



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ESTRUCTURACION URBANO AMBIENTAL PARQUE INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE



Provincia de Rio Negro

INFORME FINAL: TOMO II

FECHA (31-05-2019)



PLAN DE ESTRUCTURACION URBANO AMBIENTAL
PARQUE INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE

Experto: Sergio Adrián LARDIES.

Sobre un área de 380 has propiedad del Municipio de Campo Grande, Pcia de Río Negro, Argentina, situada en el borde Norte de la Ruta pcial N°69 conocida como “la ruta del petróleo”, se desarrolló el Proyecto del Master Plan del Parque Industrial de Campo Grande.

Con el objetivo de conformar una oferta de suelo planificada y eficiente, en términos de infraestructuras, que favoreciera la radicación no solo de empresas de servicios hidrocarburíferos como actividad estratégica en el contexto de Vaca Muerta, sino también de aquellas agroindustrias que posibilitaran incorporar valor agregado a la producción en incipiente desarrollo de las 1800 has linderas que se pondrán bajo riego de frutos secos, forrajes y hortalizas.

Así el Proyecto suma una zona especial destinada a Mercado Concentrador, como mercado mayorista local de frutas y verduras con servicio de frío y acceso controlado propio desde la ruta N°69

Se capitaliza además la ubicación estratégica de esa vía regional como camino obligado del turismo de paso a la cordillera, propiciando el desarrollo de un sector de carácter ferial reservado para comercios minoristas de productos regionales como frutas, verduras y artesanías. Feria que se complementa a su vez con otros rubros de servicios de ruta, como son la venta de combustibles, exposición y venta de vehículos y maquinarias relacionados con los hidrocarburos y la agroindustria.

En una primera etapa de desarrollo del Parque, y ya ingresando por el único acceso controlado, se contará con un área de Servicios a transportistas compuesta por Playón de estacionamiento de camiones, vestuarios, baños y gastronomía en un sector lindero al área deportiva y recreativa provista a su vez de quincho, canchas de fútbol, básquet, bochas y áreas de descanso.

Dentro del parque delimitado por un cerco perimetral, se ofrecerán 46 parcelas para Servicios Hidrocarburíferos, 12 parcelas para Industrias de alto y mediano impacto y 28 parcelas para Agroindustrias, conectadas principalmente por una vía con boulevard longitudinal y transversal de cuatro carriles, provista de alumbrado público, veredas y bicisendas. Se contará con la provisión de agua cruda para uso industrial y una planta potabilizadora para la provisión de agua de consumo humano. Habrá una planta central de tratamiento de efluentes proveniente de los servicios comunes, y aquellas actividades que requieran tratamiento especial deberán contar con su propia planta de tratamiento dentro de la parcela. En ambos casos se pretende cumplir con la premisa de vuelco cero, utilizando el vertido final de los líquidos tratados para riego de las áreas forestales.



