



## **INFORME AMBIENTAL ARECO PLAZA**

**Proyecto:** ARECO PLAZA – Desarrollo comercial y de servicios

**Titular:** MKG-RED S.R.L. – CUIT 30-71873814-4

**Ubicación catastral:** Partido 95 (San Antonio de Areco) – Circ. I – Secc. C – Qta. 6 – Parc. 12P

**Profesional responsable:** Mg. Nahuel Filippini – RUP 002733

**Fecha:** 4/3/2026

### **1. Objeto del informe**

El presente informe ambiental tiene por finalidad facilitar y clarificar la información relevante para la Oficina Técnica Municipal de la Municipalidad de San Antonio de Areco en relación con las tareas de regularización de niveles ejecutadas/previstas en el predio del proyecto "Areco Plaza", así como con el criterio adoptado para el manejo básico del escurrimiento pluvial superficial.

En este sentido, el documento reúne y ordena antecedentes administrativos, referencias normativas, descripción de lo realizado y lineamientos de gestión ambiental, con el objetivo de que la autoridad municipal cuente con un soporte técnico claro para la evaluación del caso, la trazabilidad de decisiones y la eventual verificación de los trabajos.

El presente informe no sustituye estudios hidráulicos específicos (hidrológicos/hidráulicos) ni realiza cálculos de caudales, recurrencias o modelaciones. Su alcance es ambiental y cualitativo, orientado a la gestión preventiva y a la minimización de efectos sobre terceros.

### **2. Marco normativo aplicable, localización respecto de Restricción Hidráulica y antecedentes municipales**

Considerando lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial del Partido de San Antonio de Areco, se identifica que el proyecto se emplaza fuera de los polígonos definidos como "Restricción Hidráulica" establecidos en el plano de zonificación correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, y con el propósito de adoptar un criterio prudente y minimizador de posibles efectos sobre el entorno, el desarrollo incorpora un enfoque de "nivelación baja". A modo de referencia normativa, el Código de Ordenamiento Territorial establece que dentro de los polígonos identificados como Restricción Hidráulica rige la prohibición de rellenos o aporte de tierra, exceptuándose únicamente los casos en los que se permite



nivelar el terreno con pendiente hacia la calle, sin superar en ningún caso los 20 cm de tierra sobre el nivel de cordón, y siempre con aprobación mediante permiso otorgado por la autoridad municipal competente.

En ese marco, y aun encontrándose el predio fuera de dicha restricción, se decidió aplicar un criterio conservador de regularización de niveles compatible con la referencia indicada, procurando evitar aportes masivos de suelo, mantener pendientes controladas hacia la vía pública y reducir el riesgo de modificar de manera significativa el patrón de escurrimiento superficial del sector.

Asimismo, se deja constancia de que las tareas vinculadas a la regularización de niveles cuentan con antecedentes administrativos municipales. En particular:

- El día 23 de febrero de 2026, se notificó la autorización de los trabajos de movimiento de suelo con el fin de regularizar los niveles y cumplir con la normativa vigente, de acuerdo a nota presentada por el profesional interviniente, estableciéndose además la necesidad de notificar al Municipio una vez finalizada la tarea para su verificación.
- El día 27 de febrero de 2026, se realizó una inspección municipal a fin de constatar que la empresa se encontraba realizando tareas de nivelación conforme lo autorizado.

### **3. Descripción de la regularización de niveles y tratamiento superficial previsto**

Como se mencionó anteriormente, conforme el criterio adoptado para el desarrollo, se efectuaron tareas de regularización general de niveles en el predio, con el objeto de alcanzar una cota uniforme y operativamente adecuada para el emplazamiento del emprendimiento, la circulación interna y el desarrollo de espacios exteriores.

En línea con el enfoque de "nivelación baja", la regularización se ejecuta bajo un criterio conservador de magnitud acotada (orden de 0,20 m), procurando que la superficie resultante mantenga pendientes suaves y controladas, orientadas a evitar acumulación de agua en puntos bajos y a minimizar modificaciones bruscas del escurrimiento superficial en relación con el entorno inmediato.

