



*PARQUE PRODUCTIVO  
ÁREA 19: INDUSTRIAL,  
LOGÍSTICA  
Y TECNOLÓGICA*

# INFRAESTRUCTURA A19

## PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL

El Parque Productivo Área 19 ha sido diseñado como un entorno planificado para la radicación de actividades industriales, logísticas, tecnológicas y de servicios, con infraestructura ejecutada y proyectada en forma escalonada según etapas de desarrollo.

A continuación, se detallan los servicios disponibles y previstos dentro del predio.

### 1.- ACCESOS Y LOGÍSTICA INTERNA

El Parque Productivo Área 19 cuenta con acceso estratégico directo desde la Autovía Nacional 19 a través de la rotonda de ingreso principal a la localidad de San Jerónimo del Sauce, garantizando conectividad inmediata con el corredor bioceánico Santa Fe–Córdoba.

El ingreso al parque se organiza mediante un acceso jerarquizado ubicado a 200 metros de la rotonda de la Autovía 19, con sector de control y garita operativa previsto a 25 metros de la calle pavimentada existente. Este tramo final de vinculación será pavimentado junto con el área de detención y control vehicular, optimizando las condiciones de ingreso para transporte pesado y visitantes.

La primera etapa del parque incorpora calles internas consolidadas con ripio y cordón cuneta de hormigón, con una traza total de 24 metros entre líneas municipales enfrentadas y una calzada operativa de 10,5 metros de ancho, permitiendo circulación fluida, estacionamiento lateral y maniobrabilidad segura para transporte de gran porte.

El diseño vial contempla radios de giro aptos para camiones completos y semirremolques, asegurando condiciones operativas adecuadas para actividades industriales y logísticas.

En el extremo del eje principal de circulación se prevé un área específica de estacionamiento y maniobra de transporte pesado de aproximadamente 150 metros por 62 metros, destinada a ordenar la operatoria interna del parque y mejorar la seguridad vial.

Asimismo, el proyecto contempla la posibilidad de habilitar un acceso secundario directo desde la Autovía 19 en sentido este–oeste, reforzando la conectividad futura del predio y su capacidad logística.



### Características principales:

- ingreso jerarquizado desde corredor bioceánico central
- garita de control ubicada sobre el acceso principal
- tramo final de acceso pavimentado proyectado
- área de detención operativa para camiones y visitantes

### Infraestructura vial interna:

- avenidas con 24 m entre líneas municipales
- calzada vehicular de 10,5 m de ancho
- veredas de 6,75 m
- calles estabilizadas con ripio
- cordón cuneta de hormigón
- radios de giro aptos para transporte pesado
- circulación preparada para tránsito logístico

El parque dispone además de una playa de maniobra y estacionamiento de camiones de aproximadamente **150 m x 62 m**.

Se encuentra prevista una futura conexión secundaria directa con Autovía 19 para optimizar la operación logística en etapas posteriores.

## 2.- ENERGÍA ELÉCTRICA

Área 19 dispone de infraestructura eléctrica en media tensión (LAMT) ya instalada sobre la avenida principal interna (Av. Pueblo Mío), con distribución planificada en etapas conforme al desarrollo del parque.

Actualmente se encuentra operativo un primer centro de transformación que alimenta la red de baja tensión (LABT) destinada a los lotes correspondientes a la primera etapa de comercialización, incluyendo la totalidad de los lotes iniciales y el alumbrado público de la traza vial de estos lotes.

La red existente garantiza suministro trifásico por lote, permitiendo la radicación de actividades industriales y logísticas con requerimientos eléctricos operativos estándar.

Asimismo, se encuentra prevista la instalación de un segundo transformador sobre la intersección con Av. Tecnológica, con infraestructura de soporte ya ejecutada, destinado a ampliar la capacidad de suministro hacia los sectores en desarrollo correspondientes a etapas posteriores.

La infraestructura eléctrica del parque ha sido diseñada con criterio modular y escalable, permitiendo ampliar la capacidad instalada en función de la demanda futura mediante



redistribución de anillos de baja tensión y dimensionamiento progresivo de nuevos centros de transformación.

La potencia actualmente disponible en el sistema inicial es del orden de 315 KVA (valor en verificación técnica), con posibilidad de ampliación conforme a los requerimientos de las empresas radicadas.

#### **Infraestructura disponible:**

- línea de media tensión instalada sobre Avenida Pueblo Mío
- transformador operativo en funcionamiento
- red de baja tensión ejecutada
- alimentación trifásica disponible por lote
- alumbrado público operativo en calles principales

Potencia instalada actualmente: 315 kVA

Se encuentra prevista la instalación de un segundo transformador para abastecer futuras ampliaciones del parque.

