



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Proyecto Areco Plaza



2026
Mg. Filippini Nahuel

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

CAPÍTULO 1 – INTRODUCCIÓN

ÍNDICE

1.1. Nombre y Ubicación del Proyecto	1
1.2. Objetivos y Alcance del Proyecto	2
1.2.1 Objetivos y Finalidades	2
1.2.2 Alcances del Proyecto	3
1.2.3 Tiempo estimado de ejecución	3
1.3. Solicitante y Profesional Interviniente	3
1.3.1 Solicitante	3
1.3.2 Profesional Responsable del Estudio	3

1.1. Nombre y Ubicación del Proyecto

El proyecto Areco Plaza se localiza en el Partido de San Antonio de Areco, Provincia de Buenos Aires, en un sector vinculado al acceso a la ciudad, dentro de un área con presencia de actividades comerciales y de servicios en consolidación (Figura 1).

Provincia: Buenos Aires

Partido: 95 – San Antonio de Areco

Localidad: San Antonio de Areco

Ubicación: Antigua Ruta 8 km 112,5

Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I; Sección: C; Quinta: 6; Parcela: 12P

Superficie total del predio: 11.452 m²

Coordenadas geográficas de referencia: Latitud: -34.24522; Longitud: -59.46065

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza



Figura 1. Ubicación general del proyecto

1.2. Objetivos y Alcance del Proyecto

1.2.1 Objetivos y Finalidades

El presente Estudio de Impacto Ambiental se elabora con el objetivo de identificar y evaluar impactos potenciales asociados a la etapa de obra y operación del emprendimiento, y proponer medidas de prevención, mitigación y gestión acordes a la escala del proyecto y a las condiciones del área de implantación.

El proyecto "Areco Plaza" tiene como finalidad el desarrollo de un complejo comercial y de servicios, orientado a fortalecer la actividad económica en el sector de acceso a la ciudad de San Antonio de Areco.

El emprendimiento contempla la generación de espacios destinados a actividades comerciales, recreativas y de servicios, contribuyendo a:

- La consolidación de la oferta comercial del sector.
- La generación de empleo directo e indirecto.
- El ordenamiento del uso del suelo conforme a la zonificación vigente.
- La dinamización económica del área.



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL *Proyecto Areco Plaza*

1.2.2 Alcances del Proyecto

El alcance del presente estudio comprende:

- La evaluación ambiental de la etapa constructiva.
- La evaluación ambiental de la etapa operativa.
- La identificación y valoración cualitativa de los impactos ambientales potenciales.
- La formulación de medidas de mitigación y gestión ambiental.
- La elaboración de un Plan de Gestión Ambiental acorde a la escala del emprendimiento.

El presente estudio no sustituye evaluaciones técnicas sectoriales específicas que pudieran ser requeridas por autoridad competente.

1.2.3 Tiempo estimado de ejecución

El proyecto se prevé ejecutar en dos etapas constructivas. De acuerdo con la información suministrada por el titular, la finalización y entrega de unidades de la Etapa 1 se estima entre los meses de octubre y diciembre de 2026, mientras que la finalización y entrega de unidades de la Etapa 2 se estima entre mayo y julio de 2027.

Al momento de elaboración del presente estudio, el proyecto se encuentra con obra iniciada y cuenta con permiso municipal vigente. Los plazos mencionados son estimativos y podrán ajustarse en función del avance progresivo de obra y de las condiciones operativas del emprendimiento.

1.3. Solicitante y Profesional Interviniente

1.3.1 Solicitante


- **Razón Social:** MKG-RED S.R.L.
- **CUIT:** 30-71873814-4
- **Domicilio legal:** Belgrano 499, San Antonio de Areco, Provincia de Buenos Aires.

1.3.2 Profesional Responsable del Estudio

- **Nombre:** Nahuel Filippini
- **DNI:** 38.932.339
- **Título:** Licenciado en Gestión Ambiental
- **Posgrado:** Magíster en Energías Renovables y su Desarrollo Sostenible
- **Registro RUP:** 002733
- **Vigencia:** hasta 26/09/2026

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

- Teléfono: 2477-380476
- Correo electrónico: nahuel.filippini@hotmail.com
- Firma:



Mg. Filippini Nahuel
RUP-002733

CAPÍTULO 2 – DESCRIPCIÓN DEL EMPRENDIMIENTO

ÍNDICE

2.1 Actividad a desarrollar y tecnología a utilizar	5
2.1.1 Descripción del emprendimiento y actividad prevista	5
2.1.2 Organización funcional del conjunto y flujos operativos	7
2.1.3 Tecnología constructiva, criterios de implantación e infraestructura de servicios	7
2.1.4 Etapas de construcción, alcance y horizonte temporal	8
2.2 Insumos y servicios necesarios	9
2.2.1 Etapa de obra	9
2.2.2 Etapa de operación	9
2.2.3 Síntesis de servicios previstos	10
2.3 Residuos sólidos, semisólidos y líquidos	10
2.3.1 Residuos en etapa de obra	10
2.3.2 Residuos en etapa de operación	11
2.3.3 Cuadro resumen de residuos y gestión	11
2.4 Efluentes líquidos	12
2.5 Emisiones gaseosas y material particulado	12
2.5.1 Etapa de obra	12
2.5.2 Etapa de operación	12
2.6 Condiciones y ambiente de trabajo. Riesgos específicos de la actividad. Seguridad operativa.	13

2.1 Actividad a desarrollar y tecnología a utilizar

2.1.1 Descripción del emprendimiento y actividad prevista

El proyecto ARECO PLAZA consiste en el desarrollo y operación de un complejo de usos mixtos, de carácter comercial, de servicios y recreativo, concebido como un espacio de circulación y permanencia al aire libre. El emprendimiento reunirá locales comerciales, oficinas, áreas comunes y equipamientos complementarios que sostienen el funcionamiento general del conjunto.

