



ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

La Pialada N°3545, La Loma

Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó

Circunscripción IV, Sección M, Quinta 27, Parcela 10^a

Partida N°189.967

Septiembre 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Yanina Pozzetti", is positioned above a horizontal line.

LIC. YANINA VICTORIA POZZETTI
Reg. OPDS RUP-001360
Cel. + 54 9 11 6363 2673
yypozzetti@gmail.com



ÍNDICE

	PÁG.
1 INTRODUCCIÓN	3
2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	7
3 DIAGNÓSTICO DEL ENTORNO	16
4 LÍNEA DE BASE AMBIENTAL	27
5 PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y PROCESO DE AUDIENCIA PÚBLICA	101
6 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES	103
7 PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL	134
8 CONCLUSIONES	147
9 FUENTES BIBLIOGRÁFICAS Y REFERENCIAS	150
10 ANEXOS	153



1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Impacto Ambiental (EIA) tiene por objeto identificar, describir y evaluar los potenciales impactos ambientales asociados a las etapas de construcción y operación del proyecto denominado “Construcción con destino a Vivienda Multifamiliar”, cuyo titular es FIDEICOMISO CASSIS, ubicado en calle La Pialada N.º 3545, Barrio La Loma, localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires. El predio se identifica catastralmente como Circunscripción IV, Sección M, Quinta 27, Parcela 10a, Partida Municipal N.º 189.967.

La evaluación comprende el análisis de las características del proyecto y de las condiciones ambientales del área de implantación y su entorno, considerando los componentes del medio físico, biológico y socioeconómico susceptibles de ser afectados durante las distintas etapas del emprendimiento.

A partir de la identificación y evaluación de los potenciales impactos ambientales, el estudio establece las correspondientes medidas de prevención, mitigación, corrección y, cuando resulte aplicable, compensación, así como las acciones de seguimiento y gestión ambiental necesarias.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

El presente EIA se desarrolla en el marco de la normativa ambiental y urbanística aplicable en la jurisdicción del Municipio de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires, como instrumento técnico destinado a incorporar la variable ambiental en la evaluación integral del proyecto.

La naturaleza y magnitud de los potenciales impactos dependen tanto de las características particulares del proyecto y de las acciones previstas durante sus etapas de construcción y operación como de las condiciones ambientales y territoriales del área donde se implanta.

En este contexto, el estudio permite caracterizar las condiciones ambientales existentes, identificar las interacciones entre las acciones del proyecto y los componentes del medio receptor, evaluar los impactos potenciales y establecer las medidas de gestión ambiental correspondientes.

SITUACIÓN ACTUAL

El proyecto se encuentra tramitado bajo el Expediente D.E. N.º 4134-25598/25 y el Expediente H.C.D. N.º 16840/25, y cuenta como antecedente normativo con la Ordenanza N.º 6518, promulgada mediante Decreto N.º 1278/25 de fecha 10/12/2025, del Municipio

de Ituzaingó, documentación que deberá incorporarse como antecedente documental del proyecto.

En este marco, el presente Estudio de Impacto Ambiental constituye el instrumento técnico destinado a evaluar los potenciales efectos ambientales asociados a las obras, infraestructuras y actividades previstas, aportando información para su consideración por parte de la autoridad competente dentro del procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.

La evaluación comprende las etapas de construcción y operación del emprendimiento y considera las potenciales alteraciones sobre los componentes del medio físico, biológico y socioeconómico, así como las medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación y seguimiento que resulten aplicables.

CONSIDERACIONES

Las acciones asociadas al proyecto pueden generar interacciones con distintos componentes del ambiente, tanto en el predio de implantación como en su área de influencia. Estas interacciones comprenden aspectos vinculados con el medio físico, biológico y socioeconómico y presentan características diferentes según la etapa del proyecto considerada.

La evaluación ambiental permite analizar dichas interacciones de manera integrada, considerando las características del proyecto, las condiciones ambientales preexistentes y la sensibilidad del medio receptor.

Sobre esta base, el estudio identifica y evalúa los impactos ambientales potenciales y establece las medidas necesarias para prevenir, minimizar, mitigar, corregir o compensar sus efectos, así como los correspondientes mecanismos de seguimiento y gestión ambiental.

1.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Impacto Ambiental integra la información relativa a los componentes físicos, biológicos y socioeconómicos del área de influencia y analiza su interacción con las acciones previstas durante las etapas de construcción y operación del proyecto de Construcción con destino a Vivienda Multifamiliar, ubicado en calle La Pialada N.º 3545, Barrio La Loma, Villa Gobernador Udaondo.

El estudio constituye asimismo la base técnica para establecer las medidas y programas de gestión ambiental aplicables al emprendimiento, orientados a prevenir, minimizar y gestionar adecuadamente sus potenciales efectos sobre el ambiente y la población.

