

BANCO INTER-AMERICANO DE DESARROLLO



PLAZA LOGISTICA S.A.

(AR-L1132)

República Argentina

INFORME DE GESTION AMBIENTAL Y SOCIAL

(IGAS)

Septiembre de 2011

Equipo de Proyecto: Jefe del Equipo: Warren Weissman (SCF/CFI). Otros miembros: Edson Mori (SCF/CFI), Takuya Omura (SCF/CFI), Martin Duhart (SCF/CFI), Kentaro Aoyama (SCF/SYN), Pablo Guerrero (INE/TSP), Ernesto Monter (VPS/ESG) y Ricardo Torres (VPS/ESG)

CONTENIDO

- 1 Introducción
- 2 Entorno ambiental y social
- 3 Marco legal y categorización
- 5 Riesgos e impactos ambientales y sociales
- 6 Gestión ambiental, social y de seguridad ocupacional
- 7 Consulta pública y divulgación de la información
- 8 Requerimientos del BID

ANEXOS

ANEXO I – GRAFICOS INDICATIVOS DE LA UBICACIÓN DE LOS COMPONENTES DEL PROYECTO

ANEXO II – PLAN DE ACCION AMBIENTAL, SOCIAL Y DE SEGURIDAD OCUPACIONAL

ABREVIACIONES

BWL	Blue Water Logística
BWW	Blue Water Worldwide
OPIC	Overseas Private Investment Corporation
PLAZA LOGÍSTICA	Plaza Logística S.A.
PLP	Plaza Logística Pilar
PLT	Plaza Logística Tortugas

1 Introducción

- 1.1 Plaza Logística es una de las empresas que posee almacenes logísticos de primera clase en el Área Metropolitana de Buenos Aires en términos de ubicación y calidad de la construcción. Plaza Logística es propiedad, en un 98% de Plaza Logística LLC (BWL) y en un 2% de Blue Water Worldwide LLC (BWW).
- 1.2 Plaza Logística posee un parque logístico en actividad de 14 hectáreas de extensión en la localidad de General Pacheco, Partido de Tigre (Parque Logístico Pacheco), adyacente a la Ruta 9 en el área metropolitana de Buenos Aires, y busca financiación para ampliar sus operaciones (el Proyecto), mediante la construcción y explotación de dos parques logísticos adicionales: el parque Plaza Logística Tortugas (PLT) y el parque Plaza Logística Pilar (PLP), ambos situados 57 km y a 66 km de la ciudad de Buenos Aires, en los Partidos de Escobar y Pilar respectivamente. Dichos parques logísticos, a ser construidos en las adyacencias de la Ruta 9 (Ruta Panamericana) y Ruta 8 (Buenos Aires – Pilar), tienen como objetivo convertirse en centros de acopio para su posterior distribución de los bienes (alimentos procesados, bebidas y productos de limpieza, etc) por parte de las empresas que contratan los servicios de Plaza Logística.
- 1.3 El plan a mediano plazo de Plaza Logística es convertirse en uno de los principales proveedores de espacio de almacenamiento de alta calidad en los países del Mercosur. Plaza Logística ha identificado la falta de suficiente espacio de almacenamiento de alta calidad como un obstáculo de relevancia, que impide el desarrollo de la región.
- 1.4 Se espera que el Proyecto provea de importantes beneficios a nivel estratégico y operacional a sus inquilinos, a sus propietarios y a la comunidad local, así como a la economía argentina, incluyendo la creación de puestos de trabajo, y generando impactos positivos sobre el cambio climático y crecimiento del comercio intra-regional, impidiendo la sobrecarga del tráfico y mejorando la eficiencia de la logística de la cadena de suministro.
- 1.5 Plaza Logística ha negociado un préstamo con OPIC (Overseas Private Investment Corporation) por un total de USD 10 millones para financiar la denominada Fase I de su plan de expansión, ampliando la superficie cubierta de Plaza Logística Pacheco en 14.600 m². Plaza Logística se encuentra actualmente estructurando la Fase II para expandir el espacio de almacenamiento en unos 85.000 m² adicionales (en una primera etapa), a un costo total de USD 59.9 millones para satisfacer la demanda existente de espacio Clase A. La empresa ha alcanzado ya un capital de USD 27 millones en nuevas acciones, ha re-invertido USD 2.9 millones en retención de ganancias y actualmente procura un préstamo de largo plazo de USD 30 millones para soportar sus inversiones.
- 1.6 Plaza Logística ha negociado la compra de PL Tortugas a través de la compra de la sociedad actualmente dueña del predio PL Tortugas, llamada Tomtur S.A. Tomtur S.A. es una sociedad cuyo único propósito es ser titular de ciertos inmuebles que no están sujetos actualmente a explotación material alguna, entre ellos PL Tortugas. Por ello, dicha sociedad no tiene otra actividad que ser titular de los inmuebles. A partir de la fecha de cierre de la transacción, Tomtur S.A. será titular exclusivamente del predio PL Tortugas.