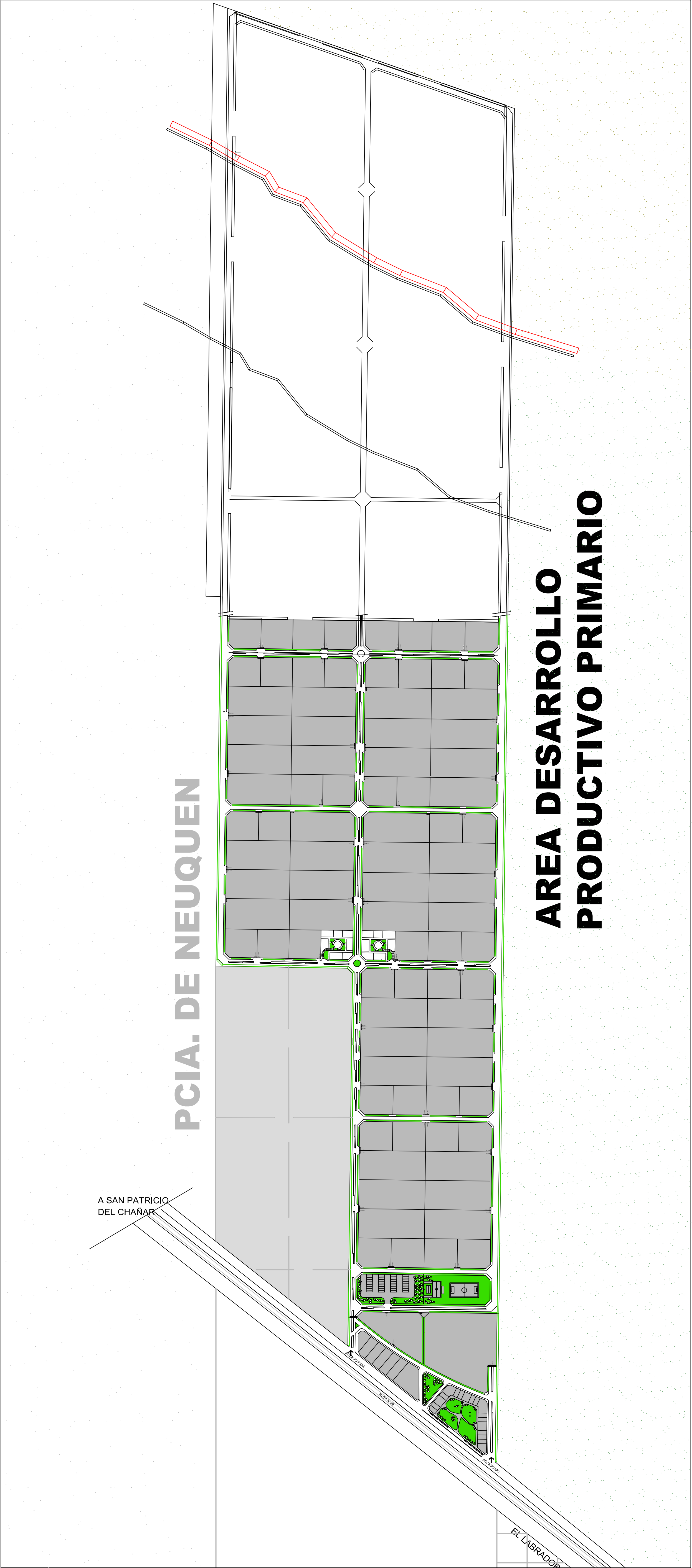
En el encuentro entre los ejes de esta vía principal se localizan dos áreas destinadas a Servicios Generales, con 7 parcelas de 650 m² promedio cada una, generando una centralidad que ofrezca diversidad de usos y funciones. Allí podrán asentarse edificios de oficinas privadas con la modalidad co working, o dependencias públicas, pequeños comercios minoristas, gastronomía, cajeros, jardín de infantes, etc

Con la intención de adaptar la implantación del Parque al paisaje existente los espacios verdes del proyecto rememoran la traza fundacional del Valle de Río Negro y Neuquén, con su cuadrícula característica de cortinas de álamos, en este caso perimetrales a cada gran manzana. En los bordes del predio un cinturón verde de 12m de especies nativas como álamos, eucaliptus y pinos actuará como fuelle protector y será depositario de los líquidos tratados.

Siguiendo los indicadores de sostenibilidad se proyectó el Parque Industrial de Campo Grande con las siguientes premisas de diseño.

- OCUPACION DEL SUELO- Objetivo. Consumo eficiente del suelo
- ESPACIO PUBLICO Y HABITABILIDAD-Objetivo: Espacios públicos de calidad
- MOVILIDAD Y SERVICIOS-Objetivo: Movilidad sostenible
- COMPLEJIDAD-Objetivo: Diversidad de usos y funciones
- METABOLISMO URBANO-Objetivo: Máxima autosuficiencia de los flujos metabólicos
- ESPACIOS VERDES Y BIODIVERSIDAD URBANA-Objetivo: Aumento de la biodiversidad urbana