El diseño eléctrico permite ampliaciones modulares según demanda industrial.

### **3.- GAS NATURAL**

Área 19 se encuentra incluido dentro del área de expansión prevista para el suministro de gas natural correspondiente a la localidad de San Jerónimo del Sauce.

Actualmente, el gasoducto troncal atraviesa el sector norte de la localidad a aproximadamente 2.500 metros del parque, constituyendo el punto de vinculación técnica proyectado para la futura provisión del servicio.

Se encuentra en gestión el desarrollo de la obra de extensión de la red de gas hacia la comuna y su vinculación con el parque productivo, lo que permitirá incorporar este servicio estratégico en función del crecimiento de la demanda industrial.

La infraestructura ha sido planificada considerando esta futura conexión energética, acompañando el proceso de consolidación del parque como nodo productivo regional.

#### **Situación actual:**

- gasoducto ubicado a 2.500 m al norte de la localidad
- obra de extensión en gestión provincial
- red comunal proyectada
- futura conexión prevista para el parque productivo



## 4.- AGUA POTABLE

Área 19 será abastecido por la red de agua potable proveniente del sistema del Acueducto Desvío Arijón, actualmente en etapa de ejecución dentro del programa de infraestructura hídrica del Gobierno de la Provincia de Santa Fe.

La obra de distribución primaria en la localidad de San Jerónimo del Sauce se encuentra próxima a su finalización, incluyendo los tanques de almacenamiento y la red troncal urbana, con previsión de habilitación operativa en el corto plazo.

La red de agua potable llega hasta el acceso principal del parque mediante una cañería de 90 mm de diámetro, con proyecto de distribución interna previsto a través de las avenidas internas mediante cañerías de 75 mm, permitiendo el abastecimiento de todos los lotes del predio.

Este sistema garantizará provisión de agua potable de alta calidad destinada a:

- consumo sanitario
- servicios generales
- oficinas
- procesos industriales de demanda moderada
- procesos productivos críticos que requieran agua tratada

Para industrias con alta demanda hídrica, el parque contempla un esquema complementario mediante perforaciones individuales, práctica habitual en entornos industriales mixtos.

Actualmente, el abastecimiento de agua en la zona se realiza mediante pozos individuales, modalidad que continuará operativa como sistema complementario durante la etapa inicial de funcionamiento del parque.

El dimensionamiento previsto de la red permite abastecer la totalidad de los 49 lotes proyectados, considerando además la incorporación de tanques de reserva propios por parte de cada establecimiento para la gestión de consumos puntuales de mayor demanda.

### Estado actual:

- red primaria comunal en etapa final de ejecución
- tanques de almacenamiento integrados
- cañería troncal de 90 mm hasta el ingreso del parque
- red interna proyectada en cañería de 75 mm

### El sistema permitirá abastecimiento para:

- uso sanitario
- servicios generales
- procesos industriales con uso moderados de agua



Las industrias con alta demanda hídrica podrán complementarse mediante perforaciones propias.

Durante la etapa inicial el sistema funcionará bajo modalidad mixta.

## 5.- DESAGÜES PLUVIALES Y EFLUENTES

### DESAGÜES PLUVIALES

Área 19 cuenta con un sistema integral de gestión hídrica diseñado sobre la base de un estudio hidrológico específico del predio, contemplando escurrimiento superficial, drenaje interno y control de excedentes pluviales.

Las calles internas del parque se encuentran ejecutadas con cordón cuneta y perfil abovedado, permitiendo la conducción del agua por gravedad hacia los laterales de circulación y su posterior derivación hacia reservorios hidráulicos internos que funcionan como retardadores de escurrimiento dentro del sistema de control hídrico del parque.

El diseño del drenaje interno responde a criterios técnicos de regulación de caudales, garantizando evacuación eficiente incluso ante eventos de lluvia intensa.

El predio se ubica en un sector con cota natural elevada respecto del entorno inmediato y no registra antecedentes de anegamientos, lo que constituye una condición favorable para la radicación industrial y logística.

### DESAGÜES DOMICILIARIOS

Actualmente la localidad de San Jerónimo del Sauce no cuenta con red cloacal operativa, aunque existe un proyecto comunal previsto para su ejecución futura.

El parque ha sido planificado contemplando su futura vinculación a dicha red mediante un esquema de conexión directa desde las trazas internas proyectadas.

En la etapa inicial, los desagües sanitarios de oficinas, baños y cocinas se resolverán mediante sistemas individuales de tratamiento primario (fosas sépticas), ubicados estratégicamente en el frente de cada lote para facilitar su futura conexión a la red cloacal comunal una vez habilitada.

