de transporte.

En estas consideraciones deberá analizarse también la posibilidad de instalar en el PIE una incubadora y un contenedor de microempresas.

Para el análisis del proyecto de cada empresa debería requerirse como mínimo los siguientes datos:

Síntesis de proyecto a radicar en el PIE

### **A. Antecedentes de la Empresa**

A.1 Apellido y nombres. Razón social o denominación.

A.2 Domicilio.

- Administrativo.
- Se tendrá por domicilio legal de la empresa al de su administración central. Cuando ésta se encuentre fuera de la provincia, se considerará domicilio legal el de la planta fabril. Indicar teléfonos.
- Industrial (teléfonos)
- Otros (depósitos, talleres, oficinas, etc.)

A.3 Naturaleza jurídica.

- Tipo de sociedad o empresa unipersonal.
- Documentos constitutivos.

Se acompañarán: copia del contrato social, acta de constitución, y estatuto debidamente legalizados, según corresponda.

Se indicará el número y la fecha del decreto provincial que otorgó la personería jurídica en los casos que corresponda.

- Origen del capital
  - a) Nacional
  - b) Extranjero: procedencia.

A.4 Inscripciones.

- Número de Inscripción en el Registro Público de Comercio y/o en el Registro que corresponda según el tipo social.
- Dirección Provincial de Rentas.

Números de inscripción de los siguientes impuestos:

- a) Ingresos Brutos (o el que lo reemplace)
- b) Impuesto Inmobiliario (de todos los inmuebles que le pertenezcan)

- Dirección General Impositiva.

Número de Clave Unica de Identificación Tributaria. (C.U.I.T.).

- Otras inscripciones (Bromatología, Farmacia, etc.)

A.5 Nómina de Directivos.

Apellido y nombres, documento de identidad, domicilio, teléfonos.

Antecedentes empresariales y profesionales: referencias bancarias y comerciales.

A.6. Nombre, título profesional y número de inscripción en el Consejo de Ingenieros de la Provincia del Director Técnico responsable del proceso de elaboración.

A.7 Evolución técnico-económica de la empresa: indicar las etapas principales desde su iniciación en lo que se relaciona con los aspectos técnicos, económicos y financieros.

Técnicos responsables, apellido y nombre, documento de identidad, domicilio, título, antecedentes profesionales.

A.8 Vinculaciones con otras empresas. Indicar tipo de integración o relación.

A.9 Personas autorizadas a firmar boleto de compraventa por cuenta de la empresa: nombre y apellido, documento de identidad, representatividad (presentar documentación pertinente), domicilio y teléfono, alcance de la delegación de funciones.

Condiciones de pago del terreno.

B- Síntesis del Proyecto:

B.1. Objeto del Proyecto: características generales.

B.2 Lote o nave solicitada.

B.3 Especialización, productos a producir. Descripción sintética de los productos a elaborar.

B.4 Capacidad de producción a instalar.

B.5 Plan de producción anual para los próximos 5 años.

B.6 Diagrama del proceso de producción y breve comentario de sus etapas. Materias primas- Naturaleza, cantidad y procedencia.

B.7 Personal a ocupar: indicar la calificación profesional del personal ocupado y/o a ocupar con relación de dependencia como así también turnos y horarios de trabajo.

B.8 Servicios requeridos:

Agua: consumo en m<sup>3</sup>/día estimados

Gas: consumo en m<sup>3</sup>/ N /día estimados

Energía eléctrica: 1- Potencia a instalar y/o instalada

2- Capacidad de suministro a contratar y/o contratada

3- Consumo mensual estimado.

Teléfono, internet, etc.

B.9 Tipo de Efluentes y sus tratamientos.

- Naturaleza y cantidad de los residuos.

Descripción de las instalaciones existentes y de las previstas a ejecutar para afectar el tratamiento mínimo de los residuos industriales y cloacales.

B.10 Medio físico de producción.

- Terrenos solicitados
- Para proyectos de localización en Parques y Areas Industriales se indicará: superficie necesaria en forma inmediata y superficie prevista para ampliación.
- Edificios.
- Superficie cubierta existente y/o a construir.
- Plano en planta de los mismos
- Máquinas y equipos.
- Características y procedencia de los principales equipos con su ubicación física en el plano del punto 2.10.2.2.
- En caso de equipos de origen extranjero indicar plazo de importación (fechas estimadas).

**B.11 Fecha de iniciación de obras y de puesta en marcha.**

B.12 Principales mercados, interno (local, regional, nacional) y externo. Incidencia del Proyecto en los mismos.

B.13 Inversiones del Proyecto.

B.14 Financiamiento del Proyecto. Capital propio y Capital de terceros. Origen y condiciones.

B.15 Comentario fundado en la factibilidad y rentabilidad del Proyecto.

C- Cronograma para la Ejecución del Proyecto:

Se indicará en un diagrama de cada una de las etapas de concreción del Proyecto,

9. Análisis de alternativas de formato de parque a proponer y de los servicios a ofrecer

El tipo de agrupamiento desde el punto de vista legal y promocional provincial será un Sector Industrial Planificado de la clase: oficial (SIPO), a efectos de la simplificación e impacto en la comunicación el nombre más apropiado podría ser: SIPO "Parque Industrial de Ensenada" (PIE) y como "bajada" la aclaración: Parque de Actividades Empresariales (o Primer Parque de Actividades Empresariales)

La complejidad del nombre propuesto obedece a las siguientes razones:

1. Reconocer la importancia de una sigla corta y contundente como puede ser PIE o alguna similar,
2. Ubicarse con una característica diferencial al resto de los municipios en el mercado de la demanda de suelo: que sea de uso empresarial y no solamente industrial como es lo habitual. Actualmente en Europa se están cambiando los nombres de los polígonos industriales hacia el de parque de actividades empresariales, para reconocer la importancia que para las industrias tiene contar en la vecindad con los servicios más necesarios.

Por otra parte el PIE además de los servicios tradicionales podría contar con:

6. espacio para algún tipo de laboratorio de ensayo o de medición de productos, según lo especifique la demanda,
7. Incubadora de empresas, y
8. Contenedor de empresas: este también es un concepto relativamente nuevo en Europa y tiende a ofrecer suelo a las empresas egresadas de las incubadoras de empresas, un espacio dónde la empresa contrata espacio más servicios centralizados.