Finalizada la regularización de niveles, se prevé la consolidación y acondicionamiento del terreno mediante tratamientos superficiales de bajo impacto, combinando sectores con cobertura vegetal y sectores con terminación granular en áreas de circulación y

permanencia. En el proyecto se contempla la incorporación de espacios verdes, canteros y forestación, y se prevé la participación de una profesional de paisajismo para definir y ejecutar el diseño final de dichas áreas.

Desde el punto de vista ambiental, este enfoque busca:

- Mantener una intervención acotada, evitando aportes masivos de suelo.
- Asegurar que el predio no se comporte como una “barrera” para el escurrimiento superficial del área.
- Mejorar la calidad paisajística del sector y el confort urbano (sombra, espacios de permanencia, arbolado).

#### **4. Condiciones del sitio, antecedentes técnicos y consideraciones ambientales de escurrimiento superficial**

A los fines de sustentar la caracterización del medio físico y brindar trazabilidad técnica a las tareas de regularización de niveles, se incorporan como antecedentes disponibles estudios geotécnicos y de control de compactación realizados en el predio.

En particular, se cuenta con un informe de control de compactación (febrero de 2026) donde se efectuaron determinaciones “in situ” de densidad y humedad en distintos puntos del área de obra, complementadas con ensayos de laboratorio para identificación del material y referencia de compactación.

El informe concluye que el material utilizado en el relleno presenta características uniformes y de calidad aceptable, además, durante las perforaciones realizadas en el marco del estudio, no se detectó nivel de agua libre.

Estos antecedentes se incorporan al presente informe en carácter de soporte técnico para describir el estado del suelo en el área intervenida y la ejecución de los trabajos de regularización, sin sustituir las verificaciones y responsabilidades propias del proyecto ejecutivo y la dirección técnica de obra.

Desde el punto de vista ambiental, la regularización de niveles y el acondicionamiento superficial del predio pueden generar efectos asociados principalmente a la dinámica del escurrimiento pluvial superficial, especialmente en eventos de lluvia intensa. En este sentido, los riesgos ambientales a considerar en la intervención son:

- Alteración de micro-pendientes y direccionamiento no deseado de escorrentía;
- Concentración de escurrimientos en sectores puntuales;
- Arrastre de sedimentos finos durante obra;
- Obstrucción de cunetas o drenajes existentes.

En relación con ello, el criterio adoptado de nivelación baja y pendientes suaves controladas, junto con el diseño de superficies exteriores con áreas verdes y tratamientos superficiales (incluyendo terminaciones granulares), se orienta a minimizar la probabilidad de impactos significativos, evitando cambios abruptos de cota y procurando que el predio no se comporte como una barrera para el escurrimiento superficial.

## 5. Medidas preventivas y criterios de manejo

Con el objetivo de minimizar impactos ambientales asociados a la regularización de niveles, el tránsito interno y el escurrimiento pluvial superficial, se proponen las siguientes medidas de gestión:

### 5.1. Durante la etapa de obra

- **Mantenimiento de drenajes existentes:** mantener libres de obstrucciones cunetas, escurrimientos y sectores bajos del entorno inmediato, evitando que acopios o materiales interrumpan el drenaje natural hacia la vía pública.
- **Orden y control de acopios:** ubicar acopios de suelo y materiales en sectores definidos, evitando acumulaciones en bordes del predio o zonas donde puedan generar escurrimientos concentrados hacia linderos.
- **Control de sedimentos:** ejecutar limpieza periódica de material suelto en áreas de circulación, especialmente luego de lluvias, para evitar arrastre de finos hacia la calle o desagües.
- **Planificación por clima:** programar tareas de movimiento de suelo y nivelación considerando pronósticos de lluvia, evitando frentes de trabajo extensos con suelo expuesto previo a eventos intensos.
- **Señalización y delimitación:** señalar sectores intervenidos y delimitar zonas destinadas a espacios verdes, a fin de evitar compactación innecesaria y preservar su función ambiental.
- **Gestión de residuos de obra:** disponer un espacio de contención adecuado y asegurar el retiro seguro de los residuos de construcción (embalajes, recortes de material en seco, etc.), evitando acumulación y dispersión por viento.