- 1.6 El préstamo del BID consistiría en un préstamo garantizado por hasta USD 20 millones, complementado por un préstamo de co-financiamiento de USD 10 millones de OPIC. Se espera que el tenor de ambos préstamos sea de 11 años puerta a puerta, con un período de gracia sobre el repago principal de hasta 24 meses.
- 1.7 Adicionalmente, el BID está implementando la gestión de fondos de Cooperación Técnica para Plaza Logística, orientada a optimizar la higiene y seguridad de los choferes de camiones de las empresas transportistas, a aumentar el nivel de seguridad en el tráfico de los camiones de dichas empresas y a alcanzar un manejo ecológico de los mismos (eco-driving), para así disminuir el consumo de combustible y la generación de gases de efecto invernadero. Los cursos serían desarrollados por la Fundación Profesional para el Transporte.

2 Descripción del Proyecto

- 2.1 El Proyecto consiste en la construcción y operación de dos parques logísticos, denominados en este documento componente Tortugas (PLT) y componente Pilar (PLP). En ambos parques logísticos, las instalaciones serán construidas en hormigón reforzado con fundación en una estructura de acero, con una resistencia de hasta 5 toneladas por m² de depósito. El recurso de agua subterránea será la fuente de agua potable. Los efluentes líquidos serán tratados en plantas de tratamiento. Las instalaciones no contarán con la provisión de gas natural. Un plan de mantenimiento documentado será preparado para ser aplicado en cada parque industrial. La energía eléctrica será provista mediante conexión directa a la red local. Un transformador eléctrico será instalado para áreas comunes. Para áreas industriales de cada inquilino, se instalarán respectivos transformadores de media tensión. Se proveerá de energía trifásica por medio de un tablero seccional general ubicado en un punto del frente de los docks, cuya potencia resultante será función de la superficie del depósito y/o instalaciones. Se instalarán generadores de energía eléctrica para actuar en caso de emergencia.
- 2.2 **Características del componente PLT (Tortugas).** El componente PLT consiste en el desarrollo de una planta de logística y centro de distribución de productos envasados palletizados, construida bajo los máximos estándares de calidad constructiva, incluyendo todas las características de un Depósito “Triple A”. La empresa planea la construcción de 40.000 m² cubiertos durante la primera etapa y de 55.000 m² en una segunda etapa, con un área destinada al estacionamiento de camiones y playa de maniobras de 40.000 m², todo dentro de un área de terreno de 154.000 m².
- 2.3 PLT se ubica en el Partido de Escobar. La calle sobre la cual se ubicará el frente del establecimiento constituye la divisoria entre el Partido de Escobar y el Partido de Malvinas Argentinas. El área en que se sitúa el proyecto está destinada a la industria y a las actividades de logística, y está caracterizada por la cercanía de los dos ramales de la autopista Panamericana: Acceso Norte ramal Escobar (Ruta 9) y Acceso Norte ramal Pilar (Ruta 8). Toda el área cuenta con asentamientos industriales a gran escala, existiendo también viviendas unifamiliares dispersas.
- 2.4 El terreno sobre el cual se implantará PLT tiene una superficie total de aproximadamente 15,4 hectáreas. El predio pertenece al Área Complementaria, Zona Industrial Exclusiva de la localidad de Garín, Municipalidad de Escobar, conforme a la Ordenanza 697/82 en donde el uso dominante es industrias, depósitos industriales y talleres. El edificio anexo a la nave principal estará desarrollado en dos niveles, con estructura y losas de hormigón. Las oficinas de operación tendrán una superficie aproximada de 230 m², estando ubicadas dentro de la nave principal y desarrolladas en dos niveles, con estructura metálica y losetas premoldeadas. Los espacios destinados al control de acceso y locales de servicio de choferes tendrán una superficie aproximada de 220 m². El local destinado a cargas de baterías tendrá una superficie de 160 m²
- 2.5 El complejo contará con una red de incendio compuesta por un ramal troncal ubicado en el lado interior y superior del cerramiento del frente de docks, con hidrantes en el exterior hacia

la playa de camiones. Se dimensionará y diseñará en función del layout adoptado. El sistema contra-incendio contará con una red de sprinklers de techo, sistema de detección de incendio (barreras/detectores) y sistema de ventilación interno. El sistema contraincendio contará con una sala de bombas, cisterna de agua de reserva, electrobomba de incendio, motobomba diesel de incendio y sistema exclusivo de generación de energía alternativa. El proyecto contará con una planta de tratamiento de efluentes cloacales, platea para equipo de compactación y destrucción de residuos y cisterna subterránea para contención de residuos líquidos. Se instalará un sistema de generación de energía alternativa.