Se plantea en una primera etapa ocupar mediante un concurso público dirigido a pequeñas empresas las instalaciones existentes, con la modalidad de alquiler con un costo sugerido de u\$s 1 el m<sup>2</sup>. que se aproxima al valor de parques similares en la región (Ej. CIR 2 en la ruta 2) se considera que los \$ 8,20 del valor del alquiler en el Parque Suárez no es de aplicación en esta zona y en un predio que recién comienza. En otra sección se analizará un flujo de fondos del PIE en función a este valor y a la cantidad de empresas a radicar en una hipotética 1ª etapa.

Dadas las limitaciones presupuestarias municipales se sugiere recurrir a fondos provinciales y nacionales de apoyo a infraestructura productiva para encarar las obras de básicas como calles y el tendido de las redes de servicios públicos.

Como alternativa a esa situación óptima los servicios pueden ofrecerse hasta la proximidad del lote y quedar a cargo del empresario financiar los costos de adecuación de la nave y del tendido de los servicios hasta la puerta del establecimiento, deduciendo estos gastos en el alquiler.

Se sugiere que el pago de las expensas y el alquiler sea liquidado por separado y que la deducción de los gastos de instalación se efectúe en el concepto de alquiler, de forma que el ajuste sea por el número de años y que no sea en desmedro de la totalidad de los ingresos del PIE, debe asegurarse que los ingresos netos, resultantes por esa deducción asegure el pago de los servicios básicos de gestión, seguridad, alumbrado público.

## **10. Análisis de las alternativas de gestión del PIE.**

La administración de los parques industriales tiene distintas formas en la experiencia: oficiales (la mayoría municipales), mixtos y privados. Los casos de dos grandes parques cercanos y de éxito uno es privado como el de Pilar y el otro es el Sector Industrial Planificado Mixto de Almirante Brown, más conocido como Parque Industrial de Burzaco. A las 140 empresas ya instaladas en el predio, que ocupan 320 hectáreas, se le sumaron 220 hectáreas más, es un Sector industrial planificado mixto y administrado por un consorcio integrado por los propietarios y representantes de municipio, aunque este formato nunca funcionó acertadamente con los intereses gubernamentales.

En el caso de La Cantábrica el proyecto nace con ente tripartito: provincia, municipio y agremiación empresaria local hasta el momento este formato demostró alta efectividad, cuando termine de venderse las parcelas el parque será administrado por la entidad empresaria. El caso del Parque Suárez tiene una administración privada dado que se trata de una proyecto y propiedad privada.

Como hemos visto en el capítulo 1 el PI Gualeguaychú es administrado por el sector privado. El Parque Industrial de La Plata es municipal pero administrado por los copropietarios y un representante municipal, aunque no es un buen ejemplo de parque exitoso dado aunque está totalmente vendido carece de determinadas infraestructuras básicas.

En los casos de parques que tienen modalidad de alquiler se trata de parques privados, como el Parque Industrial Parque Suárez y el C.I.R. 2.

En el PIE como la decisión política es que sea un emprendimiento municipal se aconseja, a efectos de una mayor transparencia y demostración de una política de participación institucional, la constitución de una persona jurídica como: asociación civil sin fines de lucro, integrada por el ejecutivo y legislativo municipal, la Universidad y la Cámara de Industria y Comercio de Ensenada, a la que se comisionarían algunas funciones como ser la selección de proyectos a radicar y otras a definir.

## **11. Indicación de los principales ejes del reglamento operativo del PIE**

Según el Decreto N° 3487/91 reglamentario del Decreto Ley 10119/83 para el caso de un agrupamiento industrial oficial la presentación de un reglamento operativo no es condición necesaria para la aprobación del mismo, como si lo es para el caso de las clases de agrupamientos privados o mixtos

De todos modos cada agrupamiento industrial debe regirse necesariamente por un reglamento operativo de administración y funcionamiento, la normativa actual enumera a título de condiciones mínimas a siguientes temas:

- 1) organización y funcionamiento de la administración del parque.
- 2) Proporciones en los gastos comunes del agrupamiento industrial que correspondan a cada parcela industrial o unidad funcional.
- 3) Condiciones, derechos y obligaciones referentes al uso de los bienes y servicios de uso común.

- 4) Participación de la provincia y de la municipalidad cuando fueren promotoras del emprendimiento.
- 5) Condiciones específicas de funcionamiento de acuerdo al tipo de agrupamiento industrial.

En la práctica el reglamento que se dan los parques son más complejos y comprenden a los siguientes capítulos:

## **EJES PRINCIPALES PARA UN REGLAMENTO DE AMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO**

- **AMBITO DE APLICACIÓN**  
Partido de Ensenada
- **OBJETIVOS**  
Indicación de los principales objetivos del ejecutivo municipal: brindar espacio especializado a los aglomerados industriales, demostración de una forma de hacer política pública, participación interinstitucional
- **PERSONERÍA**  
El emprendimiento de propiedad municipal como ente descentralizado y la gestión estratégica mediante una asociación civil sin fines de lucro del municipio con la cámara empresaria ensenadense y la UNLP.
- **IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO Y DE LAS PARCELAS**  
Denominación catastral, límites del predio.
- **CARÁCTER DE LOS BIENES Y SERVICIOS**  
Tipos de servicios de uso privado y de uso común, servicios gratuitos y arancelados.
- **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS LOCATARIOS**  
Enumeración del derecho al uso de las instalaciones rentadas y de los espacios de uso común, código de tránsito, normas de conducta ambiental, seguros contra accidentes e incendios, participación en las reuniones de colocalitarios del PIE, etc.
- **PAGO ALQUILER Y CARGOS POR ESPACIOS DE USO COMÚN**  
Determinación del precio y forma de ajuste del alquiler y de las expensas en forma independiente.
- **ORGANO DE ADMINISTRACIÓN/ CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**  
Administración municipal y con delegación de algunas de las funciones en el ente tripartito y en el gerente.
- **INCUMPLIMIENTO O MORA**  
Determinación de los plazos indicados para que actúe el período de mora en el pago del alquiler o en las expensas,
- **FORMA DE SELECCIÓN DE PROYECTOS DE RADICACIÓN EN EL PIE**

En particular para el PIE se sugiere la inclusión en el reglamento a la **metodología de selección de empresas** y (o) proyectos para su radicación. En conversaciones mantenidas con las autoridades del ejecutivo municipal se consensuó un formato de convocatoria inicial de empresas a radicar en el parque que maximizara la difusión a todas las potenciales empresas interesadas y tenga el máximo de transparencia, la metodología consistiría en:

1. Llamado público de radicación de nuevas empresas, o relocalizaciones de empresas, ampliaciones, etc.
2. Difusión de los perfiles de la empresa y del empresario buscados para la radicación y su ponderación,
3. Entrevista con el empresario,
4. Constitución de un jurado integrado por: Ejecutivo municipal (opcional legislativo municipal), UNLP, Cámara de Industria y Comercio de Ensenada y Ministerio de la Producción.

