



## RESUMEN EJECUTIVO

LEY DE POLÍTICA AMBIENTAL PROVINCIAL Nº 10.208

Fecha: 9/6/2023

### Datos del Proponente y Técnico Responsable

**Nombre y apellido o razón social del Proponente:** Sociedad de Economía Mixta PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS VARILLAS S.E.M.

**Cuil/Cuit del Proponente :** 30-71422112-0

**Nombre y apellido del técnico responsable:** Elisa Fernanda Demaestri

**Cuil del técnico responsable:** 27-28103584-9

### Proyecto

**Denominación del proyecto:** LOTEO PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE LAS VARILLAS

**Tipo:** LOTEO

**Coordenadas georreferenciadas S: O: (Grado - Min. - Seg.)**

Coordenada única | Coordenada inicio del tramo: 31°50'56.72"S/ 62°43'42.66"O

Coordenada fin del tramo: 31°50'3.35"S/62°43'26.07"O

### Objetivo y propósito:

El desarrollo del proyecto adquiere características de interés local y zonal al permitir el desarrollo industrial de Las Varillas y las localidades aledañas, además de permitir a las Industrias ya existentes mudarse a este sector acondicionado y así contribuir con el Planeamiento Urbano de la ciudad. Entre los beneficios y objetivos que se proponen con este proyecto se puede citar: Crear un espacio disponible para la radicación de industrias brindando toda la infraestructura necesaria para su desarrollo. Impulsar el crecimiento del sector productivo de la región. Mayor control y protección del medioambiente, facilitando a las empresas la adecuación a la normativa vigente. Descomprimir el sector residencial de ruidos molestos y tráfico de vehículos de carga, entre otros.

### Descripción de la naturaleza del proyecto:

Describir claramente la propuesta con datos suficientes para comprender la magnitud del proyecto y sus alcances. Descripción del proyecto y de la situación ambiental existente, propuestas de obras o acciones para mitigar, recuperar y compensar los impactos negativos.

El proyecto contempla la creación de un loteo para la radicación de Nuevas Industrias, reubicación de Industrias ya existentes en la Ciudad de Las Varillas y Depósitos para Fraccionamiento y Distribución, entre otros. Contempla como alternativa la instalación de centros educacionales y desarrollo tecnológicos.

El loteo en dónde funcionará el Parque Industrial y Tecnológico está ubicado a la altura del km 125 sobre Ruta Provincial Nº13. El inmueble designado como Lote 272-3453, Parcela 3453 posee una superficie total de 400290.42 m<sup>2</sup>, donde se ubican (13) manzanas identificadas con los números 1 a 13 con un total de 90 lotes, superficies destinadas a calles públicas y superficies (lotes) destinadas a espacios verdes.

El Parque Industrial y Tecnológico contará con la siguiente infraestructura y servicios para brindar a las industrias que allí se instalen: AGUA INDUSTRIAL/ ALUMBRADO PÚBLICO/ ENERGÍA DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN/ GAS NATURAL (llegará hasta el ingreso al Parque)/ CALLES INTERNAS/ CORDÓN CUNETA/ ALAMBRADO OLIMPICO DE TODO EL PREDIO/ ESPACIOS COMUNES/ ESPACIOS VERDES FORESTADOS Y CORTINA FORESTAL/ DESAGUES PLUVIALES/ INFRAESTRUCTURA CONTRA INCENDIOS/ GARITA DE INGRESO Y CONTROL/ SEGURIDAD / SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE ESPACIOS COMUNES.

El Proyecto cuenta con un Reglamento de Copropiedad y Administración del Parque Industrial y Tecnológica de Las Varillas, dicho reglamento expresa que el loteo contará con sectores destinados a Industrias Metalmeccánicas, Alimenticias, Depósitos y Distribuidores, entre otras Industrias de menor envergadura. Además, contará con sector de Servicios Comunes y sector destinado a Establecimientos Educativos y Centros Tecnológicos.

El Reglamento de Copropiedad y Administración del Parque cita los requisitos para la radicación de industrias y los criterios que tendrá en cuenta a la hora de adjudicar lotes. Asimismo cita las normas edilicias para las empresas que allí se instalen que van en concordancia al Código de Edificación y Urbanización de la Ciudad (ORDENANZA N° 89/1984 y sus modificaciones).

El Reglamento de Copropiedad y Administración del Parque también cita los requerimientos en cuanto a cuestiones ambientales y de seguridad tales como Líquidos Residuales/ Gestión de Residuos/ Procesos Industriales/ Afectación al Ambiente/Higiene y Seguridad en el trabajo.

El Parque Industrial funcionará dentro de la jurisdicción de ésta ciudad, en la zona denominada EIII destinada a Industrias grandes. Se trata de un área periférica, sobre Ruta Provincial N°13 hacia el NW a las afueras de del sector. El sector tendrá una accesibilidad directa desde dicha ruta, lo que favorecerá la circulación de los vehículos de carga o materiales de insumos, ya que no deberán ingresar a la ciudad. El loteo se halla rodeado de parcelas campo con uso de suelo agrícola y algunas industrias entre las que podemos citar la Industria de hormigón elaborado APE S.A.