OBJETIVO GENERAL

- Evaluar la viabilidad ambiental del proyecto mediante la identificación, caracterización y valoración de los impactos potenciales asociados a sus etapas de construcción y operación, estableciendo las medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación y seguimiento que resulten necesarias para su adecuada gestión ambiental, en el marco de la normativa aplicable.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer la Línea de Base Ambiental: Caracterizar el estado actual del medio natural y antrópico en el área de influencia antes del desarrollo de las obras bajo estudio.
- Verificar la Compatibilidad Territorial: Analizar la adecuación del proyecto con las condiciones ambientales, urbanísticas y de uso del suelo vigentes en el área de implantación.
- Identificar y Evaluar Impactos: Determinar y cuantificar las alteraciones derivadas de las fases de construcción y funcionamiento de la Vivienda Multifamiliar sobre los medios físico, biológico y socioeconómico.
- Diseñar el Plan de Gestión Ambiental: Proponer las medidas de prevención, mitigación, compensación y seguimiento necesarias para minimizar los impactos negativos y potenciar los positivos.
- Promover la Transparencia y Participación Ciudadana: Proveer el sustento técnico necesario para las instancias de Audiencia Pública, asegurando el derecho de la comunidad a intervenir en el proceso de toma de decisiones.



1.2. FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO

Campo	Detalle
Proyecto	Construcción con destino a Vivienda Multifamiliar
Titular	FIDEICOMISO CASSIS
Expediente H.C.D.	N.º 16840/25
Expediente D.E.	N.º 4134-25598/25
Normativa	Ordenanza N.º 6518 – Promulgada por Decreto N.º 1278/25 de fecha 10/12/2025
Dirección	Calle La Pialada N.º 3545
Barrio	La Loma
Localidad	Villa Gobernador Udaondo
Partido	Ituzaingó
Provincia	Provincia de Buenos Aires
Catastro	Circunscripción IV – Sección M – Quinta 27 – Parcela 10a
Partida Municipal	N.º 189.967

1.3. EQUIPO CONSULTOR

Universidad Nacional del Oeste

Unidad de Vinculación Tecnológica

Función	Profesional	Correo electrónico
Director de la UVT	Facundo José Somosa	fsomosa@uno.edu.ar
Ambientóloga	Lic. Yanina Victoria Pozzetti Reg. OPDS – RUP N.º 001360	yvpozzetti@gmail.com

El presente Estudio de Impacto Ambiental fue elaborado con la información técnica disponible, relevamientos de campo y antecedentes bibliográficos, complementados con antecedentes administrativos y documentación obrante en el expediente suministrados por el Municipio de Ituzaingó.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2.1. FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

El proyecto de construcción de Vivienda Multifamiliar ha sido desarrollado considerando los indicadores urbanísticos vigentes aplicables al sector, conforme al marco normativo municipal. La verificación de su cumplimiento corresponde a la Autoridad Municipal competente durante el procedimiento de evaluación y aprobación del proyecto.

Su planificación se inserta en un esquema de desarrollo urbano compatible con las características residenciales de la zona, procurando una adecuada integración de la vivienda multifamiliar con el entorno urbano, la infraestructura existente y las condiciones ambientales del área de implantación. En este sentido, el proyecto contempla criterios de ordenamiento territorial y uso racional del suelo, procurando que la implantación, ocupación y características de la edificación resulten compatibles con el uso residencial previsto y con la normativa urbanística vigente.

A fin de evaluar la viabilidad ambiental del proyecto y su encuadre en el marco normativo nacional, provincial y municipal, el presente Estudio de Impacto Ambiental contempla la legislación aplicable cuyo detalle se incorpora en el Anexo II – Matriz Legal.

Respecto de la infraestructura de servicios, si bien al momento de la elaboración del presente estudio no obraban incorporadas al expediente las factibilidades técnicas definitivas emitidas por las empresas prestadoras, durante las tareas de relevamiento de campo se verificó la existencia de redes de energía eléctrica, gas natural y desagües cloacales en el área de implantación. El sector no cuenta con servicio de agua corriente, por lo que el abastecimiento de agua deberá resolverse mediante un sistema alternativo técnicamente adecuado y conforme a los requerimientos de los organismos competentes.

En consecuencia, los aspectos vinculados con la provisión, disponibilidad y conexión de los servicios deberán ajustarse a las condiciones, requerimientos, factibilidades, autorizaciones y certificaciones que establezcan, según corresponda, los organismos y prestadores competentes, conforme a sus respectivas incumbencias.

Por otra parte, el presente Estudio de Impacto Ambiental cuenta con un estudio geotécnico del suelo, el cual constituye un antecedente técnico de relevancia para la caracterización de las condiciones del terreno y para la evaluación de los potenciales impactos ambientales asociados a las tareas de excavación, fundación y construcción. Dicho estudio aporta información fundamental para el diseño de las obras y para la definición de las medidas preventivas y de mitigación previstas durante la etapa constructiva y operativa.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de un establecimiento destinado a Vivienda Multifamiliar, a emplazarse sobre un predio ubicado en La Pialada N°3545, Barrio La Loma, Localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires. El inmueble se identifica catastralmente como Circunscripción IV, Sección M, Quinta 27, Parcela 10a, Partida N°189.967.