En consecuencia a lo anterior también habría que contemplar un procedimiento similar para las siguientes radicaciones de empresas: igual reglamento de presentación de proyecto y evaluación de los mismos por misma comisión cuatripartita del punto 4) anterior.

En caso de que el formato del PIE contenga una incubadora de empresas y contenedor de empresas, deberá también elaborar los reglamentos de funcionamiento respectivos.

## **12. Principales funciones del gerente del PIE y perfil requerido**

- a. Implementar en el PIE las instrucciones de la Municipalidad de Ensenada.
- b. Gestionar la radicación de las empresas.
- c. Asegurar la provisión de los servicios básicos.
- d. Gestionar el cobro de las expensas y del alquiler de las empresas.
- e. Informar a la Municipalidad periódicamente de la actividad del PIE: cantidad de empresas, ocupación, movimiento de cargas, cumplimiento de normas ambientales y del reglamento del PIE.
- f. Controlar el servicio de seguridad.
- g. Administrar y cobrar en el caso que corresponda por el uso de espacios comunes: oficinas en alquiler, sala de directorio, parqueizado, balanza, etc.
- h. Realizar gestiones ante las autoridades de aplicación relacionadas con el PIE: Secretaría de Política Ambiental, Ministerio de la Producción, etc.
- i. Realizar gestiones ante las empresas prestadoras de servicios públicos como las de gas, energía eléctrica, telefonía, Internet, agua.
- j. Aplicar las sanciones a las empresas que no cumplen con el reglamento operativo o con el pago de alquiler o expensas. Informar a la autoridad municipal sobre el mantenimiento de esas irregularidades.



**Perfil requerido para el gerente del PIE:**

- a) Ser un profesional de ingeniería o en su defecto con gran experiencia en el sector industrial, con especialización en áreas de mantenimiento y producción industrial o similares.
- b) Tener conocimiento de las principales especializaciones industriales y empresas de la zona.
- c) Tener buena disposición y aceptación en las instituciones regionales.
- d) Con actitud proactiva, positiva y carácter ejecutivo, resolutivo.
- e) Por sobre todas las condiciones deberá tener sentido común.

**12. Requerimientos para instalar una incubadora de empresas en el PIE.**

Los requerimientos necesarios para instalar una incubadora de empresas en el parque son:

**1. espacio físico**

- a. 6 a 7 subdivisiones para radicar a los emprendedores y sus proyectos (en una primera etapa sería necesario contar con un 50% de los mismos)
- b. un área para administración y para la asistencia técnica de los emprendimientos,
- c. un área para reuniones, conferencias, aula de capacitación (esto puede estar compartido como de uso común del PIE)
- d. conexiones telefónicas y de internet banda ancha en todos los espacios
- e. muebles y equipamiento de comunicaciones,

**2. equipo de gestión**

- f. un equipo de gestión especializado (en principio podría comenzarse con sólo el gerente, que asumiría también las funciones de administrador, las de asistencia técnica a los emprendedores

**2. servicios**

- g. asistencia técnica continua al desarrollo del proyecto “desde la idea a la empresa”,
- h. servicios de vinculación tecnológica con la universidad y otros centros tecnológicos, identificando oportunidades de desarrollos comerciales, formulación de estos proyectos y presentación en organismos de financiamientos especializados y finalmente una asistencia técnica a la implementación de estos proyectos de vinculación.
- i. Servicios de capacitación en comercialización y exportaciones,
- j. Promoción de la asociatividad (prioritariamente con empresas radicadas en el PIE).
- k. Espacios para conferencias, aula virtual, conectividad, bar y restaurante (servicios compartidos con el PIE)

Cálculo del presupuesto de una etapa para el arranque:

Sugerencia de plan alternativo para minimizar los costos económicos del arranque del proyecto: se sugiere realizar la firma de un convenio con la UNLP, Dirección de Vinculación Tecnológica, dado que en la misma se desarrolla el programa universitario de incubación y de preincubación para atender desde este organismo la incubadora del PIE.

## CRITERIOS CONSIDERADOS PARA EL CÁLCULO DEL FLUJO DE FONDOS DEL PIE

1. El alquiler del metro cuadrado de nave a u\$s 1, es equivalente a un precio de venta de unos u\$s 100 el m2. Ese precio representa un valor aceptable considerando la oferta de galpones en la zona y en comparación al alquiler por metro cuadrado de naves en el Parque Industrial CIR 2, en Ruta Nacional N° 2 Km.35. Algo similar sucede con el precio de venta de lotes libres para construir a u\$s 12 la comparación se efectuó frente a la oferta de lotes en la zona y al precio de venta de lotes en el Parque Industrial La Plata. También hay que considerar que la mayoría de los parques, ya sea en forma de promoción o en forma de ajustar los precios a precios de mercado, comenzaron con valores inferiores a los indicados y posteriormente llegaron al nivel actual.
2. Cálculo aproximado de recuperación de la inversión realizada por la compra del predio de la ex IPAKO:

Área	Superficie en m2. y precio unitario	Totales
Superficie cubierta	4490 m2.x u\$s 100 x 3,06	1.373.940
Superficie libre	23510 m2. x u\$s 1 x 3,06	863.287
<b>Total</b>	<b>28.000 m2.</b>	<b>2.237.227</b>

### 3. Calculo de Gastos Mensuales

Cálculo de gastos mensuales		
		costo por mes en \$
Gerencia (f)	0	0
Seguridad (g)		12960
Limpieza y parqueizado (h)	\$ 300	600
Alumbrado		500
Tratamiento de efluentes		50
Recolección de residuos		300
<b>SUBTOTAL GASTOS</b>		<b>14410</b>

Se han planteado tres hipótesis a saber:

- **Hipótesis 1°** (Pág. 68):
  - a. Es la hipótesis que la totalidad de los espacios sean alquilados, en el primer año los de las naves existentes y en el segundo año los lotes.