- 2.6 **Características del componente PLP (Pilar).** El componente PLP consiste en el desarrollo de una planta de logística y centro de distribución de productos envasados palletizados, construida bajo los máximos estándares de calidad constructiva, incluyendo todas las características de un Depósito “Triple A”. La empresa planea construir un área cubierta de 45.000 m² en una primera etapa, con la posibilidad de adicionar 69.000 m², totalizando un área de 114.000 m², distribuidos en dos naves paralelas separadas por una dársena de operación de camiones y manteniendo los retiros reglamentarios sobre las líneas medianeras.
- 2.7 El predio, en donde se ubica este componente pertenece al Partido de Pilar, tiene una extensión de 28,3 hectáreas, y limita hacia el Noreste y Sudeste con una fracción de similar uso, forma y tamaño, aunque con un nivel topográfico más bajo. Hacia el Suroeste, el predio limita con el gran polígono del Parque Industrial Pilar, más precisamente con el predio ocupado por la fábrica Johnson. Hacia el Noroeste, limita con el espacio público de la calle frentista (Del Gasoducto). En este componente, Plaza Logística prevé el almacenamiento de envases a presión (aerosoles) de productos de limpieza y cosméticos. Se planifica construir un amplio sector para el estacionamiento de camiones en espera interior y exterior al predio y el estacionamiento de automóviles de empleados y visitas completan las playas y banquinas vehiculares. El resto del terreno constituirá un parque.
- 2.8 Las instalaciones estarán equipadas con un sistema contraincendio compuesto de sprinklers de techo, red de hidrantes, sistema de detección de incendio y sistema de ventilación interno. En los sectores de fuego menor a 2.000 m² y conformado por muros corta-fuego de bloques incombustibles, y a una altura de 9 m, se instalará una segunda red de sprinklers tomadas a los racks de estiba. El sistema de incendios contará con sala de bombas, cisterna de agua de reserva, electro-bomba de incendio, motobomba diesel de incendio y sistema exclusivo de generación de energía alternativa. El proyecto incluye la instalación de una planta de tratamiento de efluentes sanitarios, platea para equipo de compactación y destrucción de residuos y una cisterna subterránea para contención de residuos líquidos.

3 Entorno ambiental y social

- 3.1 Las instalaciones se situarán en una zona ubicada dentro del área metropolitana de Buenos Aires, en los municipios de Escobar y de Pilar (Ver Anexo I). Dichos municipios se sitúan en la Pampa Ondulada, con altitudes por encima de los 20 m con respecto al nivel del mar en la zona alta, y una zona baja correspondiente a la ribera con altitudes menores a 5m. Los predios de los proyectos se ubican en la denominada terraza alta, caracterizada por una serie de ondulaciones con dirección aproximada NE-SO que se corresponden con un sistema de ríos y divisorias de aguas. Geológicamente, en la denominada “terrazza alta” afloran loess y limos loessoides del Pampeano, a diferencia de la “terrazza baja” en donde hay depósitos arenosos, limoarcillosos y limoarenosos del Postpampeano.
- 3.2 En lo que respecta a las aguas subterráneas, la fuente de provisión de este recurso la constituyen los sub-acuíferos: Epipelche o freático, Pampeano y Arenas Puelche. La profundidad de la freática oscila en la zona entre los 10m. y los 20m., según el área sea baja o alta o bien el consumo sea mayor o menor. La profundidad del sub-acuífero Arenas Puelche es de aproximadamente 50m.

- 3.3 El clima es templado-húmedo, con precipitaciones cercanas a los 1.000 mm anuales, distribuidas en forma aproximadamente uniforme en el año, verificándose abundantes precipitaciones durante el verano. La temperatura promedio en verano es de 17,8°C y en invierno de 9°C. Los vientos predominantes provienen del sector Norte, rotando hacia el Este, produciendo en ciertas ocasiones arrastre de masas de agua en el Río de la Plata medio e inferior, favoreciendo la descarga de sus afluentes. Otros vientos son el Pampero, que proviene de los sectores Sur y Sur-Oeste, con intensidades altas y es causante de las bajantes más significativas del Río de la Plata. La Sudestada, son vientos provenientes del sector SE, de intensidades moderadas a fuertes, y genera el crecimiento del nivel del Río de la Plata en su margen derecha.
- 3.4 Los proyectos de ambos parques logísticos se ubican en las regiones más pobladas y modificadas del país, en donde las diversas actividades humanas y las características de su ocupación han ocasionado alteraciones sustanciales en la fisonomía de los distintos ambientes naturales. Desde el punto de vista fitogeográfico, ambos partidos (Pilar y Escobar) se encuentran en la Provincia Pampeana (Dominio Chaqueño), que ocupa las llanuras del Este de la Argentina, entre los grados 30 y 39 de latitud sur. Más precisamente, en el Distrito Pampeano Oriental, en el Norte y Este de la provincia de Buenos Aires, en donde la vegetación dominante es la estepa o pseudoestepa de gramíneas. Entre las matas de gramíneas vegetan numerosos géneros herbáceos y arbustivos. La forestación suele ser plantada y de especies exóticas. La fauna bonaerense en general, desde el siglo XVIII en adelante, ha ido en constante disminución. Existían en abundancia toda clase de aves, roedores, carnívoros. La urbanización es hábitat propicio para las plagas, al encontrar abundante fuente de alimentación, sin tener la presencia de sus depredadores, tales como ratas e insectos como mosquitos.
- 3.5 El contexto urbano de PLT presenta una mixtura de usos industriales, de actividades logísticas (similares al proyecto), grandes superficies comerciales y usos residenciales de baja densidad. El uso residencial del área es de baja densidad, en parte con ocupación de niveles socioeconómicos medios bajos y en parte de niveles socioeconómicos medios altos. Se presentan comercios minoristas al servicio de la población residencial histórica de nivel social medio y medio bajo. Recientemente se ha construido un centro comercial de gran escala en las adyacencias.
- 3.6 El componente del Proyecto PLP, se ubica en el perímetro del Parque Industrial de Pilar, siendo el área adyacente de tipo rural. Plaza Logística se encuentra tramitando, ante la Municipalidad de Pilar, el cambio de uso del suelo del predio destinado a este componente, asignado en principio para uso rural. Como parte de dicha tramitación, ha solicitado y ha obtenido, de parte de representantes de las industrias vecinas, la aprobación para llevar adelante este componente del Proyecto.