La propuesta arquitectónica procura integrarse con las características ambientales y paisajísticas del sector, caracterizado por una importante presencia de vegetación y arbolado. En este sentido, la implantación ha sido planteada considerando retiros respecto de los límites del predio y procurando la conservación y valorización del arbolado existente, así como la incorporación de sectores parqueizados.

El conjunto adopta una arquitectura contemporánea de líneas simples, procurando compatibilizar el desarrollo residencial con las condiciones paisajísticas del entorno.

Implantación y morfología

- La implantación del proyecto contempla retiros laterales de 3 m y 11 m y un retiro frontal de 6 m, destinados a favorecer la separación de la edificación respecto de los límites del predio, preservar sectores vegetados y mantener una adecuada integración con el entorno.
- La edificación se organiza mediante un volumen central en el cual se distribuyen las unidades funcionales, procurando favorecer condiciones adecuadas de iluminación natural y ventilación.
- Las circulaciones vehiculares y peatonales se desarrollarán dentro del predio y se complementarán con sectores parquizados. Se prevé la utilización de pavimentos de hormigón intertrabado en los sectores correspondientes y la incorporación de especies vegetales, priorizando especies nativas y de bajo requerimiento de mantenimiento.

Programa arquitectónico

- El proyecto contempla un total de 12 unidades funcionales destinadas a vivienda, con una población estimada de 72 habitantes, equivalente a una ocupación promedio de 6 habitantes por unidad funcional.
- Ocho unidades funcionales se desarrollarán en dos niveles, bajo tipología dúplex, con una superficie aproximada de 100 m² cada una, cuatro ambientes, acceso independiente y jardines privados de aproximadamente 3 m por 7 m.
- En el nivel superior se proyectan cuatro unidades funcionales de cuatro ambientes, con tipología de departamento, acceso mediante ascensor y balcones individuales.
- El proyecto contempla 19 cocheras internas, localizadas dentro del predio y vinculadas a un acceso vehicular mediante un único portón central. Asimismo, se prevén dos cocheras de cortesía exteriores y una garita destinada al control del acceso.
- El edificio contará con ascensor y circulaciones dimensionadas para facilitar la accesibilidad entre los diferentes niveles.

Estructura resistente

- La estructura resistente proyectada estará conformada por Planta Baja destinada a cocheras y viviendas, dos plantas elevadas destinadas a viviendas y azotea con Sala de Máquinas.
- El sistema estructural estará constituido, en términos generales, por losas planas y vigas de hormigón armado convencional apoyadas sobre columnas y tabiques.
- La estructura descargará sobre bases centradas vinculadas mediante vigas de fundación, destinadas asimismo a absorber los esfuerzos adicionales asociados a las cargas provenientes de las mamposterías.
- La ejecución definitiva de las fundaciones y demás componentes estructurales deberá ajustarse al correspondiente proyecto estructural y a las condiciones geotécnicas verificadas para el predio.

Características constructivas y terminaciones

- Las fachadas serán resueltas mediante una combinación de revestimientos tipo siding o WPC símil madera dispuestos en listones verticales, sectores de revoque texturado en tonalidades claras, basamento de piedra natural y elementos metálicos.
- Las carpinterías serán de aluminio con vidrios DVH, procurando mejorar las condiciones de aislamiento térmico y acústico de las unidades.
- Los balcones y terrazas incorporarán canteros y vegetación como parte de la integración paisajística del conjunto. Asimismo, se prevé iluminación arquitectónica mediante tecnología LED en fachadas y espacios comunes.
- Las terminaciones interiores contemplan pisos de porcelanato, equipamiento de cocina, mesadas de cuarzo o granito, revestimientos y griferías. Las unidades dispondrán de preinstalación para equipos de aire acondicionado.
- Las instalaciones sanitarias y eléctricas deberán ejecutarse conforme a la normativa técnica vigente y a los requerimientos establecidos por los organismos y prestadores competentes.

Superficies del proyecto

- El predio presenta una superficie total de 1.271,80 m² y, de acuerdo con la información suministrada, se encuentra actualmente libre de construcciones, presentando sectores en los que se han realizado movimientos de suelo.

- La superficie proyectada alcanza 1.338,94 m² cubiertos y 173,34 m² semicubiertos, resultando una superficie total a construir de 1.512,28 m².
- En relación con la ocupación del terreno, se informa una superficie libre de 730,44 m², equivalente aproximadamente al 57,44 % del lote, mientras que el porcentaje de ocupación informado para el proyecto es del 42,56 %.
- La superficie libre deberá conservarse y acondicionarse de acuerdo con el proyecto paisajístico y con los requerimientos urbanísticos y ambientales que resulten aplicables.

Provisión de agua y Sistema de tratamiento

- Ante la falta de disponibilidad de red pública de agua corriente, el abastecimiento de agua del emprendimiento se prevé mediante una fuente subterránea. El sistema de tratamiento en este caso será la planta de ósmosis inversa.