- b. El alquiler de los lotes sigue la misma lógica de los que alquilan una nave: el precio del alquiler es de u\$s 1 el m2. y el costo de construcción. En este caso se asimila al costo de adecuación del caso de alquiler de las naves y se efectúa un descuento del monto a pagar por concepto de alquiler. La metodología de esta amortización podría ser similar a la calculada en el caso de venta de lotes de la 2ª hipótesis.
- c. En el cálculo de gastos se ha excluido a los honorarios del gerente del parque aunque se ha calculado el costo de recolección de residuos comunes, como dos personas, dos horas por día (\$88), más gastos de flete (promedio 22 viajes de 9 Km. a \$ 1.07 el Km.= \$ 212). Los gastos totales serían entonces de \$14410 y las expensas se estiman con un criterio pesimista incrementadas en un 20% por gasto eventual (este sería un margen de ajuste al cálculo definitivo)

- **Hipótesis 2º** (Pág. 69)

- a. En el 1º año se supone una situación similar a la de la hipótesis 1º (se alquilan los espacios de las naves existentes) y en el 2º año se venden los lotes propuestos en el proyecto diseñado. En este caso se supone que la empresa consigue un préstamo con las siguientes características:

El cálculo de la cuota por pago de la venta de terrenos se calculó considerando un préstamo a 10 años tasa fija del 14%:

**Cuadro N° 1: Cálculo de préstamo bancario**

<b>Hipótesis venta (u\$s 12 m2.)</b>	
superficie total	8453
valor actual	310394
préstamo a 10 años, tasa 14%	1150693
<b>cuota mensual total</b>	<b>9589</b>
Cuota por empresa	564

- b. los gastos se estimaron en el segundo año con un incremento del 20% por la duplicación de empresas radicadas y el mismo criterio que en la hipótesis anterior se siguió con el cálculo de expensas.

- **Hipótesis 3** (Pág. 70):

La 3ª alternativa considera un escenario más prudente de ocupación algo más gradual por parte de las empresas: se termina ocupando el predio al segundo semestre del 2º año. En el primer 1º semestre se alquilan los espacios de una de las naves existentes, en el segundo las restantes, en el 3º semestre se **venden** los lotes diseñados por el proyecto.

Parque Industrial de Ensenada

**1ª HIPÓTESIS DE ALQUILER DE 17 MÓDULOS DESDE EL INICIO( u\$s 1 m2.)**

Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total Anual	Total 10 años
<b>Ingresos</b>														
cantidad de sup. Alquilada (m2.)	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414		
Alquiler naves y lotes	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506		
Alquiler semicubiertos	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92		
<b>Ingreso por alquiler</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>163176</b>	
Egresos mensuales	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	172920	
<b>Ingreso por expensa</b>	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	207504	
expensas promedio x empresa	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017	1017		
<b>Ingreso Total</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>197760</b>	
<b>Ingreso Neto</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>197760</b>	<b>1977603</b>

**1ª HIPÓTESIS 2ª AÑO ALQUILER DE 17 MÓDULOS Y ALQUILER 15 MÓDULOS (LOTES)**

Mes													Total Anual	
<b>Ingresos</b>														
cantidad de sup. Alquilada (m2.)	11890	11890	11890	11890	11890	11890	11890	11890	11890	11890	11890	11890		
Alquiler naves y lotes	36384	36384	36384	36384	36384	36384	36384	36384	36384	36384	36384	36384		
Alquiler semicubiertos	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92		
<b>Ingreso por alquiler</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>36475</b>	<b>437705</b>	
Egresos mensuales	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	172920	
<b>Ingreso por expensa</b>	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	207504	
<b>Ingreso Total</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>53767</b>	<b>645209</b>	
<b>Ingreso Neto</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>39357</b>	<b>472289</b>	

Parque Industrial de Ensenada

**2ª HIPÓTESIS DE ALQUILER DE 17 MÓDULOS EN EL 1º AÑO ( a u\$s 1 m2.)**

Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	total Anual
<b>Ingresos</b>													
cantidad de sup. Alquilada (m2.)	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	
Alquiler navas y lotes	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	
Alquiler semicubiertos	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	
<b>Ingreso por alquiler</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>163176</b>
Egresos mensuales	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	<b>172920</b>
<b>Ingreso por expensa</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>207504</b>
<b>Ingreso Total</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>30890</b>	<b>197760</b>
<b>Ingreso Neto</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>16480</b>	<b>197760</b>

**2ª HIPÓTESIS DE ALQUILER DE 17 MÓDULOS Y VENTA 17 MÓDULOS 2º año ( u\$s 12 m2.)**

Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total Anual
<b>Ingresos</b>													
cantidad de sup. Alquilada (m2.)	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	
Alquiler navas y lotes	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	
Alquiler semicubiertos	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	
<b>Ingreso por alquiler</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>163176</b>
Ingreso por venta lotes	9589	9589	9589	9589	9589	9589	9589	9589	9589	9589	9589	9589	<b>115069</b>
<b>Tot. Ingreso por rentas</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>23187</b>	<b>278246</b>
<b>Egresos mensuales</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>207504</b>
<b>Ingreso por expensa</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750,4</b>	<b>20750</b>	<b>20750,4</b>	<b>568751</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>639493</b>

Parque Industrial de Ensenada

**3ª HIPÓTESIS alquiler 8 módulos en el 1º semestre y 9 en el 2º( u\$s 1 m2.)**

Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total Anual	Total 10 años
<b>Ingresos</b>														
cantidad de sup. Alquilada (m2.)	1822	1822	1822	1822	1822	4564	4564	4564	4564	4564	4564	4564		
Alquiler naves y lotes	5575	5575	5575	5575	5575	13966	13966	13966	13966	13966	13966	13966		
Alquiler semicubiertos	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92		
<b>Ingreso por alquiler</b>	<b>5667</b>	<b>5667</b>	<b>5667</b>	<b>5667</b>	<b>5667</b>	<b>14058</b>	<b>14058</b>	<b>14058</b>	<b>14058</b>	<b>14058</b>	<b>14058</b>	<b>14058</b>	<b>126739</b>	
Egresos mensuales	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	14410	<b>172920</b>	
<b>Ingreso por expensa</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>17292</b>	<b>207504</b>	
<b>Ingreso Total</b>	<b>22959</b>	<b>22959</b>	<b>22959</b>	<b>22959</b>	<b>22959</b>	<b>31350</b>	<b>31350</b>	<b>31350</b>	<b>31350</b>	<b>31350</b>	<b>31350</b>	<b>31350</b>	<b>161323</b>	
<b>Ingreso Neto</b>	<b>8549</b>	<b>8549</b>	<b>8549</b>	<b>8549</b>	<b>8549</b>	<b>16940</b>	<b>16940</b>	<b>16940</b>	<b>16940</b>	<b>16940</b>	<b>16940</b>	<b>16940</b>	<b>161323</b>	<b>1613231</b>