La diferencia de cota existente entre el parque y la traza prevista de la red urbana permitirá realizar dicha vinculación por gravedad, sin necesidad de sistemas de bombeo.

### EFLUENTES INDUSTRIALES

El parque productivo se organiza en dos sectores funcionales:

- Zona Productiva Integrada
- Zona Industrial

La Zona Industrial ha sido específicamente prevista para la radicación de actividades con generación potencial de efluentes industriales.



En este sector se proyecta la ejecución de una red interna de recolección de efluentes industriales que acompañará el desarrollo de la infraestructura de agua potable, conduciendo los líquidos tratados hacia cavas de retención hidráulica previstas dentro del sistema general de control hídrico del parque.

Cada establecimiento deberá realizar el tratamiento previo de sus efluentes conforme a la normativa provincial y nacional vigente antes de su descarga en la red interna.

El sistema incluirá cámaras de monitoreo estratégicamente ubicadas para el control de calidad de los vuelcos y la verificación del cumplimiento de los parámetros ambientales establecidos.

El parque cuenta con **ESTUDIO HÍDRICO APROBADO Y EJECUTADO**.

#### **Características principales:**

- calles con perfil abovedado
- cordón cuneta en toda la red vial
- conducción por gravedad
- reservorios pluviales retardadores
- drenaje interno planificado
- control hidráulico integral del predio

El terreno presenta condiciones naturales favorables de escurrimiento y no registra antecedentes de anegamientos incluso ante lluvias intensas.

## **6.- TELECOMUNICACIONES Y CONECTIVIDAD DIGITAL**

Área 19 contará con infraestructura de conectividad digital mediante red interna de fibra óptica en ejecución, a cargo de proveedor local de servicios de telecomunicaciones, garantizando acceso a internet de alta velocidad para la totalidad de los lotes del predio.

La red proyectada permitirá disponibilidad de servicios con velocidades escalables de: 300 Mbps, 500 Mbps pudiendo llegar a soluciones dedicadas de hasta 2 Gbps para usuarios con requerimientos operativos especiales.

Como alternativa complementaria, la zona dispone actualmente de conectividad inalámbrica mediante enlaces por radio, tecnología utilizada de forma habitual en el entorno productivo local.

El predio cuenta además con cobertura de redes móviles de los principales operadores nacionales, asegurando conectividad 4G para servicios de comunicación, monitoreo remoto y transmisión de datos en campo.



La infraestructura digital del parque ha sido concebida con criterios de escalabilidad, permitiendo acompañar futuras demandas tecnológicas vinculadas a automatización industrial, logística inteligente y sistemas de gestión remota.

## RESUMEN TÉCNICO

El parque contará con red interna de fibra óptica en ejecución por proveedor regional.

Capacidades previstas: hasta **2 GB de velocidad por lote**, según demanda operativa

Además:

- conectividad inalámbrica disponible en la zona
- cobertura móvil 4G operativa
- posible expansión futura de cobertura 5G

La infraestructura prevista permite servicios de datos de alta capacidad para operaciones industriales y tecnológicas.

## 7.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA

Área 19 cuenta con infraestructura complementaria ejecutada y proyectada conforme a los requerimientos técnicos establecidos por los organismos provinciales competentes para este tipo de desarrollos productivos.

La primera etapa del parque dispone actualmente de alumbrado público operativo sobre las trazas viales principales, acompañando el sector inicial de comercialización de lotes.

El predio posee delimitación perimetral completa mediante cerco existente y forestación de borde, encontrándose en proceso de evaluación la ejecución de cerramiento perimetral definitivo mediante cerco olímpico.

El acceso principal al parque se organiza mediante un ingreso jerarquizado con garita de control, prevista para su puesta en funcionamiento en forma simultánea con la radicación de las primeras actividades industriales.

El proyecto contempla además un área específica destinada a estacionamiento y maniobra de transporte pesado ubicada sobre el eje estructurante interno del parque.

Las superficies verdes requeridas por normativa urbanística provincial se encuentran incorporadas dentro del diseño del loteo conforme a las condiciones de aprobación del proyecto.

Se prevé asimismo la incorporación futura de red de hidrantes contra incendios en coordinación con la ejecución del tendido interno de agua potable.

Como parte de su desarrollo institucional, el parque evalúa la implementación de un espacio destinado a servicios tecnológicos compartidos, incluyendo la posible instalación de un laboratorio industrial modular, orientado a incubación de empresas y apoyo a procesos productivos en escala piloto.