4 Marco legal y categorización.

- 4.1 **Marco regulatorio.** El marco regulatorio asociado a las fases de construcción y de operación del proyecto, incluyen la Constitución Nacional (Art. 41), la ley nacional de Higiene y Seguridad en el Trabajo (Ley 19.587) y su Decreto Reglamentario (DR 351/79), la Ley de Protección, Conservación y Mejoramiento de los Recursos Naturales y del Ambiente de la Provincia de Buenos Aires (Ley N° 11.723) y la Resolución sobre Protección y Conservación de los Recursos Hídricos (Resolución N° 289/08). Los permisos de factibilidad, permisos de construcción y permisos de funcionamiento serán emitidos, en forma respectiva para cada establecimiento, por las autoridades municipales de los Municipios de Escobar y de Pilar, no participando en ello las autoridades provinciales ni nacionales. Solamente los permisos de explotación de agua subterránea serán emitidos oportunamente por las autoridades provinciales (Autoridad del Agua).
- 4.2 **Planificación de uso del suelo.** Los estudios de factibilidad requieren que el uso de la tierra sea apropiado al propósito de cada proyecto. En el caso de PLT, la planificación del uso del

suelo le otorga un uso industrial, mientras que para el caso de PLP la zonificación indica “uso intensivo para cultivos y usos complementarios”. Plaza Logística está tramitando el cambio de uso del suelo El expediente 4269 / 2011, se encuentra para la aprobación final en el Honorable Concejo Deliberante de Pilar.

- 4.3 **Permisos de construcción.** Para ambos componentes, PLT y PLP, Plaza Logística ha iniciado los trámites para obtener los permisos de construcción en los respectivos municipios de Escobar y Pilar.
- 4.4 **Licenciamiento ambiental.** Una vez construidos los parques logísticos, las autoridades municipales requieren, entre otra documentación, los planos de diseño en conformidad con las obras construidas, así como estudios de Evaluación de Impacto Ambiental (Ley 11,723 – Ley del Medio Ambiente de la Provincia de Buenos Aires). Se observa que, contrariamente al espíritu de la legislación, las autoridades municipales requieren los estudios de EIA una vez concluidas las obras, en vez de solicitarlos en la etapa de proyecto. A setiembre de 2011, Plaza Logística se encuentra finalizando las Evaluaciones de Impacto Ambiental de los dos componentes del Proyecto (PLT y PLP).
- 4.5 **Reclamos o denuncias de terceras partes.** De acuerdo a lo informado por Plaza Logística al BID, la empresa no ha enfrentado reclamos legales ni ha recibido quejas por terceras partes.
- 4.6 **Categorización.** Este proyecto se califica como de Categoría B considerando la Directriz B.3 de la Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias Ambientales (OP-703), considerando los impactos ambientales y sociales negativos asociados, cuyas magnitudes se evalúan como mínimas a moderadas una vez aplicadas las medidas de mitigación. Se han elaborado Análisis Ambientales para cada uno de los emprendimientos (Pilar y Tortugas), así como Planes de Gestión Ambiental .
- 4.7 **Políticas del BID.** El proyecto activa las siguientes Políticas y Directrices Ambientales del BID: Política de Divulgación de la Información (OP-102); Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias Ambientales (OP-703) y las siguientes Directrices de Salvaguardias: B.01 (Políticas del Banco); B.02 (Requerimientos Legales); B.03 (Pre-evaluación y clasificación); B.04 (Otros riesgos); B.05 (Requerimientos de Evaluación Ambiental); B.07 (Supervisión y Cumplimiento); B.10 (Materiales peligrosos) y B11 (Prevención y reducción de la contaminación)).