**3ª Hpótesis 2º año alquiler 17 módulos y venta de 15 módulos en el 2º semestre**

<b>Ingresos</b>														
cantidad de sup. Alquilada (m2.)	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414	4414		
Alquiler naves y lotes	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506	13506		
Alquiler semicubiertos	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92		
<b>Ingreso por alquiler</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>13598</b>	<b>163176</b>	
<b>Ingresos por venta lotes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9589</b>	<b>9589</b>	<b>9589</b>	<b>9589</b>	<b>9589</b>	<b>9589</b>	<b>57535</b>	
Egresos mensuales	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	17292	<b>207504</b>	
<b>Ingreso por expensa</b>	<b>20750</b>	<b>20750,4</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750</b>	<b>20750,4</b>	<b>20750,4</b>	<b>20750,4</b>	<b>20750,4</b>	<b>249005</b>	
<b>Resultado Neto</b>	<b>17056</b>	<b>17056</b>	<b>17056</b>	<b>17056</b>	<b>17056</b>	<b>17056</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>26646</b>	<b>262212</b>	<b>2622118</b>

## ANEXO I – ANTECEDENTES

### Evolución de los Parques Industriales<sup>1</sup>

En la segunda mitad del siglo pasado las políticas públicas en la Argentina se caracterizaron por su ideologización o politización, de manera tal que no es posible efectuar una evaluación de los impactos de estas políticas porque se han discontinuado por cambios de gobierno o de personas sin haber alcanzado el tiempo suficiente para su maduración o porque no se aplicaron en forma sistemática o en su totalidad.

Esta situación se verificó en las políticas industriales aplicadas en la segunda mitad del siglo pasado y las alteraciones principales fueron en 1955, 1976 y finalmente en la década del '90. Algo parecido sucedió con las políticas de asistencia a las PyME, dos ejemplos: a nivel nacional se instrumenta la CODEPyME (Corporación para el Desarrollo PyME) en 1974 y se interrumpe en 1976 con el golpe militar y en el ámbito provincial el Instituto de Desarrollo Empresario Bonaerense (IDEB) que comienza a operar en 1996 y se elimina en el 2001..

En el período de sustitución de importaciones hay varios hitos en los instrumentos de política industrial, como por ejemplo la promoción industrial sectorial que privilegió incentivos al capital inicial y a la operación de grandes proyectos de sectores básicos, pero esa política que maduró en los '70, en los '80 debiera haberse completado como por ejemplo priorizar sectores industriales e inducir a la formación de cadenas de valor agregado en aquellos complejos básicos promocionados, pero por diversas razones no fue así y hoy asistimos a polos incompletos como los petroquímicos, el del aluminio o los siderúrgicos<sup>2</sup> sin que en su entorno se hayan desarrollado "clusters" de PyME transformadoras con productos de alto valor agregado.

El instrumento de política industrial más difundido, como los regímenes de promoción industrial, fueron utilizados en general por grandes proyectos, o lo que fue peor, otorgando beneficios tan importantes, que minimizaron las ecuaciones económicas de localización en las cercanías ya sea de los centros de consumo o de la de la materia prima, determinando la deslocalización de plantas industriales y la ruptura de cadenas de valor regionales. Frente a estos beneficios poco podían competir los específicos de los parques industriales.

En el caso que nos ocupa, el de los parques industriales (PI), son un instrumento típico de política industrial pero en vez de utilizarse para ofrecer infraestructura para el asiento de empresas y para que en un marco de cooperación puedan disminuir costos, se los utilizó como una política autoritaria para erradicar las empresas "sucias" asentadas en las urbes. El resultado es que aún hoy es un tema irresuelto. Actualmente las empresas demandan espacio en parques industriales atraídas por el clima de tranquilidad para la producción, frente a la violencia e inseguridad en las ciudades y en otros casos por las oportunidades de negocios en el actual panorama nacional.

En la historia económica argentina reciente ha habido numerosos intentos de instrumentar políticas PyME<sup>3</sup>, con esquemas centralizantes o descentralizados, de

---

<sup>1</sup> Los Parques Industriales, Ameri, H. 2004, mimeo.

<sup>2</sup> En este sector se observa una de las pocas excepciones, el tratamiento de una cadena de valor por parte del sector privado.

<sup>3</sup> P Narodowski, La política de desarrollo de las PyMEs en Argentina desde la perspectiva del municipio. Una evaluación integral, 2003, mimeo.

carácter público o mixto o que han sido técnicamente coherentes y otras que no lo han sido, aunque en cualquiera de estos casos su implementación ha tenido poca duración<sup>4</sup>, han sido muy vulnerables por ejemplo, a los cambios de gobierno. Es muy probable que algunos de aquellos sistemas hubieran sido exitosos si hubieran tenido el tiempo y los recursos suficientes como para demostrar su utilidad, lógicamente que hubieran sufrido alguna modificación, hubieran madurado como el resto de las instituciones y probablemente hubieran sufrido crisis y retrasos, pero hoy existirían y serían probablemente eficaces para el fortalecimiento empresarial.

En consecuencia hasta aquí hemos visto que tenemos políticas industriales inconclusas y también prácticas de asistencia a las PyME ausentes o aisladas en ciertas localidades, que aún así tienen fallas de funcionamiento.

Las políticas PyME se asientan en construcciones institucionales y en la generación de confianza hacia los empresarios más pequeños, con lo cual los elementos más importantes son el tiempo de maduración de las instituciones y la continuidad de la política. Un éxito genera un ámbito de confianza que otorga el tiempo suficiente para que se consolide la experiencia exitosa; la cuál debe ser usada para que recorra toda la red como caso replicable.<sup>5</sup>

El tipo de construcción institucional implementado irá afianzando la herramienta con resultados desde la localidad, el cual debe tener un reflejo positivo tanto en los ámbitos provinciales como nacionales para mejorar algún aspecto del sistema, hasta recorrer el camino que la consolide.

Otro aspecto considerado también de suma importancia es el referido a la evolución de las instituciones, desde su nacimiento, prueba e instalación, maduración, crisis, correcciones y adecuaciones al crecimiento y a las demandas cambiantes. Si no se le da un correlato práctico a esa concepción de la evolución de las instituciones, por ejemplo con instrumentos específicos para cada etapa evolutiva y que se reflejen en los convenios interjurisdiccionales y también en el tipo de control y de apoyo, se caerá nuevamente en el voluntarismo: exigir algo para lo que no se está capacitado o en un uso político partidario de estas herramientas.