Su emplazamiento en el acceso a la ciudad, sobre un corredor vial de alto flujo, establece una relación directa con un entorno donde predominan actividades vinculadas al tránsito y el comercio. En las inmediaciones se identifican equipamientos típicos de este tipo de localización, como estaciones de servicio y un supermercado de gran superficie, junto con otros usos comerciales

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

asociados al corredor. En el sector posterior del predio se ubica la planta depuradora cloacal y, en proximidad, se identifica una concesionaria de maquinaria agrícola.

Como antecedente del sitio, se registra que el predio albergó anteriormente silos e infraestructura asociada, actualmente retirada. Este aspecto permite caracterizar el área como previamente intervenida, con modificaciones antrópicas preexistentes, condición relevante al interpretar la sensibilidad del medio y la naturaleza de los impactos potenciales del desarrollo.

La actividad a desarrollar se basa en la operación de rubros comerciales, servicios profesionales y una oferta recreativa. En términos de programación, la Etapa 1 incluye 24 locales comerciales y 21 oficinas en planta alta. Los rubros previstos abarcan comercios y servicios urbanos típicos, tales como indumentaria, veterinaria, cafetería, heladería, gimnasio, tecnología, además de otros que se definirán al momento de su alquiler. En el componente de oficinas, se orienta a profesionales y empresas de servicios, como abogacía, contabilidad, seguros, turismo y servicios vinculados al agro, entre otros. En relación con la oferta recreativa, el proyecto incorpora un sector con canchas de pádel, de las cuales se prevén dos cubiertas y una sin techar, con vestuarios, shop y un espacio gastronómico de apoyo.

Desde el punto de vista operativo, el emprendimiento se proyecta como un punto de encuentro y paseo, con predominio de circulación peatonal interna y permanencia en espacios abiertos. Los horarios con mayor uso se ubican en el rango de 10:00 a 20:00 para la mayoría de los rubros, con posibilidad de extensión para propuestas gastronómicas y para el sector recreativo. Asimismo, se prevé la realización de eventos puntuales coordinados por la administración con el fin de generar tránsito de público y dinamizar la actividad del conjunto.

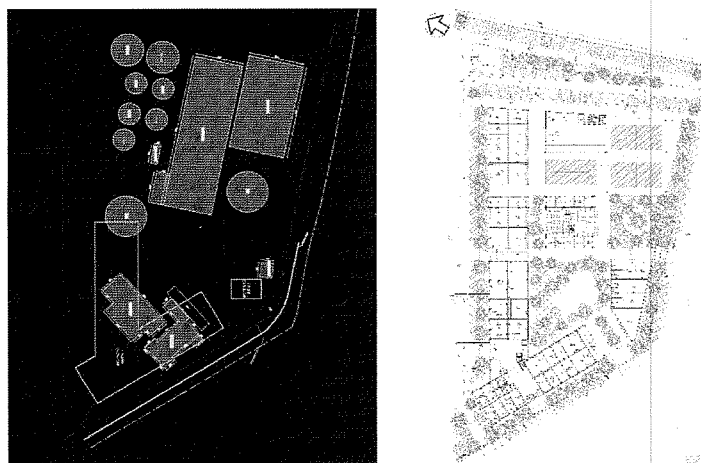


Figura 2. Infraestructura previa (izquierda) y el proyecto Areco Plaza (Derecha)

2.1.2 Organización funcional del conjunto y flujos operativos

El funcionamiento del emprendimiento no se estructura en procesos productivos industriales, sino en flujos operativos típicos de un centro comercial y de servicios. En este sentido, el análisis ambiental se apoya en la identificación de las corrientes principales de entrada, circulación interna y egreso vinculadas a su operación.

En operación se prevé el ingreso y circulación de trabajadores, clientes y visitantes, con variaciones según franjas horarias y eventuales actividades especiales. Se incorpora también el ingreso, circulación y estacionamiento de vehículos, con interacción directa con el corredor vial del acceso y con el ordenamiento interno del predio. El funcionamiento se sostiene mediante servicios básicos, principalmente agua potable, energía eléctrica y gas natural para gastronomía, junto con la infraestructura asociada.

Como egresos ambientales operativos se consideran los efluentes sanitarios con destino a red cloacal y la generación de residuos sólidos urbanos asimilables a domiciliarios, junto con corrientes específicas vinculadas a gastronomía, como el aceite vegetal usado. La caracterización y gestión de estos egresos se desarrollan en los apartados correspondientes del presente capítulo.

La organización espacial del predio, integra sectores edilicios, circulaciones internas y espacios exteriores de permanencia. Se prevé un ambiente tipo paseo al aire libre, con áreas verdes, canteros y forestación. En plazas, estacionamientos y sectores caminables se prevé tratamiento superficial granular. A los fines del presente Estudio, estas superficies se consideran con potencial comportamiento drenante o semipermeable, dependiente del paquete constructivo final y del mantenimiento, aspecto que se evalúa especialmente en relación con escurrimientos pluviales superficiales y manejo de sedimentos durante la etapa de obra.

2.1.3 Tecnología constructiva, criterios de implantación e infraestructura de servicios

La ejecución del emprendimiento se apoya en una tecnología constructiva modular y contemporánea. Se realizará mayormente mediante sistema de construcción en seco, incorporando estructura metálica y cerramientos livianos, carpinterías de aluminio y terminaciones acordes al perfil del conjunto. Este enfoque permite velocidad de montaje y adaptabilidad de unidades, y tiende a reducir la generación de escombros típicos de sistemas húmedos tradicionales, aunque genera residuos específicos de obra asociados a recortes de placas, aislaciones y embalajes, cuya caracterización y gestión se desarrolla en los apartados correspondientes del presente capítulo.