Criterio de integración ambiental

- La configuración del proyecto procura compatibilizar la incorporación de nuevas unidades residenciales con las características ambientales del entorno. La conservación del arbolado existente, conforme al relevamiento y a las autorizaciones que correspondan, los retiros previstos, el mantenimiento de superficie libre, la incorporación de vegetación y la utilización de especies nativas constituyen elementos relevantes para reducir la alteración paisajística derivada de la nueva edificación.

Plazo de Ejecución de Obra

La etapa constructiva del emprendimiento está proyectada para desarrollarse en un plazo estimado total de treinta (30) meses. Durante este período se llevarán a cabo las distintas tareas asociadas a la ejecución de la obra, entre las que se incluyen:

- Implantación, instalación del obrador y trabajos preliminares.
- Movimiento de suelos y excavaciones.
- Ejecución de fundaciones y estructura resistente.
- Ejecución de cerramientos, mampostería e instalaciones complementarias.
- Terminaciones, pintura y detalles de acabado.
- Acondicionamiento de espacios exteriores, parquización y tareas finales de obra.

Estimación y Clasificación del Personal de Obra

Para la ejecución de los trabajos contemplados en el proyecto se estima la participación acumulada de aproximadamente 220 trabajadores a lo largo de los treinta (30) meses correspondientes a la etapa constructiva.

La cantidad indicada contempla la participación sucesiva de trabajadores correspondientes a las distintas especialidades y etapas de la obra, por lo que no representa una dotación permanente ni la presencia simultánea de 220 personas en el predio.

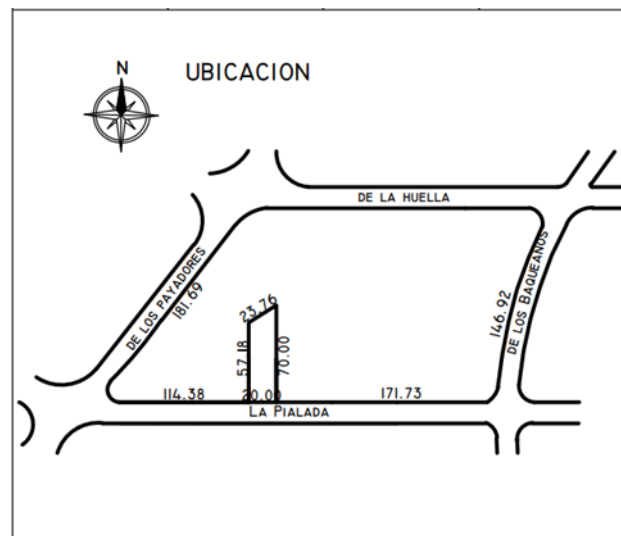
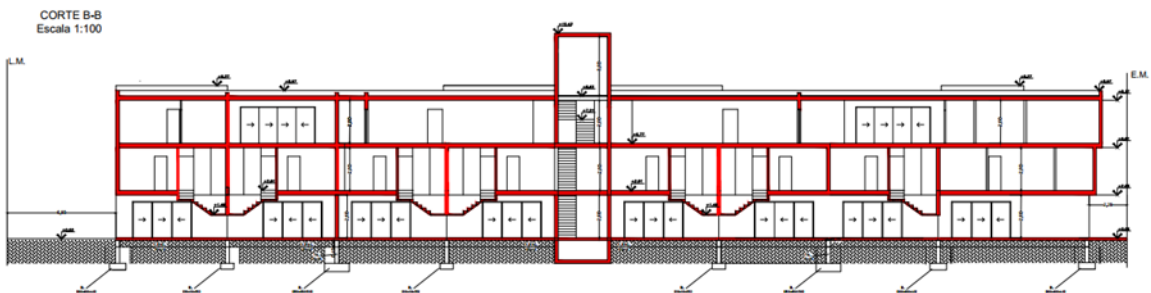
La composición estimada de la mano de obra comprende las siguientes categorías:

- Personal directivo y de supervisión: capataces, jefes de obra y profesionales vinculados con la dirección, supervisión y control técnico.
- Personal técnico e idóneo: oficiales especializados, albañiles, medios oficiales y ayudantes.
- Oficios específicos: pintores, instaladores sanitarios, electricistas, instaladores termomecánicos y otros trabajadores especializados requeridos de acuerdo con el avance de la obra.

La presencia de personal en el predio será variable durante los treinta (30) meses de ejecución, en función de las necesidades de cada etapa constructiva. Se prevé una mayor concentración de trabajadores durante las etapas correspondientes a la ejecución de la estructura, mampostería e instalaciones, mientras que durante las etapas iniciales y finales se estima una menor demanda de personal.

La distribución temporal y la cantidad de trabajadores presentes simultáneamente en el predio deberán ajustarse al cronograma definitivo de obra y a las necesidades operativas de cada frente de trabajo.