Esa falencia en políticas nacionales de apoyo a las PyME en las décadas pasadas permitió generar un conjunto de armados institucionales locales de las más diversas concepciones y evolución; y es reconociendo esta acumulación de experiencia y la variabilidad del tipo de construcciones institucionales provinciales o locales, desde donde se ve posible plantear la propuesta del presente estudio.

En el presente asistimos a una carrera entre los países desarrollados y algunos en desarrollo para no perder la brecha de competitividad frente a Estados Unidos de Norte América implementando políticas muy fuertes de ciencia, tecnología e innovación (I+D+i). En una época se reclamaba políticas industriales, luego políticas PyME y en la actualidad se requiere una política de I+D+i.

¿Pero que hacemos en nuestro medio si nos encontramos con las tareas inconclusas? ¿Debemos comenzar de nuevo...desde cero? desde luego que no, pero debemos identificar las debilidades, como por ejemplo la existencia de grandes complejos industriales que no tienen efectos hacia arriba o debajo de la cadena productiva y parques industriales semivacíos y con una fama de cementerio de industrias (temas de política industrial), o que hay poco hecho seriamente en el tema de construcción de políticas PyME o de agencias de desarrollo, o que aunque ya no

---

<sup>4</sup> Ameri, Mayer, Álvarez y Pizzi, Agencias de Desarrollo Regional. UNPRE – BID, diciembre de 2003.

<sup>5</sup> Red de Centros de Desarrollo Empresarial (CDE), BID – UIA, 1999, mimeo.



están las empresas existe una cultura industrial y un saber hacer para apalancar una política de innovación..

El imperativo de la época es comenzar con políticas que estén en la cresta de la ola para no incrementar la brecha tecnológica que nos separa de nuestros competidores, pero en cada política de innovación tecnológica que se instrumente, deberá considerarse los componentes necesarios (o faltantes) de política industrial, regional o de política PyME.

Por ejemplo si el proyecto es un parque industrial en una localidad sin experiencias previas de políticas activas, el proyecto debería contemplar una política de acercamiento entre las universidades o centros tecnológicos para una actuación conjunta<sup>6</sup> con las empresas y otras instituciones e iniciar un proceso de innovación productiva y transferencia de conocimientos, pero a su vez es necesario algo de política de desarrollo local como es insertar al PI en un plan de desarrollo local y que el mismo figure (positivamente) en los consensos de la comunidad, para lo cual es importante la implementación de un plan de comunicación de forma de mejorar su imagen. Por el lado de la política industrial sería interesante analizar las potencialidades del parque mismo y de su entorno para potenciar cadenas productivas y por último respecto a la existencia o no de políticas PyME, de no existir estas en la localidad es imprescindible la constitución de una entidad civil de carácter público y privado que integre al sector del conocimiento, como conducción estratégica del proceso del desarrollo local y a un equipo profesionalizado para la atención integral de las empresas (esta agencia podrá solaparse con la agencia de desarrollo regional).

De esta manera implementaremos simultáneamente cuatro tipos de políticas (industrial, PyME, desarrollo local, innovación) que asegurarían no solo la refuncionalización de los parques industriales y los posicionarían para ser considerados como otros de los “hábitats”<sup>7</sup> de la innovación productiva, sino que además se involucraría a toda la comunidad en la tarea..

En esta oportunidad hay que fortalecer a los parques industriales para que ofrezcan eficientemente lo que les es propio como infraestructura, equipamiento y los servicios comunes posibilitando la minimización de los costos de operación y el fortalecimiento de las empresas, por otro lado incentivar a que éstas interactúen entre si y bajen costos asociativamente, pero fundamentalmente hay que implementar **mecanismos y actividades** que faciliten el acercamiento de la empresa al conocimiento y transformarse en los provocadores de una reordenamiento urbana planificado y con respeto al medio.

Es decir es necesario poner en funcionamiento pleno herramientas que tenían que estar maduras de la vieja política industrial, agregarles las necesarias de las políticas PyME: por ejemplo un centro de desarrollo empresarial dentro del PI y vincular al emprendimiento con la agencia de desarrollo local (si no existiere, seguramente el proyecto puede catalizar fuerzas para su creación).

Con estas acciones de políticas industriales y de asistencia técnica a PyME, implementadas en forma simultánea con políticas de vinculación del parque industrial con el sistema del conocimiento, no son condiciones suficientes para que la integración y complementación suceda, pero son condiciones necesarias para

---

<sup>6</sup> Hay varios ejemplos en el país de estos casos como el Parque Industrial Dr. Ricardo Elicabe, el Parque Industrial General Savio, La Cantábrica,...)

<sup>7</sup> No debiera enfrentarse a los parques industriales en oposición a los parques tecnológicos como los “feos, sucios y malos”.

constituir espacio propicios para la formación y consolidación de polos de modernidad.

### **Datos de Interés de la Experiencia Argentina**

A continuación se destacan algunas cuestiones de interés de la experiencia relevada en cuatro casos exitosos: Parque Industrial Pilar, Parque Industrial Gualeguaychú, Parque Industrial La Cantábrica y el Parque Industrial Parque Suárez. Para mayores precisiones puede verse el Anexo II.

El Parque Industrial Pilar (PIP) es uno de los primeros casos de éxito de parques industriales. Cuando en el país se verificaba infraestructura de PI semivacías el de Pilar se mostraba completo, muy activo y con aspecto de parque. Por su extensa forestación. Se trata de un emprendimiento privado y del mayor PI de Sudamérica con su superficie de 920 hectáreas, cuenta con un total de 117 empresas (abundan las grandes y medianas), en ellas trabajan 11.000 personas y otro tanto son las que prestan servicios a las industrias, la facturación de las industrias del PIP es del orden de dos mil a tres mil millones de pesos.

El Parque Industrial de Gualeguaychú (PIG) está ubicado en la provincia de Entre Ríos, no tiene la ubicación estratégica del de Pilar ni su dimensión pero si tiene un gran crecimiento en empresas radicadas, planes de expansión y está ubicado en una del las rutas del MERCOSUR. Fue construido por iniciativa de la Corporación del Desarrollo y es administrado en forma conjunta por esta y los parcelistas.

El PIG además de los beneficios a los impuestos sobre automotores, sellos y energía que otorga la provincia de Entre Ríos obtiene beneficios del municipio consistentes en exenciones a las tasas de: de aprobación de planos de obras civiles, sus ampliaciones y sus construcciones (durante 10 años el 100%); la Tasa de Higiene, Profilaxis y Seguridad (durante 10 años el 100%) y la Tasa de Sellos (el 100%).