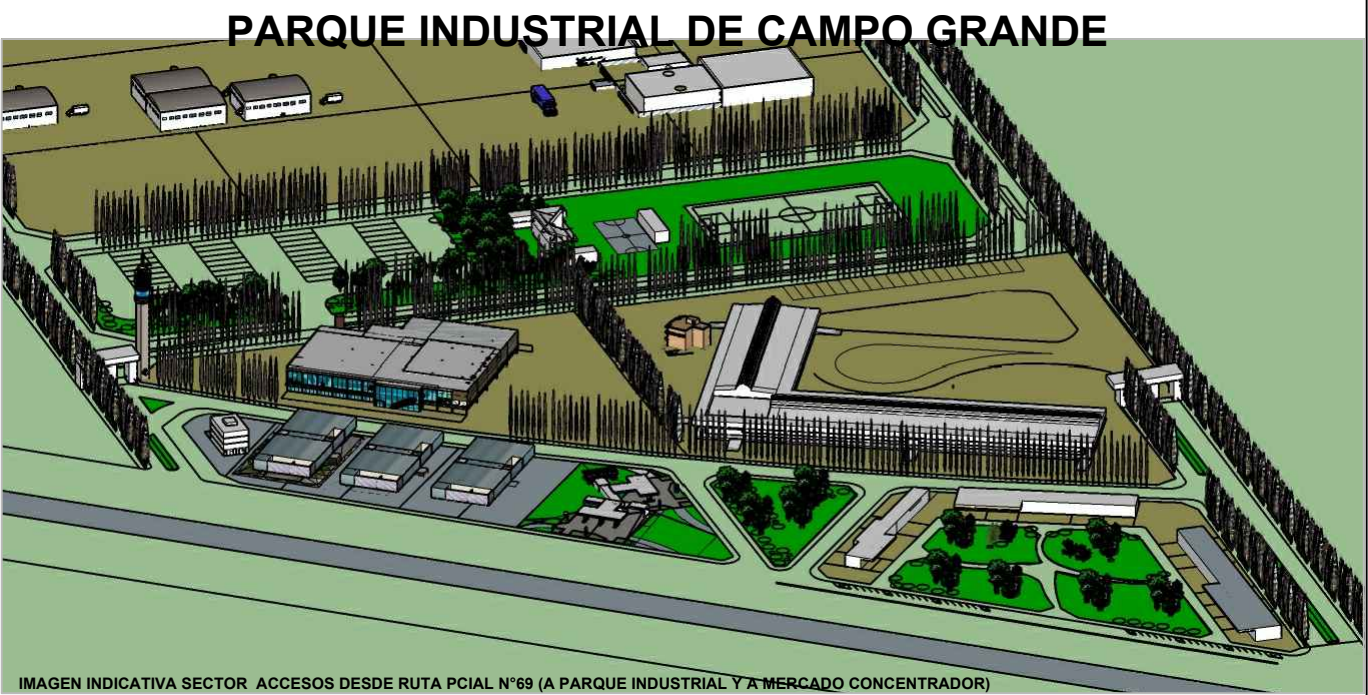


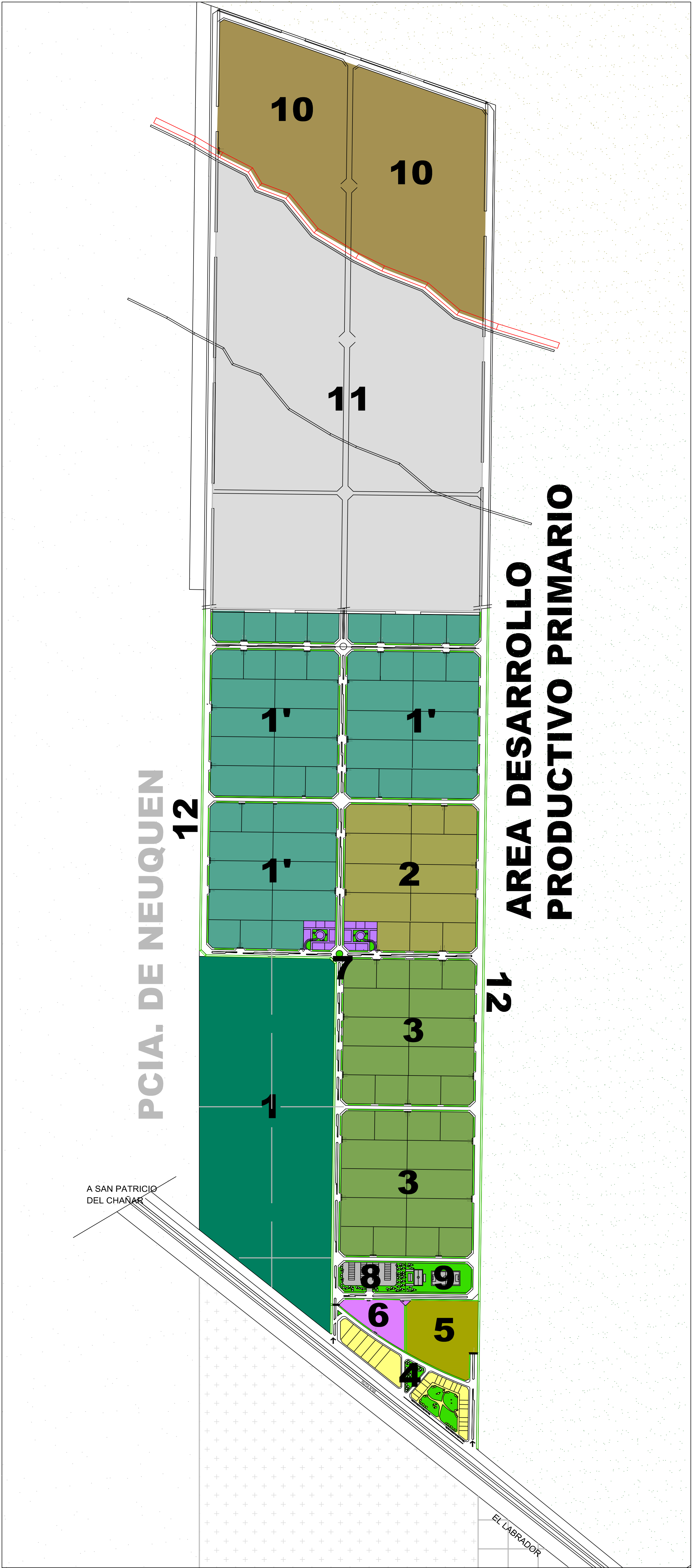
PLANTA GENERAL esc 1:5000



PROYECTO MASTERPLAN PICG

- ESTRUCTURA**
 - SUPERFICIE TOTAL 380 has
 - 1° ETAPA A DESARROLLAR 187 has
- DIMENSIONES Y MORFOLOGIA DE MANZANAS**
 - MANZANAS TIPO DE 20has (400m x 500m)
- ESTRUCTURA PARCELARIA**
 - 1° ETAPA:
 - 46 PARCELAS SERVICIOS HIDROCARBURIFEROS (25 PARC DE 1 ha/21 PARC DE 2 has)
 - 12 PARCELAS INDUSTRIAS ALTO Y MED IMPACTO (5 PARC DE 1 ha/7 PARC 2 has)
 - 28 PARCELAS AGROINDUSTRIAS (16 PARC DE 1 ha/12 PARC 2 has)
 - 14 PARCELAS DE SERVICIOS GENERALES (DE 650 m2 DE SUPERFICIE c/u promedio)
 - 1 PARCELA SERVICIOS TRANSPORTISTAS 2 has
 - 1 PARCELA RECREACION ACTIVA 2 has
 - 1 PARCELA SERVICIOS ESPECIALES Y SEGURIDAD 2,30 has
 - 1 PARCELA 5,50 has COMERCIO MAYORISTA-MERCADO CONCENTRADOR-
 - 25 PARCELAS COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS DE RUTA (18 p de 450m2 c/u promedio y 7 p de 2400m2 c/u promedio respectivam)
 - MAS DE 13.300 ml de CORTINAS DE ALAMOS
 - 5 has de PARQUE LINEAL (Fuelle forestal limites Este y Oeste del Parque)
- TERRAPIEN DE CONTENCIÓN PREVISTO PIDCG**
 - CRECIMIENTO PICG 2° ETAPA
 - PARQUE INDUSTRIAL PRIVADO EXISTENTE
 - ruta provincial N°69