El anterior uso del suelo, dentro del loteo ha consistido en la explotación agropecuaria en su gran mayoría y sólo un sector se utilizó para la industria (Empresa constructora APE S.A.). En las parcelas aledañas también se observa un uso de suelo principalmente agrícola e industrial El sistema natural originario ha sido modificado completamente, observándose un desmonte casi total en toda la zona. Sólo se observa vegetación leñosa a modo de cortinas forestales separando los distintos lotes. Estas cortinas forestales consisten, en algunos casos en franjas de renovales de monte nativo, y en otros casos cortinas de exóticas en su mayoría álamos y coníferas.

Dentro del lote que será loteado como parque industrial se observaron aislados ejemplares de árboles nativos (renovales) a modo de parches.

**ESPACIOS VERDES Y CORTINA FORESTAL:** El terreno destinado para instalar el parque, estará bordeado por un cerco perimetral vivo. Se plantarán especies forestales adecuadas, generando la protección de los vientos, y un buen aspecto estético. La barrera viva estará conformada con hileras de álamos piramidales, a una distancia de 2 metros del cerco perimetral y a 2 metros entre árboles de las filas. El ingreso al parque se jerarquizará con la combinación de crataegus, cortaderas, formios, lavandas, álamos piramidales, lapachos rosados y jacarandaes. Cada propietario deberá arbolar los frentes de su terreno correspondiente a la Avda. principal o calles de circulación.

Para completar la Línea de base ambiental para el recurso suelo en el sitio a lotear, y dado su previo uso agrícola, se encomendó la realización del análisis de distintas muestras de suelo para determinar la presencia, o no, de compuestos organoclorados y organofosforados, y metales pesados (Mercurio y Plomo). El trabajo fue realizado por el Laboratorio de Análisis de la UTN (CIQA) Centro de Investigación y Transferencia en Ingeniería Química Ambiental.

El proyecto en cuestión no afecta a zonas de interés cultural, arqueológico, paleontológico o zonas de preservación.

El Plan de Protección Ambiental (PPA) establece las medidas de protección ambiental para las distintas componentes ambientales que se considera serán afectadas en las distintas etapas que integran a éste proyecto. A continuación citamos las principales medidas: riegos periódicos de las zonas en donde se prevean acciones de remoción o movimientos de material/ Se exigirá la vigencia de la verificación técnica de las maquinarias que trabajen en las diferentes obras/ Se evitará el trabajo simultáneo de maquinaria pesada/ Se evitarán quemas y cualquier tipo de fuego en el predio/ En los accesos de entrada y salida al predio, los camiones y maquinaria reducirán su velocidad a un máximo de 20 Km/h/ Los obreros y operarios de máquinas, deberán respetar las normas de higiene y seguridad/ Se establecerán áreas de acopio de materiales de construcción/ Cumplir con el programa de separación de residuos para contribuir con el Programa de Recolección Diferenciada propuesto por la municipalidad de las Varillas/ Se colocarán contenedores debidamente señalizados para la correcta gestión de los residuos/ Se procederá la instalación de baños químicos para servicios sanitarios de los obreros/ Se instruirá a los obreros para la adecuada gestión de residuos y control de pérdida de fluidos de vehículos/ Controlar que se cumplan las medidas de construcción edilicias expuestas en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Parque/ Se exigirá a los trabajadores no encender fuego y no efectuar actividades predatorias sobre la flora y fauna que habita el predio/ Evitar la intensificación de ruidos/ Trato respetuoso de flora y fauna; concientizando a los habitantes para evitar podas innecesarias o inadecuadas del arbolado público; tener conductas preventivas respecto de incendios evitando la acumulación de materiales combustibles en sitios inadecuados (próximo a los bordes de los macizos forestales del entorno), y evitar conducta predatoria sobre la fauna nativa.

Una vez en funcionamiento el Parque Industrial estará dentro de las tareas de la Administración el control del cumplimiento de las medidas expresadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Parque respecto de la contaminación ambiental. Para lo cual cada Industria a Instalarse deberá contar con su propio Plan de Gestión Ambiental e instalaciones acordes a las normativas vigentes.



---

El Proponente se obliga a cumplir los requisitos exigidos por la Secretaría de Ambiente para cumplimentar el trámite de la Licencia Ambiental. Declarando bajo juramento que conoce los requisitos de admisibilidad y la documentación que deberá adjuntar para iniciar el trámite y lograr el efectivo análisis del proyecto presentado.

**SE DECLARA BAJO FE DE JURAMENTO** que los datos aquí consignados y declarados, al igual que en la documentación que se adjunta, son fiel expresión de la verdad.

En caso de haberse incurrido en falsedad ideológica o material, el proponente se hará pasible de las sanciones legales que correspondan o pudieren corresponder.

ACEPTAR ✓