

## ÁREAS LOGÍSTICAS

# Una plataforma modelo

Está previsto que este año se inaugure la Central de Transferencia de Cargas Tigre, un sector neurálgico de Norlog, el emprendimiento inmobiliario que el Grupo Logístico Andreani desarrolla en la zona norte

Nieves Guerrero Lozano  
REDACCIÓN EXPOTRADE

En 2012, el jefe de la familia y presidente del Grupo Logístico, Oscar Andreani, se propuso replicar en la Argentina una zona de actividades logísticas "modelo", al estilo de las que visitó en ciudades europeas, para que las empresas locales "puedan trabajar y crecer mejor, proyectándose en el largo plazo". De a poco, el proyecto va cumpliendo sus etapas.

Levantar esta plataforma multiempresa de 100 hectáreas, con amplias vías de circulación, tecnología de avanzada y depósitos triple A, quedó en manos de uno de sus hijos, Pablo Andreani, director de Desarrollos Inmobiliarios, una unidad de negocios que estrenaba el Grupo. La obra cubre 37 hectáreas (18 lotes que suman 300.000 m<sup>2</sup>) se concretó en 2014 y más del 60% ya fue adquirido por firmas de logística, importación, laboratorios, transportistas y telecomunicaciones.

Ahora, a la par de otras obras relacionadas con el proyecto integral, se acelera la puesta en marcha de la futura Central de Transferencia de Cargas, que ocupa 77.000 m<sup>2</sup>, con un grado de avance de más del 50%. "Contamos con la concreción de la nave, los pisos internos, las construcciones de servicio y mantenimiento, y la estructura de hormigón armado. Están en proceso la piel exterior de carpintería metálica que sería el *curting wall* (fachada autoportante), las oficinas, y la colocación de las puertas y los abrigos de muelles de la parte del cerramiento perimetral, compuesto por 60 puertas, y también la parte de oficinas y vestuarios", precisó Pablo Andreani a este suplemento, en una recorrida por el lugar.

Encuanto al exterior están gestionando una parte del cerco perimetral y las instalaciones de la conexión eléctrica, fundamentalmente, el sector de subestación transformadora y de electricidad. También están completando la parte eléctrica (cableado e instalaciones) y se está realizando la portería, los vestuarios, las oficinas, y el tráfico para empezar a operar mientras se hacen las oficinas internas.

La principal característica que tiene esta obra es el perímetro y su playa de maniobra, que es casi el doble de la superficie construida. "Es importante destacar que es una planta longitudinal, porque tiene que tener mu-



La calle central del proyecto inmobiliario logístico

ARCHIVO

chas bocas para carga y descarga", destacó.

La futura central tendrá como particularidad en equipamiento técnico un *sorter* y el *towline*, que son las máquinas para el traslado de mercadería dentro del *cross dock* a las bocas de carga, en un sistema similar a las cintas transportadoras de los aeropuertos. "El *towline* es una guía con forma de anillo a nivel de piso que arrastra los carros zorra con mercadería consolidada y se carga en el camión por pallet completo", explicó Andreani.

"El *sorter* es un entropiso que cuenta con una cinta transportadora elevada ubicada sobre el *towline*, y una especie de toboganes que van a cada una de las bocas de carga, donde se coloca la mercadería en una punta, y hay una unidad que mide, pesa, clasifica y etiqueta cada unidad; después esa caja va por la cinta y automáticamente va a la boca de carga que le corresponda", describió.

"Son dos sistemas para diferentes tipos de mercaderías: uno para cajas individuales y otro para pallets completos", explicó.

Andreani consideró que la oferta de Norlog hacia el mercado sigue la misma línea con-

ceptual del Grupo Logístico, es decir, "desarrollar servicios e infraestructura de alto valor agregado para empresas que necesiten crecer en su actividad industrial con mejor conectividad, calidad y fundamentalmente mayor seguridad".