PLANTA GENERAL esc 1:5000



PICG 1° ETAPA
SOBRE IMAGEN
SATELITAL

MASTERPLAN PICG
ZONIFICACION

- 1 ZONA SERVICIOS HIDROCARBURIFEROS PI PRIVADO
- 1' ZONA SERVICIOS HIDROCARBURIFEROS
- 2 ZONA PRODUCTIVA EMPRESAS DE MEDIANO Y ALTO IMPACTO
- 3 ZONA PRODUCTIVA AGROINDUSTRIAS
- 4 ZONA MIXTA COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS DE RUTA
- 5 ZONA COMERCIO MAYORISTA MERCADO CONCENTRADOR
- 6 ZONA SERVICIOS ESPECIALES Y SEGURIDAD
- 7 ZONA SERVICIOS GENERALES (gastronomía, cajero, oficinas, jardín maternal, kiosco)
- 8 ZONA SERVICIOS TRANSPORTISTAS Y PLAYON (baños, vestuarios, comedor, quinchó)
- 9 ZONA RECREACION ACTIVA (canchas, áreas de recreación)
- 10 ZONA PRODUCTIVA ENERGIAS ALTERNATIVAS (parque eólico)
- 11 ZONA RESERVA EXPANSION PARQUE EMPRESAS HIDROCARBURIFERAS
- 12 ZONA FUELLE FORESTAL LINEAL