2.2. LOCALIZACIÓN SEGÚN COORDENADAS GEOGRÁFICAS Y ESCALAS

Campo	Información
DIRECCIÓN	La Pialada N.º 3545
BARRIO	La Loma
LOCALIDAD	Villa Gobernador Udaondo
PARTIDO	Ituzaingó
PROVINCIA	Buenos Aires
NOMENCLATURA CATASTRAL	Circunscripción IV – Sección M – Quinta 27 – Parcela 10a
SISTEMA DE REFERENCIA	WGS 84 (World Geodetic System 1984)
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	-34.6242, -58.7011
FORMATO GMS	34°37'27,1" S – 58°42'04,0" O

3. DIAGNÓSTICO DEL ENTORNO

3.1. ALCANCE DEL INFORME

Categoría General	Escala	Información del Proyecto
Estructura Político-Administrativa	Provincia	Buenos Aires
	Partido / Municipio	Ituzaingó
	Localidad	Villa Gobernador Udaondo
	Barrio	La Loma
Identificación de la Obra	Tipo de Proyecto	Construcción de Vivienda Multifamiliar
	Dirección Exacta	La Pialada N.º 3545
	Nomenclatura Catastral	Circunscripción IV – Sección M – Quinta 27 – Parcela 10a
	Partida Inmobiliaria	N.º 189.967

3.1.1. Caracterización Territorial

El Partido de Ituzaingó se encuentra ubicado en la provincia de Buenos Aires y forma parte del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), integrando la Zona Oeste del conurbano bonaerense. Posee una superficie aproximada de 38,5 km² y, de acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 (INDEC), registra una población cercana a 180.000 habitantes, lo que representa una densidad aproximada de 4.680 habitantes por km².

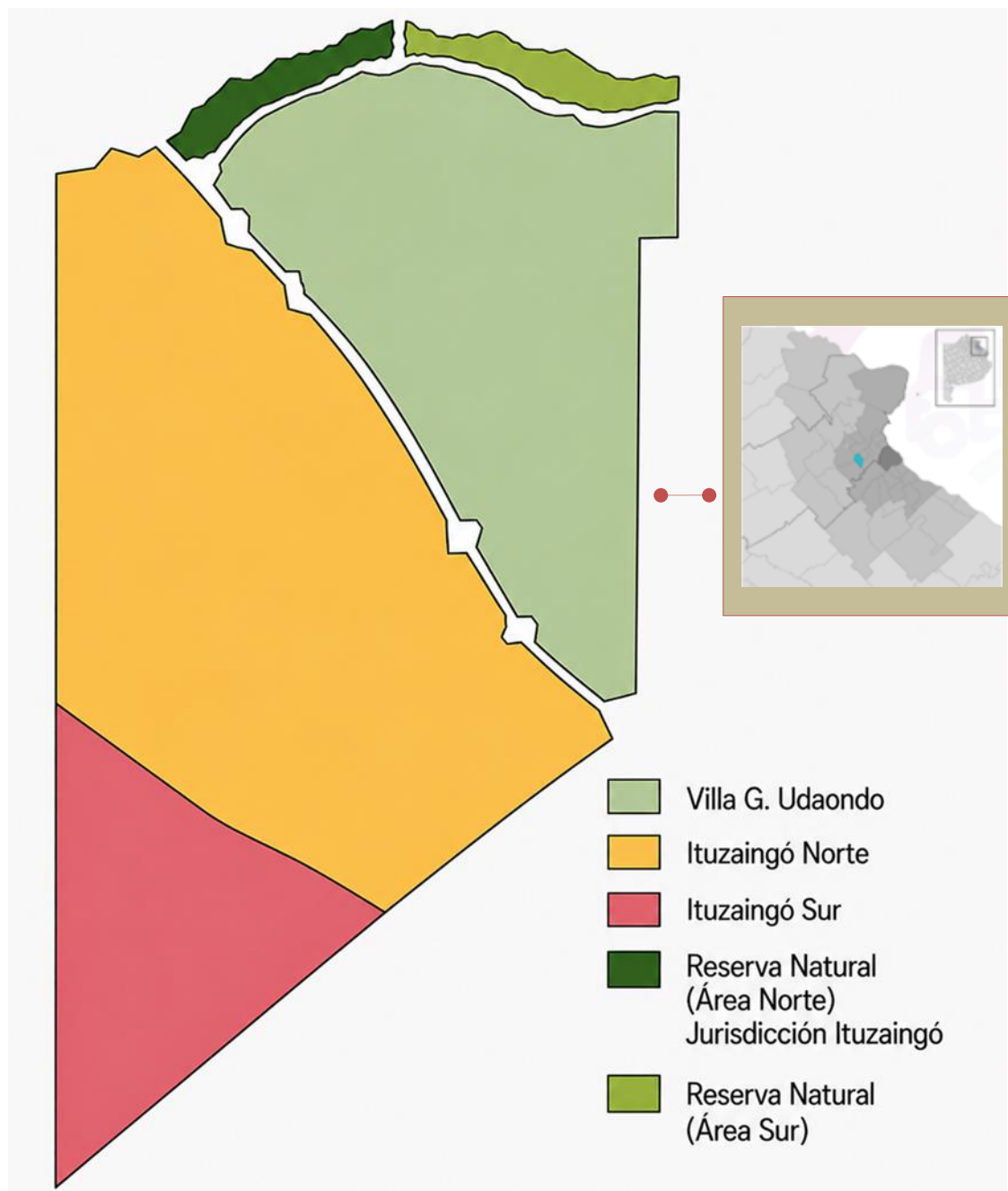
El Partido de Ituzaingó se localiza en el oeste de la provincia de Buenos Aires. Sus límites político-administrativos son: al norte y noroeste, los partidos de Moreno y San Miguel, estando definidos en gran parte por el río Reconquista; al este, el Partido de Morón; al sur, el Partido de Merlo; y al oeste, nuevamente el Partido de Moreno.