El proyecto contempla, mediante un profesional adecuado, la intervención del paisaje en áreas exteriores con incorporación de arbolado, canteros y diseño de espacios verdes. Este componente,

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

además de su aporte estético, incide sobre el confort urbano, la mitigación de polvo superficial y la estabilidad del suelo superficial en sectores expuestos.

En materia de infraestructura, Areco Plaza contará con provisión formal de servicios, agua y cloaca de red provistas por Sanear, electricidad trifásica suministrada por la cooperativa eléctrica local y gas natural de red provisto por Naturgy Argentina para los locales gastronómicos proyectados. Se prevé que la iluminación sea con tecnología LED para áreas comunes y en el exterior, además se espera incorporar generación solar fotovoltaica en una etapa posterior para abastecer consumos de iluminación de áreas comunes.



Figura 3. Parte del área exterior del proyecto Areco Plaza

2.1.4 Etapas de construcción, alcance y horizonte temporal

La ejecución de Areco Plaza se organiza en dos etapas constructivas, con implementación progresiva de unidades, infraestructura interna y componentes complementarios del emprendimiento. Este esquema permite habilitar el funcionamiento por tramos y consolidar gradualmente la operación del conjunto a medida que se completan las obras previstas en cada fase.

La Etapa 1 comprende la materialización del núcleo inicial del emprendimiento e incluye la ejecución de 24 locales comerciales y 21 oficinas en planta alta, junto con las áreas comunes necesarias para su funcionamiento. En esta etapa se incorporan también las condiciones operativas básicas del conjunto, tales como circulaciones internas, espacios de permanencia y servicios para la operación inicial.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

Dentro de esta misma etapa se integra el componente recreativo del proyecto mediante la construcción del sector deportivo, consistente en un complejo de pádel con dos canchas techadas y una sin techar, con sus servicios de apoyo vinculados al uso del sector (vestuarios, shop y apoyo gastronómico). La finalización de esta primera etapa se estima entre octubre y diciembre de 2026.

La Etapa 2 contempla la ampliación del emprendimiento mediante la incorporación de locales comerciales adicionales de distintas tipologías y dimensiones, completando la oferta de unidades del conjunto y consolidando su capacidad operativa. Asimismo, en esta etapa se incorporan dos unidades destinadas exclusivamente a gastronomía, con baño propio, lo que implica una intensificación operativa y mayor diversidad de usos respecto de la primera fase. La finalización y entrega de unidades que completan la segunda etapa se estima entre mayo y julio de 2027.

2.2 Insumos y servicios necesarios

El emprendimiento requiere insumos y servicios asociados tanto a la etapa de ejecución como a la etapa operativa. Su identificación resulta relevante para evaluar la demanda sobre infraestructura del entorno, las necesidades de operación y los aspectos ambientales vinculados al consumo de recursos y a la logística de obra.

2.2.1 Etapa de obra

Durante la ejecución, los requerimientos principales se asocian a tareas de preparación del terreno, montaje de estructura, construcción en seco, instalaciones y terminaciones. En este marco, el uso de insumos se concentra en materiales propios del sistema constructivo adoptado, involucrando estructura metálica, cerramientos livianos, carpinterías, aislaciones, placas, vidrios y terminaciones, además de los materiales de acondicionamiento del predio para circulaciones, plazas y estacionamientos, como el material granular y elementos de paisajismo según el avance de la obra.

En términos operativos, la obra demanda energía eléctrica para herramientas y equipos, y agua para limpieza y tareas auxiliares, incluyendo control de polvo cuando resulte necesario. Asimismo, se prevé la logística de ingreso y egreso de materiales y acopios temporarios, con circulación de vehículos de carga y descarga que deberá ordenarse para minimizar interferencias con el corredor vial y con el entorno inmediato.

2.2.2 Etapa de operación

Durante la operación, el emprendimiento se abastecerá mediante provisión formal de servicios públicos. Se prevé agua potable de red y desagües cloacales a red provistos por Sanear, energía eléctrica trifásica para el funcionamiento general del conjunto e instalaciones de uso común provista

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

por la Cooperativa de Electricidad, Obras y Servicios Públicos de San Antonio de Areco (CEOSP), y gas natural de red para las unidades gastronómicas previstas.

En cuanto a eficiencia energética, se contempla iluminación LED en áreas comunes y exteriores, y se prevé la incorporación de generación solar fotovoltaica en una etapa posterior para abastecer consumos de iluminación de áreas comunes.

2.2.3 Síntesis de servicios previstos

Servicio	Modalidad prevista	Prestador / referencia
Agua potable	Conexión a red	Sanear
Desagües cloacales	Conexión a red	Sanear
Energía eléctrica	Suministro trifásico	Cooperativa eléctrica local
Gas natural	Conexión a red	Naturgy Argentina

2.3 Residuos sólidos, semisólidos y líquidos

La operación del emprendimiento y su etapa constructiva generan residuos de distinta naturaleza. La correcta gestión se basa en la segregación en origen, el almacenamiento transitorio seguro, el retiro por circuitos formales y la disposición o valorización en destinos habilitados. En este apartado se describen las corrientes de residuos previsibles para las etapas de obra y operación, incluyendo residuos sólidos urbanos asimilables a domiciliarios y residuos específicos asociados a mantenimiento y gastronomía.

2.3.1 Residuos en etapa de obra

Durante la obra, los residuos se vinculan principalmente con montaje, construcción en seco, instalaciones y terminaciones. Predominan los residuos de construcción y demolición y los residuos asimilables a domiciliarios del personal de obra. La composición típica incluye recortes de perfiles metálicos, placas tipo Durlock, aislaciones, embalajes, plásticos y cartones. Además, pueden presentarse restos de hormigón o escombros y residuos de madera por embalajes o usos auxiliares.