TERRAPLEN DE CONTENCIÓN PREVISTO PIDCG

CRECIMIENTO PICG 2° ETAPA

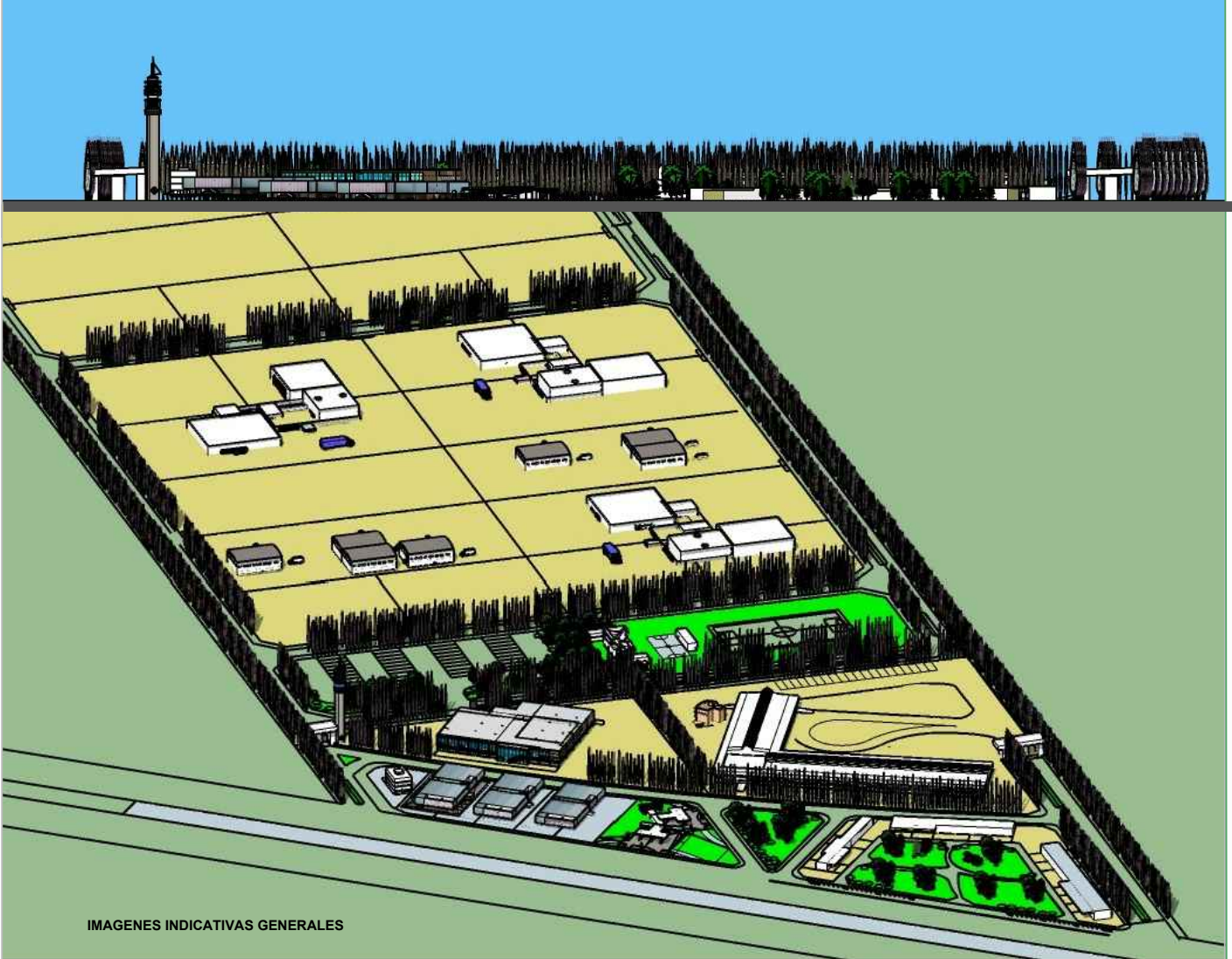
RUTA PROVINCIAL N°69

LOCALIDAD DE EL LABRADOR MUNICIPIO DE CAMPO GRANDE

AREA EXPANSION URBANA PIDCG LOCALIDAD DE EL LABRADOR MUNICIPIO DE CAMPO GRANDE



PARQUE INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE



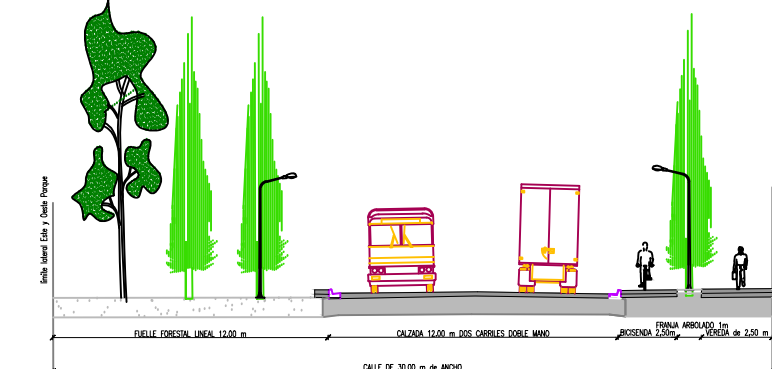
IMAGENES INDICATIVAS GENERALES

1	PLAN DE ESTRUCTURACION URBANO AMBIENTAL PARQUE INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE			
	PLANO DE: PROYECTO MASTERPLAN- ZONIFICACION			
	ARG SERGIO LARDIES Y COLABORADORES			

VIA PRIMARIA A CONSOLIDAR 1° ETAPA CALLE 30 m CON BOULEVAR con Bicisendas



VIA Terciaria LIMITES PARQUE CALLE 30 m con Bicisenda



VIA SECUNDARIA DE 24 m CALLE 24 m con Bicisendas



VIA SECUNDARIA DE 20 m CALLE 20 m con Bicisendas



ESQUEMA DE JERARQUIZACION VIAL PICG

REFERENCIAS ESQUEMAJERARQUIZACION VIAL

- VIA REGIONAL -RUTA PCIAL N°69
- VIA PRIMARIA A CONSOLIDAR 1° ETAPA
- VIA SECUNDARIA
- VIA Terciaria LIMITES PARQUE
- VIA Terciaria A CONSOLIDAR 2° ETAPA
- VIA PRIMARIA A CONSOLIDAR 2° ETAPA
- FUTURA VIA REGIONAL PROYECTADA
- VIA SECUNDARIA DERIVADOR ACCESO PICG