El nombre más difundido es el de Parque Industrial La Cantábrica en realidad su denominación es EPIBAN sigla que significa: Ente de Promoción Industrial Buenos Aires Morón. El EPIBAN está constituido por representantes del Ministerio de la Producción provincial, del Municipio de Morón y de la Unión Industrial de Oeste (UIO). Cabe destacar que la gestión del ente tripartito tuvo un gran éxito, desde la compra de la quiebra, la planificación de las actividades de implantar el PI y hasta la actualidad donde se verifica una larga cola de empresas inscriptas para ingresar al PI (este es uno de los mejores indicadores de actividad de un PI).

El EPIBAM funcionará hasta que las empresas efectúen la devolución a la provincia por el pago de la compra de la quiebra de la ex - fábrica La Cantábrica, a partir de ese momento se transformará en un parque privado, administrado por los industriales de la UIO.

### Comentarios de la visita a La Cantábrica

La delegación estuvo constituida por los siguientes miembros del equipo: Jerónimo Ainchil, Claudia Rodríguez, Heriberto Ameri y Javier Pergamini, con el gerente Alejandro Zamalloa. La misma se realizó el día 16.02.06.

Los principales temas tratados fueron:

- Este caso también se dio como elemento distintivo el reciclado de instalaciones vacantes de predios industriales, las modalidades constructivas de La Cantábrica fueron dos: en una los empresarios se hicieron cargo de la puesta en valor de su unidad funcional, en la otra en forma asociativa entre los empresarios a radicarse reciclaron una gigantesca nave de un ex tren de laminado. Todas estas inversiones se hicieron sin que los empresarios tuvieran sus títulos de propiedad (recién en años recientes se hizo entre de los mismos).

- En La Cantábrica se realizó una subdivisión del tipo de las de "propiedad horizontal" (PH) con unidades funcionales en cada nave a reciclar y no por parcelas.



Foto Izquierda: Tomada desde el interior del Parque hacia el acceso, puede verse la cabina de control de ingreso y egreso de vehículos – Foto derecha: una de las naves originales en funcionamiento

### Ventajas:

- Si la modalidad va a ser la de alquiler o concesión no sería aconsejable hacer subdivisiones por parcelas mínimas,

- En los lineamientos centrales del reglamento no debería figurar el tipo de empresas a aceptar o el tipo de aptitud ambiental de los proyectos,

- Servicios públicos: la negociación con las concesionarias de las SP depende del momento de negociación con el gobierno o la coyuntura económica que esté atravesando y del tipo de empresa. La Cantábrica negoció con EDENOR en la segunda mitad de los '90 y realizó las inversiones de instalación y transformadores en forma sin costo económico.

- Efluentes industriales: ellos lo tratan proyecto por proyecto y mucho va a depender del volumen de producción y (o) efluentes,

- Logística: si la empresa tiene mucho volumen de transporte la "obligan a contratar mayor espacio para que pague más expensas,

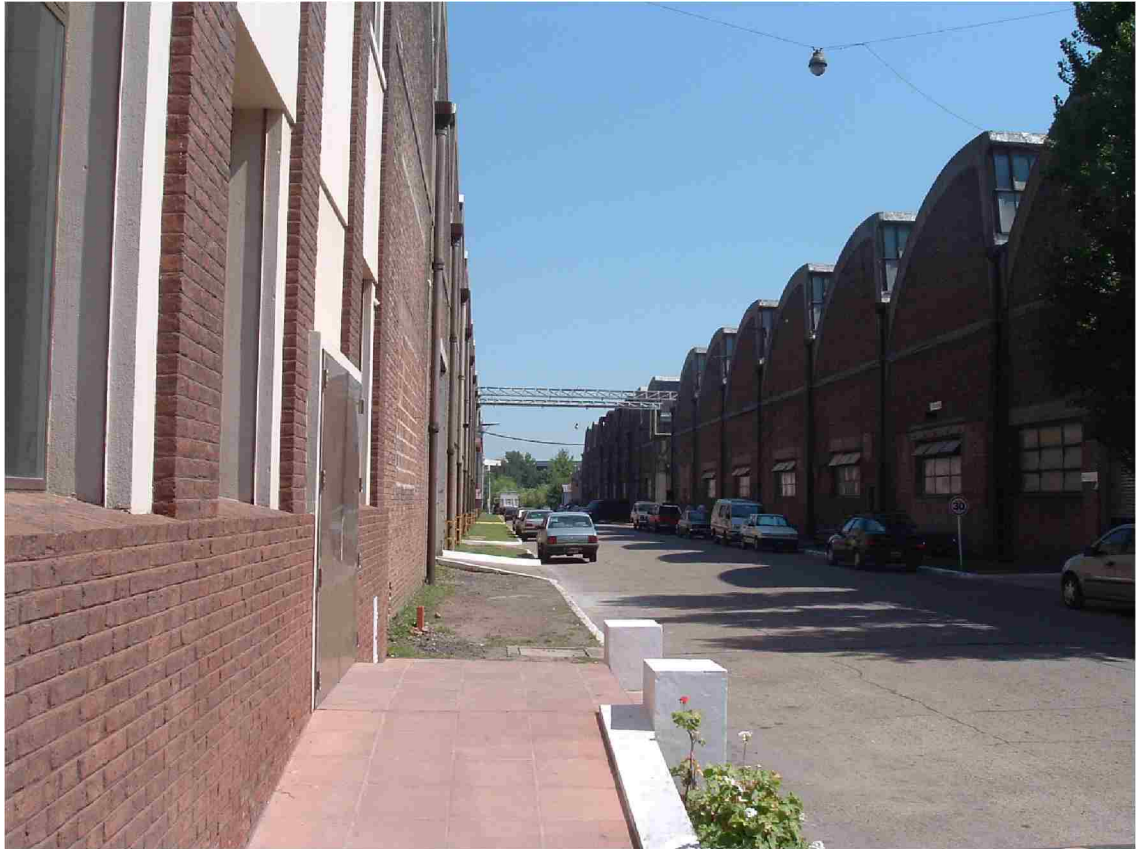
- Trabajaron "paso a paso" aún sin tener el proyecto definido o acabado.



Vista de una de las calle de circulación vehicular interna. Todas ellas cuentan con elementos que impiden circular a gran velocidad. Asimismo el estacionamiento de vehículos particulares se organiza paralelo al cordón.