La gestión se orienta a mantener un acopio ordenado y a prevenir dispersión por viento. Para ello se prevé el uso de contenedores/volquetes, con retiro mediante transportistas habilitados y disposición en sitios autorizados. Como buena práctica, se recomienda separación simple de metales y cartón cuando sea operativamente posible, manteniendo el resto de los residuos de obra en contención adecuada hasta su retiro.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
 Proyecto Areco Plaza

2.3.2 Residuos en etapa de operación

En operación, se generarán principalmente residuos sólidos urbanos (RSU) asimilables a domiciliarios, derivados de locales, oficinas, público y eventos puntuales. La composición esperable incluye papel, cartón, plásticos, envases y descartables, además de residuos comunes.

La gestión operativa se alineará con el criterio municipal vigente, implementando separación en áreas comunes en dos corrientes, reciclables y descarte, mediante contenedores identificados y disposición ordenada. La recolección del descarte se realiza mediante el servicio municipal y, para la corriente de reciclables, se prevé articular el retiro con la Cooperativa "27 de Octubre".

En relación con las unidades gastronómicas previstas, se generarán residuos típicos del rubro en escala comercial menor, como orgánicos y envases. Asimismo, se incorpora como residuo específico el aceite vegetal usado, que se gestionará en forma diferenciada mediante recipientes provistos por un operador local que realiza el retiro, evitando su mezcla con RSU y evitando su descarga al sistema cloacal.

2.3.3 Cuadro resumen de residuos y gestión

Etapa	Corriente (flujo de gestión)	Ejemplos típicos	Almacenamiento transitorio	Retiro / destino
Obra	RCD (inerte/mixto)	Escombros, tierra	Acopio delimitado + volquete	Transportista habilitado / disposición autorizada
Obra	Recuperables de obra	Metales, cartón y film de embalajes	Sector señalado y seco	Valorización / retiro formal
Obra	Asimilable a RSU domiciliario	Residuos comunes del personal, descartables, restos de comida	Contenedores con tapa	Recolección municipal o retiro formal
Operación	Reciclables	Papel, cartón, plásticos, envases recuperables	Contenedores identificados	Retiro por Coop. "27 de Octubre"
Operación	Descarte	residuos comunes no reciclables	Contenedores identificados	Recolección municipal
Operación	Aceite vegetal usado	aceite de cocina	Tambor identificado	Gestor habilitado
Operación	Especiales de mantenimiento	Residuos de aparatos eléctricos y electrónicos	Contenedor específico	Programa municipal

2.4 Efluentes líquidos

Los efluentes líquidos del emprendimiento estarán constituidos principalmente por efluentes sanitarios generados en baños de áreas comunes, locales comerciales y oficinas, así como por efluentes de limpieza habituales. En la etapa operativa, estas corrientes se consideran asimilables a cloacales.

El destino final previsto para dichos efluentes es la red cloacal provista por Sanear, conforme las condiciones técnicas y administrativas que establezca el prestador del servicio y la autoridad competente. En consecuencia, el proyecto no contempla una planta de tratamiento propia de efluentes cloacales, ni vuelcos a cuerpos de agua superficiales.

En relación con las unidades gastronómicas previstas, la generación de efluentes se asocia principalmente a tareas de lavado y limpieza propias de una operación comercial de escala menor. Como criterio preventivo, se prioriza evitar aportes indebidos al sistema cloacal, especialmente evitando el vuelco de aceites y grasas. En este marco, el aceite vegetal usado se gestiona como residuo líquido mediante retiro diferenciado, según lo desarrollado en el apartado 2.3.

2.5 Emisiones gaseosas y material particulado

2.5.1 Etapa de obra

Durante la etapa constructiva, las emisiones relevantes se vinculan principalmente a emisiones difusas de material particulado, principalmente polvo, asociadas a movimiento de suelo, tránsito interno de maquinaria y vehículos, acopios temporarios y tareas de acondicionamiento del predio. Asimismo, se presentan emisiones de fuentes móviles, producidas por maquinaria y camiones, propias de la logística de obra, consistentes en gases de combustión típicos, sin constituir fuentes puntuales permanentes.

Dado el tipo de obra adoptado, con predominio de construcción en seco, no se prevén procesos industriales ni fuentes fijas de combustión de magnitud significativa. La gestión se orienta a reducir el polvo y minimizar molestias al entorno mediante medidas operativas simples como el ordenamiento de acopios, limpieza preventiva de material suelto, riego cuando corresponda en sectores de tránsito interno, control de velocidad interna y programación de tareas de movimiento de suelo evitando días de viento fuerte cuando sea posible.

2.5.2 Etapa de operación

En la etapa operativa, el proyecto no incorpora procesos productivos industriales ni fuentes puntuales de emisión de gases. Las emisiones gaseosas que podrían considerarse responden a fuentes móviles por circulación vehicular interna, y a emisiones difusas menores propias del

funcionamiento general como la suspensión de polvo en superficies externas en condiciones secas y ventosas, mitigable mediante mantenimiento y tratamiento superficial.

Respecto de la actividad gastronómica prevista, al tratarse de una operación de escala comercial menor, no se prevén emisiones significativas ni instalaciones de combustión de gran porte. En caso de incorporarse equipamiento con extracción localizada (por ejemplo, campanas o ventilación específica), su diseño y operación se ajustarán a las exigencias sanitarias y técnicas aplicables, evitando molestias por olores hacia el entorno.

2.6 Condiciones y ambiente de trabajo. Riesgos específicos de la actividad. Seguridad operativa.

La ejecución y operación del emprendimiento implica la presencia de riesgos típicos de obra y de actividad comercial y/o recreativa, tanto en condiciones normales como ante contingencias. En la etapa constructiva, los riesgos más relevantes se asocian a trabajos con maquinaria y herramientas, circulación de vehículos, tareas de excavación, construcción, manipulación de cargas, y operaciones auxiliares donde pueden producirse incidentes laborales o afectaciones a terceros por tránsito interno.