RESOLUCION GIROS A LA IZQUIERDA DARSENAS EN BOULEVAR



ESQUEMA VIA PRIMARIA A CONSOLIDAR 1° ETAPA

OCHAVAS DE 20 mts
AMPLIA VISIBILIDAD

PICG- CONECTIVIDAD ZONAL



3

PLAN DE ESTRUCTURACION URBANO AMBIENTAL PARQUE INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE

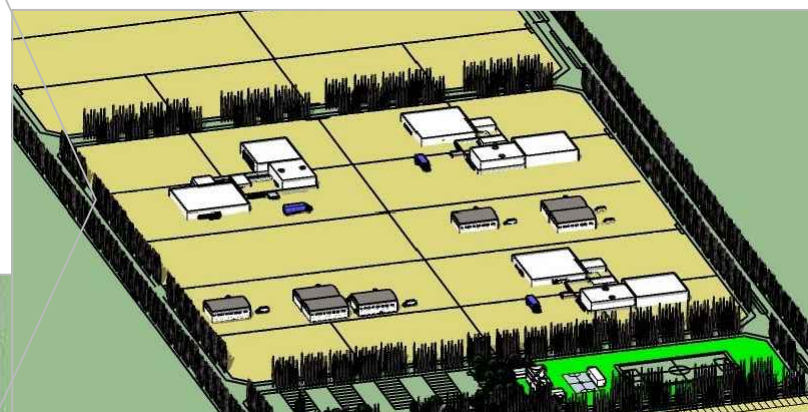
PLANO DE: PROYECTO DE MASTERPLAN- MOVILIDAD

ARQ SERGIO LARDIES Coordinador de Plan EUA-ARQ CRISTINA GENGA Diseño Urbano PICG



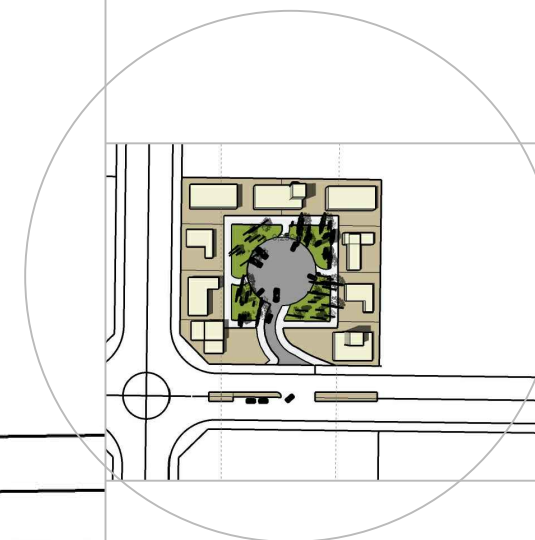
MANZANA TIPO ZONAS 1, 2 y 3

dimensiones 400 mts x 500 mts
superficie total 20 has
compuesta por parcelas de 1 y 2 has
ochavas de 20 mts
cortina de alamos perimetral



SECTOR SERVICIOS GENERALES CENTRALIDAD

Dos sectores centrales con 14 parcelas de 650m2
Destinados a:
Oficinas (coworking)
Gastronomía
Pequeños comercios
Jardín de Infantes
Cajero
Oficinas Públicas



PICG

SECTOR PROXIMO RUTA PCIAL N°69

Manzana Comercios minoristas -serv turísticos-
Manzana E.V. parador turístico
Manzana Comercios Servicio de Ruta
Manzana Mercado Concentrador
Manzana Servicios especiales -eventos- y Seguridad
Manzana Servicio Transportistas
Manzana Areas Recreativas



PLAN DE ESTRUCTURACION URBANO AMBIENTAL PARQUE INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE

PLANO DE: PROYECTO DE MASTERPLAN- COMPONENTES AREALES

ARQ SERGIO LARDIES Coordinador Plan de EUA-ARQ CRISTINA GENGA Diseño Urbano PICG

4

RN
GOBIERNO
DE RÍO NEGRO

CFI

**CAMPO
GRANDE**