5 Riesgos e Impactos Ambientales y Sociales

- 5.1 **Etapa de construcción.** Durante la etapa de construcción, se identifican impactos ambientales y riesgos de Higiene y Seguridad típicos de las obras constructivas de mediana envergadura. Se caracterizan por ser transitorios, reversibles, acotados en extensión y controlables en gran medida, aplicando adecuadas medidas de mitigación. Los impactos y riesgos principales consisten en la generación de ruidos, vibraciones y contaminación del aire por gases de escape y voladura de material particulado, asociados a las tareas de movimiento de materiales empleando maquinaria pesada. Es esperable que se produzca interferencia del tránsito vecinal provocada por las maniobras de camiones de empresas proveedoras de materiales e insumos para la obra en construcción.
- 5.2 Como impactos positivos durante la etapa de construcción se destacan la generación de empleo y estimulación de la economía local por el aumento en la demanda de bienes y servicios.
- 5.3 **Etapa de operación.** Los impactos y riesgos asociados a la etapa de operación se evalúan teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza y objetivos del proyecto y por otro lado, la aptitud de la actual y futura gestión en materia ambiental, social y de Higiene y Seguridad de Plaza Logística. La evaluación está basada en los análisis ambientales realizados por Plaza Logística, y en los resultados de la visita de un representante del BID a los sitios en donde se emplazarán los parques logísticos. Los resultados de los análisis ambientales preliminares

indican que ninguno de los impactos y riesgos ambientales asociados a la operación de los dos componentes del proyecto revestirán entidad suficiente como para desaconsejar la ejecución de las obras constructivas y su posterior operación, siempre que se apliquen adecuadamente las medidas de mitigación indicadas en dichos estudios. Entre los principales impactos se identificaron:

- 5.4 **Impacto del tráfico en las vecindades del PLT.** Los actuales accesos a este componente del proyecto (Avenidas Eiffel y Otto Krause) se encuentran en malas condiciones, con falta de señalización y relativamente congestionados. El futuro acceso al predio lo constituirá la Avenida Constituyentes, que se encuentra en construcción. La misma presentaría características constructivas favorables (alcanzando un ancho de 25 metros) y constituirá un acceso más directo al establecimiento, tanto desde la Ruta 8 como de la Ruta 9 (Ruta Panamericana).
- 5.5 **Impactos de tráfico en las vecindades de PLP.** El actual acceso al predio del componente PLP se realiza desde la Ruta 8 por la Avenida Frondizi y Calle 9. Esta alternativa no presenta condiciones aptas para circulación de camiones de gran porte, debido al mal estado de conservación y falta de señalización. Otra ruta alternativa de acceso sería por la Avenida Frondizi y calle Del Gasoducto, en caso que esta última sea sustancialmente mejorada. Los estudios ambientales realizados a la fecha por Plaza Logística indican las características constructivas generales que debieran presentar los accesos al predio, siendo en su mayoría de carácter cualitativo.
- 5.6 **Impacto del tráfico.** Los estudios de tráfico realizados a la fecha por Plaza Logística incluyen recomendaciones de mejoras de carácter más bien cualitativo, a ser realizadas en los accesos a ambos componentes (PLT y PLP) no proveyendo cifras definitivas sobre el volumen de tránsito actual y esperado (considerando el efecto acumulativo del tránsito generado por otras actividades en el área) ni sobre la potencial afectación a las actividades de la población del entorno urbano (riesgo de accidentes, ruidos, vibraciones, generación de polvo, interferencia con otras actividades, etc.). Ello amerita, para ambos casos, la realización de estudios específicos que permitan adoptar eficaces medidas preventivas y de mitigación.
- 5.7 **Contaminación por efluentes líquidos.** Ambos parques logísticos contarán con una planta de tratamiento de efluentes domésticos. Por otra parte, la restauración de los canales de drenaje pluvial existentes en el perímetro de los parques logísticos, que actualmente conducen aguas contaminadas, promoverá la disminución de la contaminación por efluentes líquidos.
- 5.8 **Contaminación por residuos sólidos.** Es esperable que los residuos sólidos a ser generados se espera que sean de tipo doméstico, de tipo industrial (papel, plásticos, maderas, cartón, vidrio, aluminio, etc.) y residuos peligrosos (tales como restos de latas de pinturas, pilas, residuos de laboratorio, etc.). Los reciclables deberían ser almacenados temporalmente para ser reciclados, en tanto que los residuos peligrosos deberían ser almacenados temporalmente, para ser entregados a una empresa autorizada para su transporte y tratamiento/ó disposición final. Los estudios ambientales realizados a la fecha por Plaza Logística no proveen de una estimación de los volúmenes de cada tipo de residuos sólidos a ser generados en cada componente del Proyecto.
- 5.9 **Contaminación por efluentes gaseosos.** Los efluentes gaseosos serán generados por la maniobra de los camiones dentro del predio. Dicha generación será minimizada mediante la concientización de los choferes de empresas transportistas en alcanzar y mantener un adecuado estado de conservación y funcionamiento de la flota de camiones. El chequeo del estado de conservación y funcionamiento de los camiones será incluido además en el Programa de Tráfico de Camiones, (Ver Plan de Acción Ambiental, Social y de Higiene y Seguridad - Anexo II). Por otra parte, según se indica en los estudios ambientales realizados por Plaza Logística, los efectos de la contaminación atmosférica serán minimizados por la implantación de una barrera forestal en el perímetro de los parques logísticos.