A los fines de caracterizar la estructura territorial y las dinámicas urbanas y socioambientales del Partido de Ituzaingó, el territorio municipal se organiza en cuatro (4) grandes unidades territoriales. De estas, tres (3) corresponden a unidades territoriales de carácter predominantemente urbano, mientras que la cuarta se define como “Unidad de Conservación”, en función de sus características ambientales y de su rol estratégico en la conservación, regulación hídrica y amortiguación del territorio. En consecuencia, la siguiente tabla presenta tres (3) unidades territoriales urbanas y una (1) unidad ambiental de conservación.

Unidades Territoriales del Partido de Ituzaingó

Unidad Territorial	Parámetro Técnico	Descripción y Caracterización
Ituzaingó Norte (Ciudad Cabecera)	Delimitación Física	Sector ubicado rigurosamente al norte de las vías de la Línea ferroviaria Sarmiento.
	Indicadores Urbanos	Zona de consolidación urbana alta con densidad edilicia y demográfica media a alta. Concentra las principales redes de servicios básicos centralizados.
	Perfil Socioambiental	Centralidad de uso mixto (comercial, residencial e institucional). Presenta un alto porcentaje de suelo impermeabilizado por pavimentos y edificaciones.
Ituzaingó Sur	Delimitación Física	Sector ubicado al sur de las vías de la Línea ferroviaria Sarmiento, abarcando el extremo sudeste del partido.
	Indicadores Urbanos	Zona de consolidación urbana media con densidad edilicia y demográfica media. Cobertura de servicios básicos en desarrollo y mejoras progresivas en infraestructura.
	Perfil Socioambiental	Uso predominantemente residencial, con sectores comerciales de escala barrial. Porcentaje medio de suelo impermeabilizado y presencia de espacios verdes públicos de escala barrial.
Villa Udaondo	Delimitación Física	Sector localizado al este del partido, comprendiendo el área de Villa Udaondo, con características paisajísticas y ambientales particulares.
	Indicadores Urbanos	Zona de baja a media densidad edilicia y demográfica. Infraestructura de servicios básicos con cobertura media a alta, con sectores en desarrollo.
	Perfil Socioambiental	Uso predominantemente residencial de baja densidad, con presencia significativa de espacios verdes privados y públicos. Menor porcentaje de suelo impermeabilizado en relación con las otras unidades territoriales.
Reserva Natural Urbana “Río Reconquista”	Estatus Técnico	Área de conservación y amortiguación ambiental bajo gestión del Municipio de Ituzaingó, en coordinación con los lineamientos del COMIREC.
	Delimitación Física	Predio de aproximadamente 26 hectáreas, emplazado sobre la planicie de inundación del Río Reconquista, en el extremo norte de la localidad de Villa Udaondo.
	Componentes Bióticos	Preserva relictos de la provincia fitogeográfica del Espinal y pastizal pampeano, incluyendo especies arbóreas nativas como el Tala y el Sauce criollo, junto con avifauna asociada a humedales.
	Función Socioambiental	Actúa como celda de amortiguación hidráulica frente a las crecidas estacionales del río, conserva la estructura natural del suelo hidromórfico original y funciona como espacio de educación ambiental.