## 5.2. Durante la etapa de funcionamiento

- **Mantenimiento de pendientes y escurrimientos:** asegurar el mantenimiento preventivo de pendientes, canalizaciones superficiales y puntos de drenaje interno, realizando limpiezas necesarias para evitar anegamientos puntuales.
- **Tratamientos exteriores y paisajismo:** ejecutar y conservar áreas verdes, canteros y forestación conforme el proyecto paisajístico previsto, priorizando el control de erosión y el ordenamiento de la circulación peatonal para evitar degradación del suelo.
- **Evitar efecto "barrera":** en cierres perimetrales, mobiliario u obras menores, evitar configuraciones que actúen como dique frente al escurrimiento superficial, favoreciendo soluciones que permitan continuidad del drenaje.
- **Gestión de residuos en operación:** disponer puntos de acopio de residuos sólidos urbanos según lo demande el organismo municipal correspondiente, coordinando su retiro regular a fin de mantener condiciones sanitarias y de orden.

Estas medidas se consideran suficientes para mantener los impactos asociados a la regularización de niveles y al uso del predio dentro de un rango bajo, localizado y controlable, sin perjuicio de las verificaciones y/o requerimientos adicionales que la autoridad competente pudiera establecer en función de la evolución del proyecto.

## 6. Conclusiones

En función de la información relevada y la documentación técnica disponible, se concluye que el proyecto ARECO PLAZA se emplaza fuera de los polígonos definidos como Restricción Hidráulica en el Código de Ordenamiento Territorial.

Aun encontrándose fuera de dicha restricción, el desarrollo adopta un criterio de regularización de niveles de baja magnitud (en el orden de 0,20 m) como medida conservadora, procurando mantener pendientes suaves y controladas hacia la vía pública, minimizar cambios abruptos de cota y reducir la probabilidad de efectos no deseados sobre el escurrimiento superficial y parcelas linderas. Este enfoque resulta consistente con buenas prácticas de gestión ambiental para intervenciones en sectores con mayor sensibilidad.

Asimismo, se deja constancia de que las tareas de regularización de niveles cuentan con antecedentes administrativos municipales (autorización e inspección), y que se incorporan como respaldo técnico antecedentes de control de compactación realizados en el predio.



En este marco, y considerando la implementación de las medidas preventivas propuestas (control de sedimentos, ordenamiento de obra, mantenimiento de drenajes y mantenimiento preventivo en operación), los impactos ambientales asociados a la regularización de niveles y al uso previsto del predio se consideran bajos, localizados y controlables.

Desde una perspectiva territorial y urbana, el emprendimiento incorpora elementos con impacto favorable para el sector, ya que ordena un predio intervenido mediante infraestructura formal, circulación interna y provisión de servicios, reduciendo situaciones típicas de degradación (uso informal del suelo, acumulación de materiales, falta de mantenimiento y discontinuidades en el espacio público).

La incorporación de espacios verdes, forestación, canteros y tratamiento paisajístico aporta mejoras en la calidad ambiental local, favoreciendo sombra, confort térmico estacional, mitigación de polvo superficial y un entorno más amigable para la permanencia y el tránsito peatonal. Asimismo, la consolidación de un nodo de actividad comercial y de servicios en el acceso a la ciudad tiende a generar un efecto positivo sobre la dinámica urbana, promoviendo mayor circulación en un entorno planificado, ampliando la oferta de servicios para la comunidad y aportando vitalidad al sector.

En este marco, y sin perjuicio de los controles y condicionamientos que establezca la autoridad municipal, el desarrollo se orienta a una integración territorial compatible con el carácter del área, con externalidades positivas asociadas al ordenamiento y la mejora paisajística.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mg. Filippini Nahuel".

Mg. Filippini Nahuel  
RUP 002733