- 5.10 **Contaminación por ruido y vibraciones.** La operación de los camiones dentro del establecimiento y el tráfico en las vecindades producirá ruido y vibraciones. La implantación de barreras forestales en el perímetro de los parques logísticos se inscriben como una de las medidas de mitigación previstas para disminuir la propagación de ruido al vecindario.
- 5.11 **Gestión de incendio y explosión.** El riesgo de incendio y explosión se constituye en uno de los principales riesgos asociados al almacenamiento de materiales. Su magnitud será acorde a la “carga de fuego” que corresponda a la mercadería almacenada¹. Particularmente, el almacenamiento de aerosoles constituye un riesgo de incendio y explosión a ser considerado especialmente. De acuerdo a los estudios ambientales que está desarrollando Plaza Logística, la manipulación y almacenamiento de aerosoles serán realizados de acuerdo a lo indicado por las Normas NFPA y por las recomendaciones de la Cámara de Aerosol de la República Argentina. En principio, las instalaciones para almacenamiento de estos productos contarán con racks equipados con sprinklers distribuidos uniformemente en toda la altura de la estiba. Por otro lado, el Sistema de Gestión Integrado prevé la actuación de Brigadas de Emergencia.
- 5.12 **Peligro por manipulación y almacenamiento transitorio de sustancias peligrosas.** Dentro de la categoría de sustancias peligrosas se incluyen los residuos de mantenimiento industrial (tales como restos de latas de pinturas, pilas, residuos de laboratorio, etc.) y aquellos productos eventualmente desechados por los clientes de Plaza Logística. Los estudios ambientales preliminares que está llevando a cabo Plaza Logística no prevén aún la gestión de este tipo de sustancias.
- 5.13 **Impacto sobre la disponibilidad de agua subterránea.** Los parques logísticos se abastecerán de agua potable haciendo uso del recurso subterráneo. La construcción de perforaciones será realizada según estudios previos, para optimizar la calidad y cantidad del agua extraída, y realizar estas operaciones en forma sustentable.

6 Gestión Ambiental, Social y de Seguridad Ocupacional

- 6.1 Actualmente, Plaza Logística gestiona los aspectos ambientales, sociales y de seguridad ocupacional más relevantes asociados a sus actividades, aunque no en forma sistemática y documentada.
- 6.2 El personal de Plaza Logística se compone actualmente de un director, dos gerencadores comerciales, un administrador de predio, un responsable contable-financiero y un administrativo (soporte del administrador). Ciertos servicios son tercerizados, como ejemplo los procedimientos contables-administrativos, el servicio de vigilancia, el servicio de mantenimiento de áreas comunes (incluyendo instalaciones contra-incendio y manejo de efluentes cloacales), el control de plagas, el servicio de emergencias médicas y el sistema de detección de incendios.
- 6.3 Plaza Logística está implementando un sistema de gestión de calidad, ambiental y de seguridad ocupacional integrado para su planta de General Pacheco. Dicho sistema será certificado bajo los estándares internacionales ISO 9001, ISO 14001 y OHSAS 18000 en mayo de 2012. A setiembre de 2011, se ha realizado una auditoría de diagnóstico, y se están llevando a cabo las acciones necesarias para la preparación e implementación del sistema integrado de acuerdo a un cronograma de actividades previamente establecido.

¹ Carga de Fuego. Según el Anexo XVIII del Decreto Reglamentario 351/79, la Carga de Fuego se define como “el peso en madera por unidad de superficie (medido en Kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente a la de los materiales contenidos en el sector de incendio considerado”. Como patrón de referencia se considerará madera con poder calorífico inferior de 18,41 MJ/Kg. Los materiales líquidos o gaseosos contenidos en tuberías, barriles y depósitos se considerarán como uniformemente repartidos sobre toda la superficie del sector de incendio.