PARTIDO DE ITUZAINGÓ



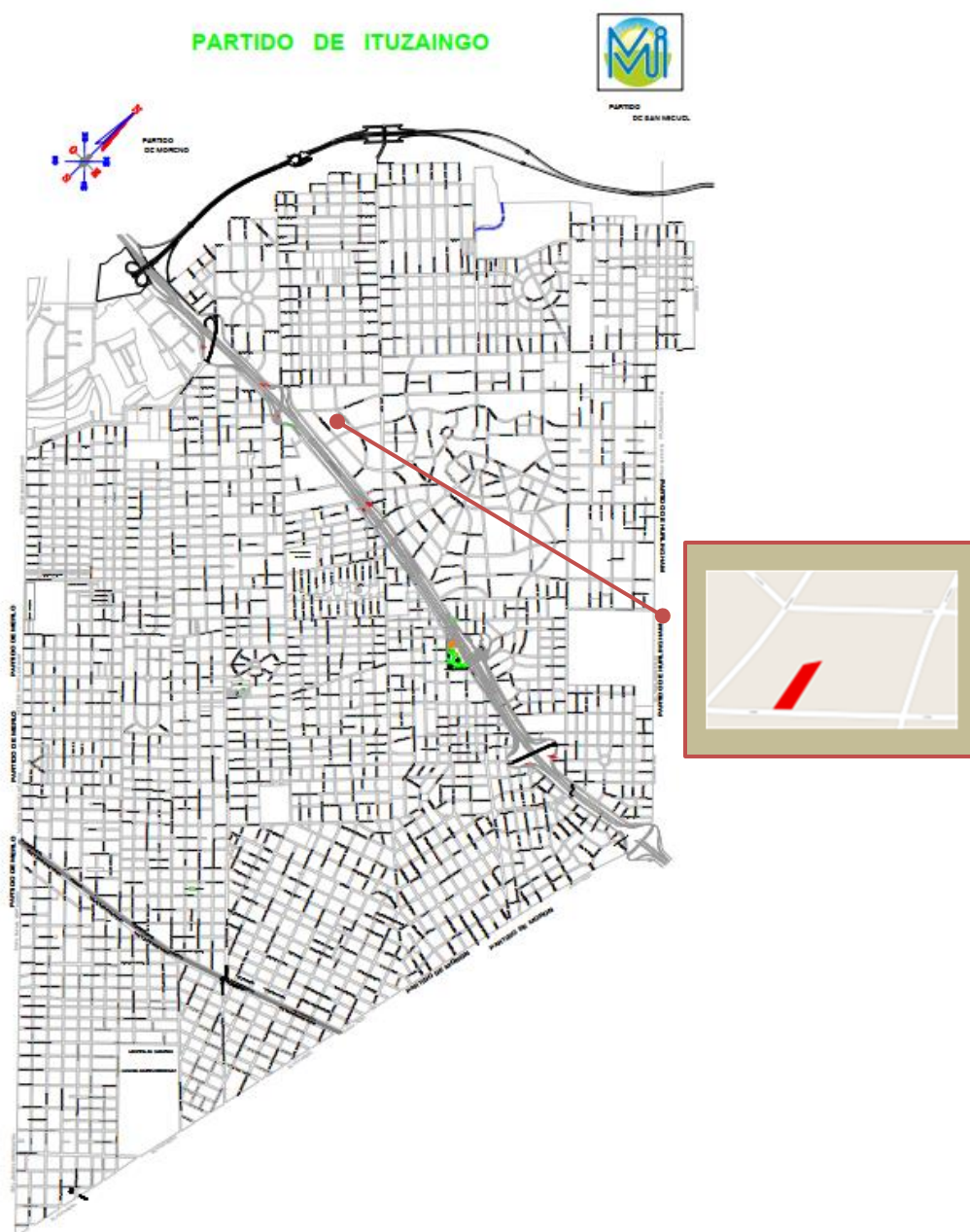
En el marco de la caracterización territorial del área de estudio, se presenta a continuación la distribución de los barrios que integran el Partido de Ituzaingó, agrupados según las unidades territoriales y localidades correspondientes. La información se incorpora como referencia para contextualizar el área de influencia del proyecto y facilitar la evaluación de sus potenciales interacciones con el entorno urbano y socioambiental.



LOCALIDAD	N.º	BARRIO
ITUZAINGÓ NORTE	1	Villa Las Naciones
	2	Ferrovionario
	3	Itatí
	4	La Esperanza
	5	Fortín El Gallo
	6	Almagro
	7	17 de Agosto
	8	San Alberto
	9	Jardín Pintemar
	10	Los Manzanares
	11	21 de Septiembre
	12	Villa León
	13	Unión y Progreso
	14	9 de Septiembre
	15	Parque Alvear
	16	Villa Irupé
	17	Pedro Zanni
	18	Martín Fierro
	19	Villa Ariza
	20	El Pilar
	21	Villa Alberdi
	22	Villa Zona Norte
	23	Gral. San Martín
	27	Parque San Gabriel
	28	Gastronómico
	39	Villa Evita
	40	Aeronáutico
	42	Los Pingüinos
ITUZAINGÓ SUR	24	Parque San Antonio
	25	Iparraguirre
	26	Ituzaingó Sur
	29	Barrio Nuevo
VILLA UDAONDO	30	Santos Vega
	31	La Loma
	32	Santa Cecilia
	33	El Jagüel
	34	Villa El Jagüel
	35	Parque Hermoso
	36	Las Cabañas
	37	Los Cardales
	38	Parque Leloir
	41	La Tradición

