



ESTUDIO DE IMPACTO URBANÍSTICO (EIU): PROYECTO COMERCIAL "ARECO PLAZA"

UBICACIÓN: Antigua Ruta 8, Km 112,500 – San Antonio de Areco.

DESARROLLADOR: MKG RED SRL.

SUPERFICIE DEL PREDIO: 12.000 m².

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y RESOLUCIÓN DE ASPECTOS CONFLICTIVOS (Inciso C)

El proyecto **Areco Plaza** consiste en la reconversión de un predio de uso industrial preexistente (ex silos de cereales) en un Centro Comercial de escala regional. La propuesta busca jerarquizar el acceso sudoeste de San Antonio de Areco, transformando una zona de infraestructura degradada en un polo de servicios, empleo y esparcimiento.

c.1 y c.2) Gestión de Flujos Vehiculares y Carga

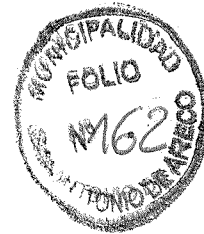
Para evitar la afectación del sistema vial de la Antigua Ruta 8, se ha diseñado un esquema de **circulación unidireccional**:

- **Ingreso:** Se realiza desde la Antigua Ruta 8 hacia una calle interna de distribución que conduce al sector de estacionamiento.
- **Egreso:** El flujo de salida se canaliza de forma exclusiva hacia la **Calle Alvear**, permitiendo un retorno ordenado a la traza principal, evitando giros a la izquierda en zonas críticas.
- **Propuesta de Mejora Vial:** En un compromiso con la seguridad vial urbana, los desarrolladores proponen la colaboración para la ejecución de una **rotonda** en el cruce de la Antigua Ruta 8 y el ingreso al casco urbano.
- **Logística de Abastecimiento:** Las operaciones de carga y descarga se realizarán en horarios matutinos de baja afluencia, con estacionamiento técnico dentro del predio y distribución interna mediante logística manual (carros), minimizando ruidos y molestias.

c.3) Parquización y Barreras Visuales

Dada la inexistencia de arbolado previo, el proyecto contempla un **Plan de Forestación Integral** diseñado por profesionales paisajistas:

- **Diseño:** Incorporación de canteros, áreas verdes y especies arbóreas que funcionen como pulmones de absorción.



- **Linderos:** Se ha instalado un cerco perimetral en los laterales en contacto con parcelas vecinas, el cual será revestido con material vegetal (arbustos y trepadoras) para generar una barrera visual y sonora de calidad.

c.4) Resolución de Estacionamiento

El predio cuenta con más de **100 plazas de estacionamiento exclusivo**.

- **Sustentabilidad:** Se utiliza suelo permeable (granza) para favorecer la infiltración pluvial.
- **Organización:** Cada espacio estará delimitado por topes frontales y señalización por cintas, garantizando un ordenamiento eficiente del parque automotor.

2. RELEVAMIENTO DEL ENTORNO Y USOS DEL SUELO (Inciso G)

El entorno inmediato de **Areco Plaza** presenta un carácter netamente industrial y comercial, lo que garantiza la **compatibilidad de usos**:

- **Norte (Frente):** Antigua Ruta 8.
- **Sur (Atrás):** Planta depuradora de agua (sin funcionamiento actual).
- **Este (Izquierda):** Estación de servicio.
- **Oeste (Derecha):** Concesionario de maquinaria agrícola (separado por Calle Alvear). Al no existir parcelas de uso residencial colindantes, el impacto sonoro y la actividad comercial propia del centro no generan conflictos con la habitabilidad urbana.

3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (Inciso J)

El emprendimiento se integrará de forma responsable a la red pública:

- **Agua y Saneamiento:** Conexión a la red de agua corriente y red de cloacas municipal.
 - **Drenaje Pluvial:** El uso de superficies permeables en los 12.000 m² de terreno garantiza un bajo coeficiente de escurrimiento, colaborando con la red pluvial de la zona.
-

4. RESOLUCIÓN DE NIVELES Y GESTIÓN HÍDRICA (CAPÍTULO III)

Respecto al movimiento de suelos realizado:

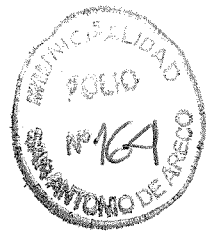
- **Nivel Final:** Se ha consolidado una cota de **20 cm sobre el nivel del cordón de vereda**, cumpliendo con los estándares técnicos más exigentes.
- **Criterio de Seguridad:** A pesar de que **Areco Plaza** se encuentra ubicado **fuera de las Áreas Restringidas** según el mapa de riesgo hídrico local, se ha decidido voluntariamente respetar el límite estricto de los 20 cm impuestos para zonas críticas, garantizando la seguridad del patrimonio edificado sin afectar a terceros.

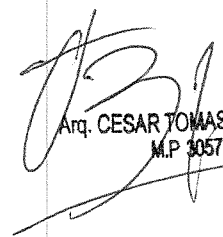
5. IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO

El proyecto **Areco Plaza** se constituye como un motor económico local:

- **Empleo:** El **95% de los proveedores y profesionales** involucrados en la etapa de obra son locales.
- **Efecto Multiplicador:** Las **46 unidades funcionales** de la Etapa 1 permitirán la radicación de nuevos comercios, generación de empleo.






Arq. CESAR TOMAS BERGAL
M.P. 30571