## RESUMEN TÉCNICO

- alumbrado público ejecutado en calles Etapa 1
- garita de control de acceso
- estacionamiento pesado
- cerco perimetral forestado (parcialmente) existente
- proyecto de cerramiento olímpico perimetral
- áreas verdes reglamentarias
- proyecto de laboratorio modular e incubadora productiva
- futura instalación de hidrantes contra incendios junto con la red interna de agua potable

## 7A.- ESTADO DE APROBACIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

El proyecto del Parque Productivo Área 19 ha sido evaluado por distintas áreas técnicas (dependiente de diferentes ministerios) del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, contando actualmente con:

- **APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**
- **APROBACIÓN DEL ESTUDIO HIDRÁULICO DEL LOTE O**
- **PLANO DEFINITIVO APROBADO POR CATASTRO PROVINCIAL**

Se encuentra prevista la etapa final de subdivisión del padrón principal en 49 unidades parcelarias individuales, junto con la reglamentación bajo régimen de propiedad horizontal, proceso que será ejecutado en paralelo al avance de la comercialización inicial del parque.

Una vez completada esta instancia administrativa, cada lote podrá ser escriturado individualmente y utilizado como garantía real para financiamiento productivo por parte de las empresas radicadas.

Este esquema permitirá a los futuros titulares acceder a herramientas crediticias destinadas a inversión industrial, tecnológica o logística.

## 7B.- MARCO NORMATIVO Y RECONOCIMIENTO INSTITUCIONAL

Área 19 cuenta con reconocimiento oficial otorgado por el Ministerio de Desarrollo Productivo de la Provincia de Santa Fe en el marco de la Ley Provincial N.º 14.395 – Régimen de Parques Productivos, Distritos Productivos y Tecnológicos.

Mediante Resolución N.º 014/2026, el predio fue formalmente reconocido como **Parque Productivo Comercial y de Servicios Mixto Área 19 de San Jerónimo del Sauce**, integrándose al sistema provincial de áreas destinadas a la radicación industrial, logística, tecnológica y de servicios.



El proyecto cuenta además con:

- aprobación del Estudio de Impacto Ambiental por parte del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático
- Certificado Final de Obra Hídrica emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos del Ministerio de Obras Públicas
- dictamen favorable de la Dirección General de Industrias
- validación técnica de la Comisión Interministerial de Evaluación de Sitios para Parques Productivos

El reconocimiento provincial habilita la radicación de actividades económicas conforme a lo establecido por los artículos 49, 50 y 51 de la normativa vigente aplicable al régimen de parques productivos.

Asimismo, el desarrollo del parque se encuadra dentro del régimen de Propiedad Horizontal Especial – Conjunto Inmobiliario, contemplando la subdivisión en 49 unidades parcelarias individuales aptas para escrituración y acceso a financiamiento productivo.

Área 19 se encuentra además en proceso de incorporación al Registro Nacional de Parques Industriales, lo que permitirá ampliar el acceso a programas de infraestructura y financiamiento del Estado Nacional.

## **7C.- REGLAMENTO INTERNO Y ORDENAMIENTO OPERATIVO DEL PARQUE**

Área 19 cuenta con Reglamento Interno aprobado, como instrumento de organización funcional del conjunto inmobiliario, destinado a regular la convivencia operativa, las condiciones de uso del suelo y los estándares técnicos aplicables a las unidades parcelarias. El reglamento establece:

### **1. Usos admitidos del suelo**

Define la radicación de actividades industriales, logísticas, tecnológicas y de servicios compatibles con el perfil productivo del parque, diferenciando sectores según su impacto operativo.

### **2. Condiciones de implantación edilicia**

Regula:

- retiros obligatorios
- ocupación del suelo
- alturas máximas
- accesos internos
- circulación pesada



- tratamiento de frentes y espacios comunes

### 3. Normativa ambiental

Establece obligaciones para:

- tratamiento de efluentes industriales
- control de emisiones
- manejo de residuos
- cumplimiento de normativa provincial vigente

### 4. Infraestructura y servicios

Determina criterios técnicos para conexión a:

- energía eléctrica
- agua potable futura
- red interna de efluentes industriales
- telecomunicaciones
- drenajes pluviales

### 5. Seguridad operativa

Incluye disposiciones sobre:

- control de accesos
- circulación interna
- estacionamiento pesado
- funcionamiento de áreas comunes

### 6. Régimen de administración del parque

Prevé el funcionamiento bajo esquema de propiedad horizontal especial, con reglas de mantenimiento de infraestructura común y coordinación entre titulares de lotes.