- 6.4 El sistema de gestión integrado desarrollado para el parque logístico de Pacheco será replicado en los parques logísticos de Tortugas y Pilar.
- 6.5 Durante la etapa de construcción, los impactos ambientales y riesgos ocupacionales serán gestionados por cada contratista principal de la obra y sus subcontratistas. Para ello, Plaza Logística deberá exigir que cada contratista principal elabore un Plan de Gestión Ambiental y de Higiene y Seguridad, alineado con la Política Ambiental, Social y de Higiene y Seguridad de Plaza Logística y en cumplimiento con la legislación ambiental y laboral vigente en Argentina. Los detalles del contenido básico de dicho Plan se indican en Requerimiento N°1 del Plan de Acción Ambiental, Social y de Seguridad Ocupacional (Anexo II).
- 6.6 Durante la etapa de operación de cada uno de los componentes del proyecto, los impactos ambientales y sociales, así como los riesgos ocupacionales serán gestionados por Plaza Logística y sus empresas clientes. El sistema de gestión integrado de Plaza Logística permitirá gestionar los impactos y riesgos de carácter común a cada parque logístico, tales como los residuos sólidos y líquidos, riesgos de incendio y explosión, situaciones de emergencia que involucren la totalidad de las instalaciones, etc.. Los impactos y riesgos particulares, asociados a las actividades e instalaciones de cada una de las empresas clientes, serán gestionados mediante aplicación de sistemas de gestión particulares, alineados en sus aspectos comunes al sistema de gestión integrado de Plaza Logística. Los Requerimientos 2, 3 y 4 del Plan de Acción Ambiental, Social y de Seguridad Ocupacional (Anexo II) brindan detalles sobre los contenidos mínimos de los planes, programas y procedimientos a ser aplicados durante la etapa de operación.
- 6.7 La implementación del programa de Cooperación Técnica mencionado en la Sección 1.7, será realizada como parte de las actividades de capacitación a ser gestionadas por el Sistema Integrado de Calidad, Medioambiente y Seguridad Ocupacional de Plaza Logística y por los sistemas de gestión ambientales y de seguridad ocupacional de las empresas clientes.

7 Consulta pública y divulgación de la información

- 7.1 Por la naturaleza de su actividad, Plaza Logística no implementa la divulgación y consulta pública de sus proyectos. No obstante, los Análisis Ambientales exigidos por la legislación para ambos componentes del Proyecto, se constituirán en documentos de carácter público cuya difusión deberá permitir y promover Plaza Logística.

8 Requerimientos del BID

- 8.1 El Banco requiere, como parte del Contrato de Préstamo, que las actividades e instalaciones de Plaza Logística estén en pleno cumplimiento, y durante toda la vida del Contrato, con los puntos siguientes:
- i) Cumplimiento con la totalidad de los requerimientos legales en la República Argentina, en materia ambiental y de seguridad ocupacional, incluyendo licencias, permisos y habilitaciones que tengan que ver con el Proyecto.
 - ii) Cumplimiento con las siguientes Políticas y Directrices de Salvaguardias del BID: Política de Divulgación de la Información (OP-102); Política de Medio Ambiente y Cumplimiento de Salvaguardias Ambientales (OP-703) y las siguientes Directrices de Salvaguardias: B.01 (Políticas del Banco); B.02 (Requerimientos Legales); B.03 (Pre-evaluación y clasificación); B.04 (Otros riesgos); B.05 (Requerimientos de Evaluación Ambiental); B.07 (Supervisión y Cumplimiento); B.10 (Materiales peligrosos) y B11 (Prevención y reducción de la contaminación).
 - iii) Plaza Logística deberá consultar al BID antes de aprobar y/o implementar cualquier cambio sustantivo al Proyecto, o a su documentación ambiental y/o al cronograma del proyecto que pudiera generar efectos ambientales y/o sociales.. Dentro del término de 4 meses desde el desembolso, Plaza Logística deberá haber cumplido con los

requerimientos del Plan de Acción listados en el Anexo II y mantener vigentes los planes y programas derivados de este Plan de Acción durante la etapa de construcción u operación respectivamente.

- iv) El BID implementará actividades de monitoreo destinadas a chequear el cumplimiento de los requerimientos ambientales y sociales por parte de Plaza Logística, a través de tareas específicas de supervisión (por ejemplo, visitas a los sitios, revisión de documentación, etc..).