En la etapa operativa, los riesgos se vinculan principalmente a la circulación de público y vehículos, el funcionamiento de instalaciones eléctricas, la operación de locales comerciales, la actividad recreativa y, en etapa posterior, unidades gastronómicas con uso de gas natural.

De manera sintética, se consideran como riesgos principales:

- **Riesgos mecánicos y de tránsito interno:** golpes, atrapamientos, caídas, maniobras de carga y descarga, accidentes viales dentro o en el acceso al predio.
- **Riesgos eléctricos:** instalaciones, tableros, iluminación exterior e interior, posibilidad de cortocircuitos o fallas por mantenimiento inadecuado.
- **Emisiones sonoras y molestias:** ruido de obra y, en operación, ruido asociado a público, eventos y uso del sector recreativo.
- **Sustancias inflamables, fugas y derrames:** en obra, combustibles, aceites y lubricantes de maquinaria; en operación, productos de limpieza y, a partir de la incorporación del sector gastronómico, gas natural como insumo energético.
- **Incendios y/o explosiones:** contingencias de baja probabilidad que puedan ser generadas a partir de instalaciones eléctricas, gas, materiales combustibles en obra, depósitos de insumos.

En cuanto a las medidas de prevención y seguridad, se adoptan como lineamientos básicos:

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

1. **Orden y señalización:** de frentes de trabajo y circulación interna, con delimitación de áreas de obra y control de accesos.
2. **Buenas prácticas de obra:** uso de elementos de protección personal, orden de acopios, control de herramientas, y programación de tareas de riesgo en horarios adecuados.
3. **Prevención de derrames:** mantenimiento preventivo de maquinaria, disponibilidad de materiales absorbentes simples para contingencias menores y retiro adecuado de residuos contaminados si ocurrieran.
4. **Prevención de incendios:** disponibilidad de matafuegos según normativa aplicable, capacitación básica del personal y control de instalaciones eléctricas, gas de red con instalación reglamentaria y control/mantenimiento, evitando prácticas que incrementen el riesgo de incendio.
5. **Gestión operativa:** pautas de horarios, control de eventos, limpieza posterior y coordinación con recolección de residuos para evitar condiciones de riesgo.

Estas medidas se plantean como base preventiva, sin perjuicio de las exigencias específicas que establezca la autoridad competente con base en la normativa aplicable.

CAPÍTULO 3 – CARACTERIZACIÓN DEL AMBIENTE

ÍNDICE

3. Alcance del diagnóstico y área de influencia	15
3.1 Medio físico	16
3.1.1 Clima y variables meteorológicas	16
3.1.2 Geomorfología y suelos	18
3.1.3 Recursos hídricos	19
3.1.4 Calidad del aire	20
3.2 Medio socioeconómico y de infraestructura	21
3.2.1 Usos y ocupación del suelo	21
3.2.3 Infraestructura de servicios	22

3. Alcance del diagnóstico y área de influencia

Este capítulo establece la línea de base ambiental del área de implantación del proyecto Areco Plaza, describiendo el estado del ambiente y del entorno inmediato al momento de elaboración del Estudio. Su objetivo es disponer de un marco de referencia suficiente para interpretar los impactos potenciales durante la etapa de obra y la etapa operativa, incluyendo la consideración de efectos acumulativos y sinérgicos derivados del contexto territorial.

Las áreas de influencia definen el alcance geográfico dentro del cual se realizan los análisis ambientales para cada componente del medio. Su delimitación no es única ni fija: puede variar según la naturaleza del impacto, la distribución espacial de las actividades del proyecto, las características del ambiente receptor y las medidas de gestión previstas. En este sentido, se distinguen:

- Área Operativa (AO): corresponde al área de implantación del proyecto. Incluye el predio y las instalaciones previstas, así como los sectores internos de circulación, operación y mantenimiento. Por concentrar la mayor parte de las acciones del emprendimiento, constituye el ámbito espacial específico para la gestión ambiental del establecimiento.
- Área de Influencia Directa (AID): refiere al territorio que puede recibir efectos directos como consecuencia de las obras y/o actividades del proyecto. Incluye el predio y su entorno inmediato asociado a accesos, linderos y espacios próximos cuyos atributos pueden modificarse por acciones del emprendimiento durante obra u operación.
- Área de Influencia Indirecta (AII): involucra zonas que, sin estar necesariamente en contacto inmediato con el predio, pueden verse vinculadas por efectos indirectos o acumulativos, en particular aquellos asociados a la dinámica del sector de acceso, el tránsito, la interacción

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

con equipamientos existentes y la apropiación/uso de servicios y beneficios inducidos por el desarrollo.

Estas áreas se definen con criterio técnico para orientar el diagnóstico del medio y se ajustan, cuando corresponde, en el capítulo de identificación y valoración de impactos, en función del alcance real de los efectos para cada componente ambiental.

3.1 Medio físico

3.1.1 Clima y variables meteorológicas

San Antonio de Areco se inscribe dentro del clima templado pampeano, característico de la región pampeana oriental. Se trata de un clima con veranos calurosos e inviernos templados, expuesto a irrupciones de aire frío y con estaciones de transición que no siempre se presentan claramente definidas, registrándose en general una mayor estabilidad relativa del período otoñal. En términos estacionales, el período cálido se extiende típicamente entre noviembre y marzo, mientras que el invierno se inicia hacia fines de mayo y se prolonga hasta agosto, con promedios mensuales superiores a 10 °C, aunque con ocurrencia de registros inferiores a 0 °C en episodios puntuales.