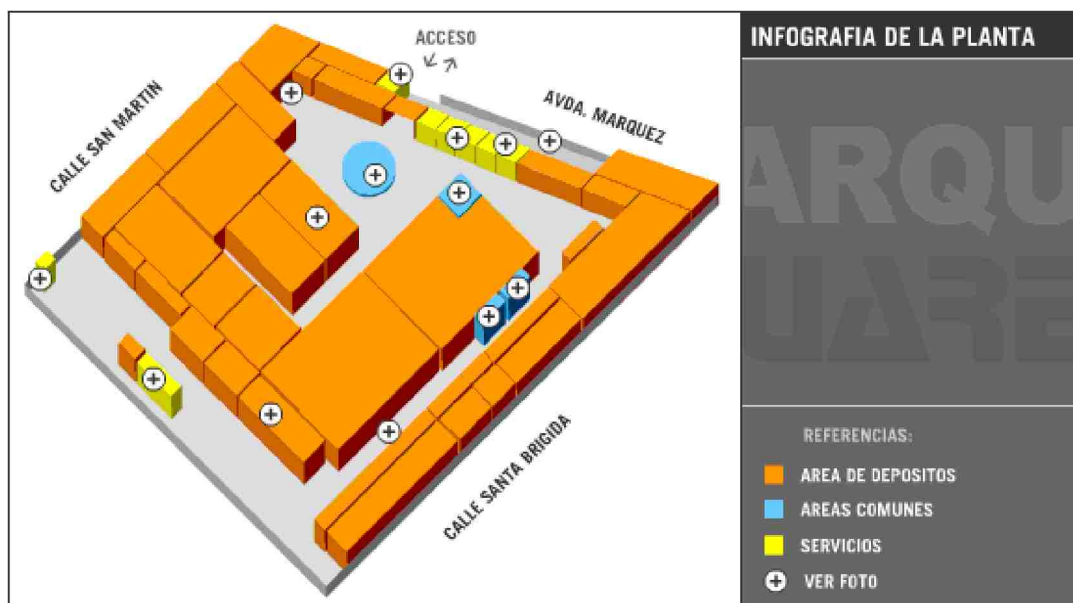


Otra de las calles internas, que linda con un espacio verde común parquizado.



En esta foto, se puede verificar la continuidad de la fachada, las construcciones originales y el tendido de servicios aéreo, organizado a través de parrales, la resolución de las veredas es muy simple, pudiendo cada propietario, darle el tratamiento que decida. La velocidad de circulación vehicular es de 30 km/h.

Finalmente el **Parque Industrial Parque Suárez (PIPS)** se encuentra en el partido de San Martín, con una altísima densidad industrial, es uno de los últimos inaugurados, la fecha de inauguración es post crisis del 2001 y fue seleccionado por:



1. tratarse del único PI que siendo derivado de la refuncionalización de instalaciones industriales vacantes cuya superficie es inferior al límite fijado por la reglamentación. (La reglamentación fija este piso en 6 hectáreas y el PIPS es de 5,5 has. Y su aprobación oficial se realizó por vía de la excepción.)
2. El régimen de radicación de empresas es por medio de alquiler de instalaciones.
3. El complejo se encuentra dirigido al establecimiento de pequeñas y medianas empresas industriales y/o almacenaje de mercaderías, tanto permanente, temporario como estacional, con oficinas dentro y fuera de los recintos, seguridad y servicios operativos centrales.

El PIPS tiene las instalaciones completas y en su página Web se informa de un listado de las empresas existentes en el mismo.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Tauber, F. (1993). Desarrollo de metodologías para la adecuación tarifaria y redefinición espacial del servicio público de transporte urbano de pasajeros y adecuación tarifaria para la ciudad de San Carlos de Bariloche.
- 2.- Tauber, F. (1994). Desarrollo de experiencias en la escala municipal. Pautas para una estrategia de desarrollo I. Revista: El Empresario PYME; no. 59.
- 3.- Tauber, F. (1994). La necesidad de definir un rol para el territorio. Pautas para una estrategia de desarrollo II. Revista: El Empresario PYME; no. 60.
- 4.- Tauber, F. (1995). Pautas para una estrategia de desarrollo. Revista: Management para municipios; no. 1.
- 5.- Tauber, F. (1996). Estrategias de desarrollo en relación con el municipio. Revista: Management para municipios; no. 2. Dirección de Asuntos Municipales. Universidad Nacional de La Plata, Argentina.
- 6.- Tauber, F. (1998). Ideas para una agenda de política municipal. Revista: Cuadernos IFAM; no. 3. ISSN: 0329-6113. Universidad Nacional de La Plata, Argentina.
- 7.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1997). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: diagnóstico. Encuesta: origen/destino. Análisis: oferta/demanda.
- 8.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V. (1998). Estudio de transporte urbano para la ciudad de Neuquén: propuesta definitiva.
- 9.- Tauber, F.; Chiarle, A.; Delucchi, D.; Longo, J.; Cecatto, V.; Zabala, M.; Dietz, S. (2001). Licitación del Sistema de Transporte Urbano: ciudad de Comodoro Rivadavia.
- 10.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Longo, J.; Di Tommaso, W. (1999). Estudio de tránsito vehicular de la ciudad de Lincoln: propuestas para su reordenamiento.
- 11.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Ortuzar, V.; Lafosse, L. (2005). La planificación estratégica participativa en la escala regional: la experiencia de la Dirección de Asuntos Municipales de la Universidad Nacional de La Plata
- 12.- Tauber, F.; Delucchi, D.; Martino, H.; Pintos, P. (2006). La planificación estratégica participativa.
- 13.- Tauber, F.; Karol, J.; Echeagaray, A.; Fulco, C. (2006). Evaluación de la gestión del Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA).
- 14.- Tauber, F.; Ravella, O. (2006). Proyecto: Pautas de consumo de suelo y energía analizadas desde los sistemas de movilidad en el marco del Protocolo de Kyoto.
- 15.- Tauber, F.; Sanchez, M. (2002). Programa Observatorio de Calidad de Vida.
- 16.- Tauber, F.; Sanchez, M. (2006). Los planes estratégicos y el gobierno local.
- 17.- Tauber, F.; Vitalone, C.; González, M.; Delgado, O.; Longo, J.; Miró, E.; Resa, S.; Saraví Cisneros, R.; Stangatti, L.; Zanesi, A.; Narbaitz, C.; Panuncio, M.; Conti, A. (1998). Región Capital de la provincia de Buenos Aires, estudio exploratorio de sus ventajas comparativas.
- 18.- Tauber, F.; Zivano, G.; Fulco, C.; Merino, J.; Arrieta, G. (1999). Proceso participativo para la formulación y gestión institucional y social de un proyecto de desarrollo sustentable.