ANEXO I GRAFICOS INDICATIVOS DE LA UBICACION DE LOS COMPONENTES DEL PROYECTO



Figura 1 – Ubicación del predio de PLP (Izquierda) – Vista del entorno (Derecha)



Figura 2 – Ubicación del predio de PLT (Izquierda) – Vista del entorno (Derecha)

**ANEXO II
PLAN DE ACCION AMBIENTAL, SOCIAL Y DE SEGURIDAD OCUPACIONAL**

Nº	Requerimiento del BID	Descripción	Fecha Límite
1	Plan de Gestión Ambiental, Social y de Higiene y Seguridad a contratistas (etapa de construcción)	Exigir, durante la etapa de construcción de cada parque logístico, a cada uno de los respectivos contratistas principales de las obras, la elaboración de un Plan de Gestión Ambiental, Social y de Higiene y Seguridad que permita gestionar adecuadamente la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire por gases de escape y voladura de material particulado, contaminación por residuos líquidos y sólidos y seguridad vial e interferencia del tránsito vecinal provocada por el tráfico de camiones. El plan deberá asegurar condiciones de trabajo adecuadas y prever la provisión y uso de adecuado equipo de protección personal por el personal contratado. Este plan deberá ser de cumplimiento obligatorio por parte de los respectivos contratistas principales y sus subcontratistas	1 mes antes del comienzo de las tareas constructivas de cada uno de los parques logísticos (Pilar y Tortugas).
2	Plan de Prevención y Respuesta a Emergencias (etapa de operación)	Elaborar, para cada parque logístico, un Plan de Prevención y Respuesta a Emergencias, que prevea las respuestas, sin carácter limitativo, a la ocurrencia de derrames de sustancias peligrosas, incendios, explosiones y a la ocurrencia de eventos naturales (básicamente temporales de lluvia y/o granizo con descargas eléctricas). El plan deberá detallar la composición, roles y tareas asignadas a las brigadas de incendio y de primeros auxilios, planos de las instalaciones mostrando rutas de escape y tipo y ubicación de elementos extintores y equipos para atender derrames, puntos de encuentro, planes de comunicaciones interno y externo (con hospitales, bomberos, etc) y cronograma de prueba de equipos de detección y extinción de incendios. El Plan de Prevención y Respuesta a Emergencias deberá concebirse juntamente con la versión final del layout de las instalaciones, de modo de asegurar que (principalmente en las áreas destinadas al almacenaje de insumos y de productos en donde existe una alta carga de fuego, como por ejemplo, zonas de almacenamiento de aerosoles) el proyecto incluya la sectorización de incendio, la instalación de elementos detectores, de alarma y de extinción de incendio, y que el diseño del layout permita una rápida evacuación de las personas y un acceso franco a los elementos de extinción de incendios	1 mes antes de la puesta en operación de cada uno de los parques logísticos (Pilar y Tortugas).
3	Programa de Tráfico de Camiones (etapa de operación)	Elaborar, para cada parque logístico, un Programa de Manejo de Tráfico de Camiones. Plaza Logística deberá desarrollar un programa específico para el manejo del tráfico de camiones, el cual deberá ser preparado en consenso con las respectivas autoridades municipales e incluirá, mínimamente, lo siguiente: a) Elección de las rutas de acceso y salida de los parques logísticos; b) Identificación de puntos ambientalmente sensibles (escuelas, hospitales, centros de la tercera edad) para minimización de impactos negativos (como por ejemplo, riesgos de accidentes, ruidos y/o vibraciones y/o generación de polvo, interferencia con otras actividades comunitarias, etc.); c) Control de acondicionamiento de la carga de los camiones para evitar caída de las mismas; d) Control del estado de conservación y funcionamiento de los camiones; e) Capacitación adecuada de choferes en aspectos ambientales y de seguridad vial.	1 mes después de la fecha de firma del Acuerdo de Préstamo
4	Plan de Capacitación y Entrenamiento (etapa de operación)	Elaborar, para cada parque logístico, un Programa Anual de Capacitación y Entrenamiento en materia ambiental y de Higiene y Seguridad, destinado a personal propio y contratado. Dicho programa deberá incluir la materia del curso, un cronograma, personal docente asignado y formatos para registros de asistencia. Mínimamente, se deberán incluir cursos de formación para almacenamiento y manipulación de sustancias peligrosas, estibaje en altura, entrada a espacios confinados, seguridad eléctrica, seguridad en el manejo de vehículos (incluyendo montacargas), preparación y respuesta a situaciones de emergencias (con base en el Plan de Prevención y Respuesta a Emergencias) y gestión de accidentes; en materia ambiental, mínimamente se incluirán cursos relativos a gestión de residuos (incluyendo reciclado y reuso de materiales) y ahorro de agua y de energía.	2 meses después de la fecha de firma del Acuerdo de Préstamo
5	Procedimientos operacionales (etapa de operación)	Elaborar, para cada parque logístico, mínimamente, procedimientos operacionales destinados a: gestión de residuos domésticos e industriales, (manipulación, almacenamiento, transporte y tratamiento y/o disposición final), gestión de efluentes industriales (manejo y mantenimiento de la planta de tratamiento), gestión de sustancias peligrosas (criterios de almacenamiento y mejores prácticas), gestión de accidentes, incidentes y enfermedades profesionales, monitoreo y control de variables ambientales y de condiciones de trabajo y gestión de proveedores y contratistas (induciendo a las mejores prácticas ambientales y de Higiene y Seguridad).	4 meses después de la fecha de firma del Acuerdo de Préstamo.