- **Temperatura**

Con base en series climáticas utilizadas en antecedentes locales, la temperatura media mensual alcanza su valor más elevado durante enero (25,1 °C) y desciende gradualmente hasta el mínimo en julio (10,5 °C). La temperatura máxima media mensual varía entre 30,8 °C en enero y 15,3 °C en julio, mientras que la temperatura mínima media mensual presenta valores entre 20,4 °C en enero y 6,6 °C en julio. Como parámetro complementario, se reporta una amplitud térmica del período analizado del orden de 43,5 °C, lo que refleja la variabilidad térmica anual propia del ambiente pampeano.

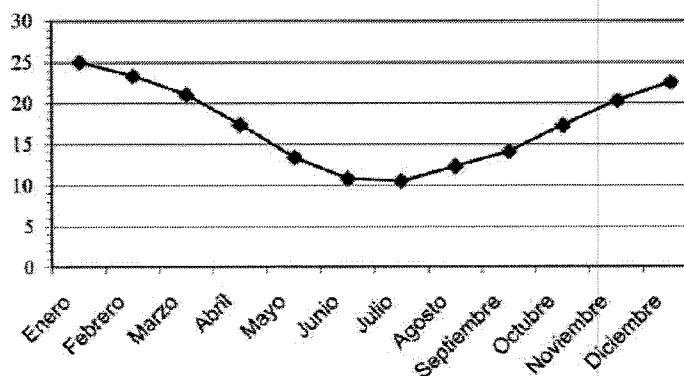


Figura 4. Temperatura media para San Antonio de Areco

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

- **Humedad relativa y presión atmosférica**

En la región se observa un coeficiente de humedad relativa elevado, con referencia de media anual cercana al 73%, y un comportamiento estacional donde los valores aumentan hacia el invierno. En antecedentes locales se reportan valores mensuales representativos que varían aproximadamente entre 65% en enero y 79% en junio, con presencia de condiciones de ambiente húmedo y neblinoso, propias de regiones bajas.

En cuanto a la presión atmosférica, se describe una variación anual con un máximo en julio (1018,5 hPa) y un mínimo en enero (1010,0 hPa), con un valor medio anual del orden de 1014,7 hPa. Estas variables aportan contexto meteorológico general, especialmente útil para interpretar cambios estacionales típicos de estabilidad/inestabilidad atmosférica y su relación con eventos meteorológicos.

- **Precipitación**

Los registros de precipitación en antecedentes locales muestran un total anual del orden de 1093,3 mm, con variabilidad mensual marcada. En esa serie, el mes con mayor precipitación media es octubre (168,3 mm) y el de menor precipitación media es julio (45,3 mm). A escala regional, también se ha referido que San Antonio de Areco se ubica en el rango de isohietas 800–1000 mm, lo que refuerza la idea de un régimen pluvial moderado a moderadamente alto dentro de la región pampeana. Asimismo, se describe la ocurrencia de tormentas intensas en primavera y comienzos del verano, particularmente hacia noviembre y diciembre, con posibilidad de episodios de vientos fuertes y precipitaciones abundantes.

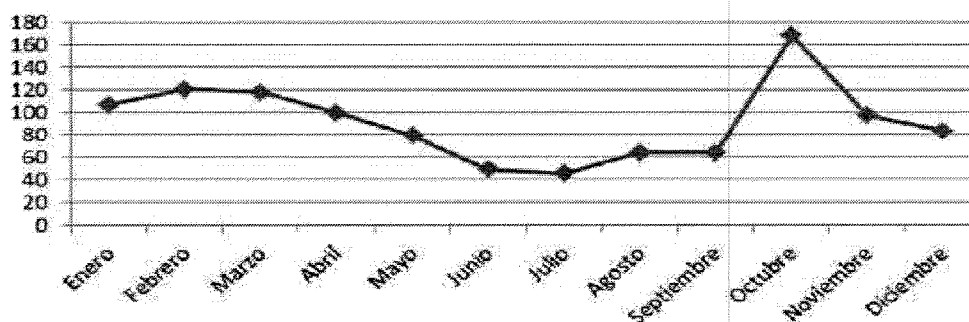


Figura 5. Precipitación media en San Antonio de Areco (mm).

- **Vientos**

En términos estacionales, se describe que las épocas de menor calma atmosférica tienden a ser la primavera y el verano, mientras que hacia fines del verano y el otoño el tiempo se vuelve más estable. En antecedentes regionales para el noreste de la provincia de Buenos Aires se reporta predominio de vientos del Noreste, seguidos en frecuencia por vientos del sector norte, sur y este, destacándose además que las calmas pueden presentar una frecuencia significativa. En cuanto a la velocidad, se mencionan velocidades medias variables en el rango aproximado de 13 a 20 km/h.

3.1.2 Geomorfología y suelos

El Partido de San Antonio de Areco se ubica en la región geomorfológica conocida como Pampa Ondulada, un ambiente característico de la llanura pampeana donde el relieve se expresa mediante una sucesión de lomadas separadas por amplios valles fluviales aterrizados. En estos valles se desarrolla una red de ríos y arroyos de cauces definidos que descargan hacia el sistema Paraná-Río de la Plata, atravesando sectores bajos ribereños extensos. En términos altimétricos regionales, se describe que la Pampa Ondulada constituye una región relativamente más alta respecto de la Pampa Deprimida y la cuenca del río Salado, alcanzando valores del orden de 100 m s.n.m. hacia el oeste, desarrollándose en torno a 20-30 m s.n.m. en la zona central y disminuyendo hacia el este hasta aproximarse al nivel del mar.

Desde el punto de vista litológico y geomorfológico, el relieve ondulado se asocia a la presencia de depósitos loésicos pampeanos, sobre los cuales la acción fluvial fue surcando valles y cañadones. En antecedentes regionales se describe que estos rasgos se organizan con alineamientos predominantes SO-NE, vinculados al modelado fluvial de cursos como Arrecifes, Areco, Luján, Reconquista y Matanza, entre otros, lo que le otorga a la región su morfología ondulada característica. En conjunto, este marco geomorfológico define una llanura de pendientes suaves, donde la forma del terreno y su microrelieve local condicionan el comportamiento del escurrimiento superficial y la distribución de excedentes hídricos en eventos intensos.