## Localización

La ubicación fue clave: "Se puede tener infraestructura, seguridad y todo de primer nivel, pero nada sirve si el emplazamiento es malo. Definimos la zona con estudios de necesidades internas y junto con inmobiliarias: después del kilómetro 45 y sin entrar en la ruta 25, porque allí no había muchos espacios de esta dimensión, debido al auge de los barrios cerrados. Encontramos estas tierras divididas y había desarrollistas tratando de unificarlas, así que debíamos encarar las tres compras. Mi padre, junto a otros directivos, tuvo esa cosa argentina de ser perseverante y de tanto estar y meterse ahí, consiguieron comprar los terrenos. Ése es el valor agregado que tiene este proyecto y no hay otros de esta dimensión", destacó.

"Desde su planificación, Norlog intenta darle vida a este gran espacio con dos frentes: uno sobre la ex Ruta 9, donde están instaladas empresas como Techint, Falabella, Plaza Logística, que representan la parte industrial de Tigre; y del otro lado, frente a Nordelta. Dividimos dos zonas: una comercial de tres hectáreas y otra residencial de 23. Además, hicimos estudios para analizar el flujo peatonal y vehicular interno y después hacia la rotonda, hacia la ex Ruta 9 y Panamericana y viceversa, de manera de garantizar el tráfico, porque después de la ubicación, es fundamental contar con un buen acceso", detalló.

Hay dos zonas que están dejando para el final: una zona comercial residencial enfocada hacia la industria (un supermercado) y un paseo comercial con oficinas. "Una vez que se ingresa hay una calle interna que ya tiene fibra óptica, luz, agua, gas, cerco perimetral, administración y seguridad, que se manejará desde el centro cerrado de video vigilancia, con el alero, la entrada y el estacionamiento", comentó Andreani.

Agregó que también está previsto incluir un área para gastronomía, bancos y los servicios que requieran las empresas que se instalen. "Ya son parte de este predio logístico empresas del área de telecomunicaciones, importadores, laboratorios, más el proyecto propio de Andreani Logística que está a cargo de la división de Desarrollo Inmobiliario que, además, está construyendo infraestructura para otros", amplió el empresario.

## Muy largo plazo

"Andreani Logística está construyendo su futuro para los próximos treinta años -continuo- y estamos pensando en los 100 años de Andreani, porque estamos mirando a largo plazo", remarco. Si bien este espacio está planificado para terceros, "no deja de ser un sueño tener un lugar de crecimiento de infraestructura de primer nivel y también de aportar a los problemas que tuvo mi padre de buscar naves industriales".

Desde que se inició el emprendimiento de Norlog, previo estudio hidráulico de las 100 hectáreas que ocupa, el Grupo Logístico llevó a la zona servicios de luz y agua y 300 metros de calle, lo cual impulsó a los vecinos a mejorar sus casas, y se crearon fuentes de trabajo para esta mega obra. "Nos involucramos con los vecinos, con la sociedad más cercana", subrayó.

La infraestructura de la obra en las 37 hectáreas de la primera fase se hizo con licitaciones abiertas; una fue la del alero, otra el edificio y, la más difícil fue la forestación a la que Oscar Andreani le dio mucha importancia: se pusieron 9200 plantas "para que el día de mañana sea una zona de trabajo con un ambiente agradable", señaló.

"Uno de los pocos requisitos que tenemos es que las empresas que se instalen sean de grado uno o dos; es decir, no contaminantes", advirtió Pablo Andreani. ●

**NOS AVALA MÁS DE 1.000.000 DE M2 EN OBRAS LOGÍSTICAS.**

**www.bautec-sa.com**      **www.cmpestructuras.com.ar**

**BAUTEC** OBRAS LOGÍSTICAS "LLAVE EN MANO"

**PISOS INDUSTRIALES SIN JUNTAS**

OBRAS INDUSTRIALES - LOGÍSTICAS  
SUPERMERCADOS - AGROPECUARIAS

**CMP**  
ESTRUCTURAS METÁLICAS DE ALMA LLENA ESTRUCTURAS

Quito 2618, 1° piso - Beccar - Buenos Aires - Tel 54 11 4719-1000 Fax 54 11 4719-6432 - consultas@bautec-sa.com - consultas@cmpestructuras.com.ar