- **Suelos**

En cuanto a suelos, el marco pampeano local se describe como altamente apto para la producción agrícola, con texturas franco y franco-limosas y buenos contenidos de materia orgánica, formados por la interacción entre régimen climático, relieve suave y material parental. Para el partido y su área de influencia se reconocen sedimentos eólicos relativamente uniformes, de alta cohesión y coloración castaño claro, comúnmente denominados loess pampeano. Se trata de un sedimento fino, con tamaño de partícula característico en el rango aproximado de 0,01 a 0,05 mm, cuya cohesión se asocia a la presencia de un cementante de naturaleza predominantemente calcárea o arcillosa.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

Como rasgos edáficos típicos se describen suelos con buen drenaje y escurrimiento medio, con un horizonte superficial A del orden de 28 cm de espesor y contenidos de arcilla en torno a 25%, textura franco-limosa y estructura de bloques subangulares débiles. Este marco edáfico constituye una referencia adecuada para interpretar el comportamiento general del suelo superficial en el área y orientar el análisis de estabilidad superficial, mantenimiento de coberturas y gestión de suelos expuestos durante obra

3.1.3 Recursos hídricos

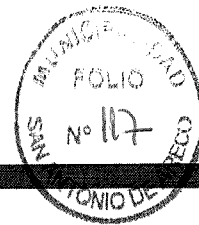
- **Recurso hídrico superficial**

El Partido de San Antonio de Areco se integra a un sistema hídrico de llanura organizado en torno a la cuenca del río Areco y su red de drenaje asociada. En este tipo de ambientes pampeanos, la dinámica hidrológica regional se encuentra condicionada por pendientes suaves, tiempos de respuesta moderados y la presencia de sectores bajos donde pueden presentarse excedentes hídricos ante eventos significativos. En estudios morfométricos se describen características coherentes con cursos de llanura, con baja pendiente de cauce y tiempos de concentración relativamente elevados, rasgos que permiten contextualizar el comportamiento general de la red de drenaje en la región.

A escala local, el municipio cuenta con cartografía de riesgo hidrometeorológico y vulnerabilidad climática, que se incorpora como referencia territorial para interpretar la exposición del entorno urbano y del sector de acceso donde se emplaza el proyecto. En forma complementaria, el Código de Ordenamiento Territorial establece polígonos definidos como Restricción Hidráulica y criterios específicos respecto de movimientos de suelo en dichas áreas, constituyendo un antecedente normativo local útil para comprender los criterios de manejo del territorio frente al riesgo hídrico.

En el caso de Areco Plaza, el vínculo más directo con el recurso hídrico superficial no se da por interacción con un cuerpo de agua dentro del predio, sino por la relación con el drenaje pluvial urbano y vial del sector, es decir, el comportamiento del escurrimiento superficial, las pendientes locales y la capacidad de conducción de sus obras menores (cunetas, alcantarillas y puntos de conducción visibles). En este marco, el análisis del recurso superficial se enfoca en el contexto territorial y en los mecanismos de conducción superficial existentes en el entorno inmediato.

En términos de calidad, el proyecto no contempla vuelcos de efluentes líquidos a cursos de agua o cuerpos superficiales, dado que los efluentes sanitarios se proyectan con destino a red cloacal. Por ello, no corresponde desarrollar campañas de muestreo ni análisis fisicoquímicos de efluentes residuales dentro del alcance del presente Estudio.



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

- **Recurso hídrico subterráneo**

En la región pampeana se reconoce un sistema hidrogeológico ampliamente extendido, donde se destaca el Acuífero Puelche como unidad de relevancia regional, generalmente caracterizado como semiconfinado y con amplia distribución en el noreste de la provincia de Buenos Aires, lo que le otorga importancia como fuente de abastecimiento en distintos contextos.

Para el presente proyecto, el recurso subterráneo tiene un rol principalmente contextual, el emprendimiento no se diseña con explotación de acuíferos ni contempla perforaciones de captación, dado que el abastecimiento de agua previsto es por red. En consecuencia, no se prevé régimen de explotación subterránea, ni generación de conos de depresión asociados al bombeo, ni la utilización de pozos absorbentes, ya que el destino de efluentes sanitarios es la conexión cloacal. Esta definición operativa reduce la necesidad de caracterización local mediante muestreos específicos, por lo que no se realizan análisis de calidad de agua subterránea en esta instancia.

Aun así, por la relevancia regional del recurso, el criterio preventivo general del Estudio considera la importancia de evitar aportes contaminantes al suelo y al subsuelo a través de una gestión adecuada de residuos, sustancias de mantenimiento y eventuales derrames, aspectos que se desarrollan en los apartados de residuos, riesgos y plan de gestión ambiental.

3.1.4 Calidad del aire

El área de implantación del proyecto se ubica en un sector de acceso a la ciudad vinculado a un corredor vial. En este marco, la condición de base del recurso aire y del ambiente sonoro se encuentra influenciada principalmente por fuentes móviles asociadas a la circulación vehicular y, en menor medida, por actividades de servicio del entorno inmediato. No obstante, el patrón de circulación del sector presenta un comportamiento moderado, propio de una localidad de escala media, con incrementos puntuales en determinadas franjas horarias y con presencia ocasional de vehículos pesados vinculados a paradas o maniobras en estaciones de servicio.

Desde la perspectiva de calidad de aire, la tipología del emprendimiento no incorpora procesos industriales ni fuentes puntuales permanentes de emisión. Por ello, el perfil de contaminantes que define la línea base se asocia a emisiones típicas de fuentes móviles, principalmente monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno e hidrocarburos, con variaciones temporales en función de la circulación y de condiciones meteorológicas. En etapa de obra, el factor más característico no se vincula a gases de proceso, sino a emisiones difusas temporales de material particulado por movimiento de suelo, tránsito de maquinaria y acopios, además de emisiones de combustión propias de equipos y vehículos de obra.

En paralelo, el ambiente sonoro de fondo del sector se explica por la misma lógica, predomina el sonido asociado a circulación vehicular y a maniobras puntuales o detención de camiones en

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

servicios del entorno, con oscilaciones a lo largo del día, sin configurarse un escenario de ruido continuo intenso como el de corredores urbanos densamente ocupados. En consecuencia, la caracterización del recurso aire y del ambiente sonoro se aborda de forma cualitativa en esta instancia, apoyada en la descripción del entorno y en el reconocimiento del patrón de usos del área. En caso de requerirse determinaciones cuantitativas específicas por parte de la autoridad competente, podrán incorporarse mediciones puntuales en ubicaciones representativas del área de influencia directa, definidas según el diseño final de accesos y el régimen operativo del emprendimiento.

3.2 Medio socioeconómico y de infraestructura

3.2.1 Usos y ocupación del suelo

El Partido de San Antonio de Areco presenta un perfil socioeconómico y territorial donde conviven actividades productivas históricas de base agropecuaria con un sector terciario vinculado a servicios y turismo. En antecedentes locales se describe que una proporción mayoritaria de la superficie del partido se destina a la producción agropecuaria, con predominio de uso agrícola asociado a la aptitud de los suelos y a la rentabilidad de los cultivos, complementado por actividad ganadera en tierras de menor aptitud. A su vez, se identifica un crecimiento sostenido de actividades de servicios vinculadas a hotelería y gastronomía, en relación con la dinámica turística del distrito, junto con emprendimientos de escala familiar ligados a producciones artesanales y oficios. Este marco aporta contexto territorial para comprender el patrón de ocupación del suelo y el tipo de actividades que se consolidan en el periurbano y en los accesos.

En lo que respecta al proyecto Areco Plaza, su emplazamiento se ubica en el sector de acceso urbano, sobre un corredor vial donde se concentran usos característicos asociados a la circulación y a la provisión de servicios y actividades comerciales. En el entorno inmediato se identifican estaciones de servicio, un supermercado de gran escala y otros usos asociados al corredor, así como una concesionaria de maquinaria agrícola. Hacia el sector posterior del predio se ubica la planta de tratamiento de efluentes cloacales, infraestructura urbana preexistente que constituye un elemento relevante del entorno por su presencia contigua.

Respecto de receptores sensibles, el predio no presenta viviendas linderas inmediatas. La vivienda más cercana se ubica aproximadamente a 150 m del límite del predio y corresponde a una residencia aislada; el sector con mayor consolidación residencial se ubica a partir de aproximadamente 200 m. Cabe destacar que en el área de influencia directa no se registran escuelas ni centros de salud. En la localidad, la disponibilidad de equipamiento educativo y sanitario se encuentra concentrada en el área urbana consolidada, donde se localizan establecimientos educativos de distintos niveles y el hospital municipal.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
 Proyecto Areco Plaza



Figura 6. Entorno inmediato del proyecto Areco Plaza.

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, el predio se localiza en un sector identificado en la cartografía municipal como BC2 (Banda de Circulación 2), lo que resulta consistente con el carácter de corredor de acceso y con la concentración de usos de servicios y comercio. Este encuadre no se utiliza aquí como evaluación normativa exhaustiva, sino como referencia territorial para describir el patrón de ocupación del suelo del entorno y su coherencia funcional.

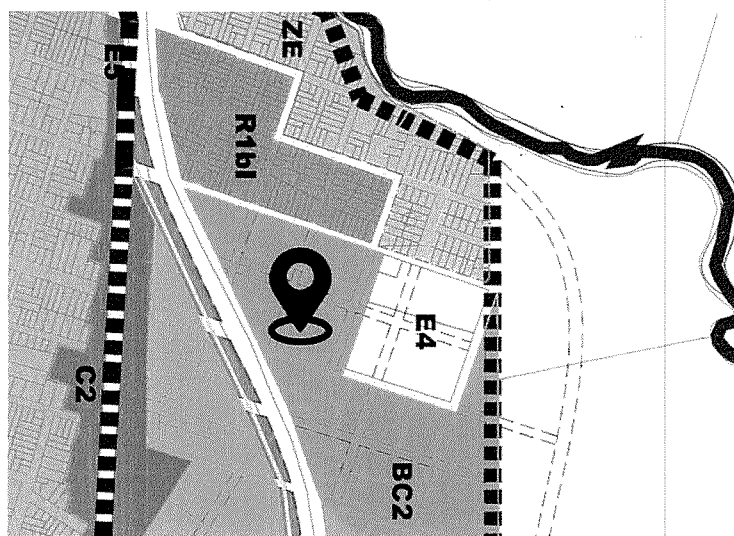


Figura 7. Ubicación del proyecto dentro de la Banda de Circulación 2 (COT 2019).



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
Proyecto Areco Plaza

3.2.3 Infraestructura de servicios

El entorno inmediato del proyecto corresponde a un sector urbano de acceso con presencia de equipamientos y redes de infraestructura asociados a la circulación y a la provisión de servicios y actividades comerciales. En términos operativos, la disponibilidad de accesibilidad vial, provisión de energía y redes urbanas condiciona la factibilidad de funcionamiento del emprendimiento y su integración al sector.

El proyecto Areco Plaza prevé abastecerse mediante servicios formales (agua, cloaca, energía eléctrica trifásica y gas natural para gastronomía), de acuerdo con lo descripto en el Capítulo 2. A los fines del presente capítulo, la caracterización de infraestructura se orienta a dejar asentada la viabilidad de inserción del emprendimiento en el sector.