3.1.2. Microlocalización del Proyecto

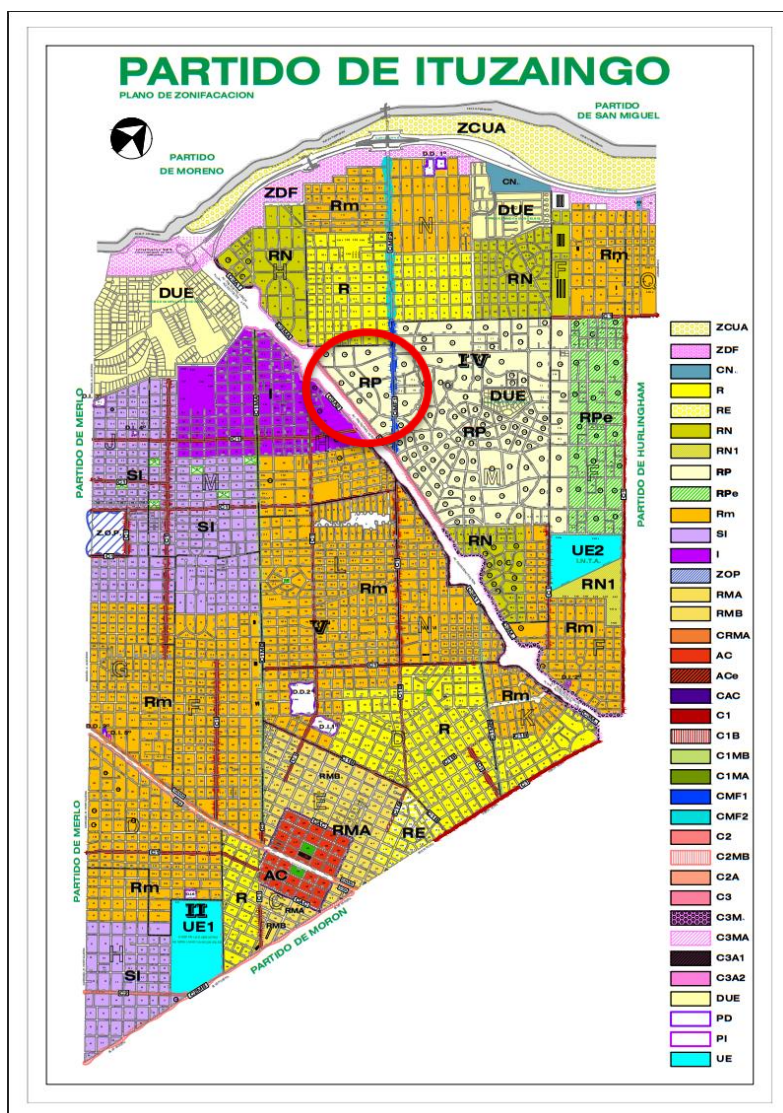
La obra de “Construcción de Vivienda Multifamiliar” se encuentra ubicada en la calle La Pialada N° 3545 (Circunscripción IV, Sección M, Quinta 27, Parcela 10a, Partida N°189.967), Barrio La Loma, Localidad Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires. El área inmediata de implantación considerada es la delimitada por las calles La Pialada, De Los Payadores, De La Huella y De Los Baqueanos en el Barrio La Loma, Localidad de Villa Gobernador Udaondo del Municipio de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires.



3.1.3. Recursos Vivos y Sistema Ecológico

RELEVAMIENTO FÍSICO

El predio se encuentra comprendido en la zona RP (Residencial Parque) del Código de Ordenamiento Urbano (COU), donde se encuentra contemplado el uso habitacional propuesto. En el marco del presente Estudio de Impacto Ambiental no se garantiza ni se convalida el cumplimiento del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), del Factor de Ocupación Total (FOT) ni de los demás indicadores urbanísticos aplicables, cuya evaluación y verificación corresponde a la autoridad municipal competente en materia de ordenamiento territorial y urbanístico, conforme a sus competencias y a la normativa vigente.





A partir del relevamiento físico del predio y del entorno inmediato se caracterizaron las condiciones actuales de los componentes físicos, urbanos y ambientales que conforman el área de implantación del proyecto, considerando las características existentes al momento de la inspección. Esta caracterización constituye la referencia para la evaluación de los potenciales impactos ambientales asociados a la ejecución y funcionamiento de la obra.

DOMINIO PÚBLICO

Componentes del espacio público

- Arbolado urbano y forestación de borde: El entorno inmediato presenta una importante cobertura vegetal, con presencia de ejemplares arbóreos adultos de gran porte sobre la vía pública y en los predios linderos. La continuidad del arbolado constituye uno de los componentes predominantes del paisaje del sector.
- Calzada no pavimentada: La calle La Pialada presenta calzada no pavimentada. Al momento del relevamiento se observó circulación vehicular de baja intensidad, acorde con el carácter predominantemente residencial del entorno.
- Drenaje pluvial: Se observan sectores húmedos y acumulaciones superficiales de agua en depresiones de la calzada. Estas condiciones deberán ser consideradas en relación con el manejo del escurrimiento pluvial. Al momento del relevamiento no se observaron procesos erosivos superficiales significativos.
- Estado del espacio público: El espacio público presenta características propias de un entorno predominantemente residencial y arbolado, con importante presencia de vegetación y baja intensidad de circulación vehicular al momento del relevamiento.
- Ausencia de cuerpos de agua superficiales: Durante el relevamiento del entorno inmediato no se identificaron cursos de agua ni cuerpos de agua superficiales permanentes. Las acumulaciones observadas sobre la calzada corresponden a encharcamientos superficiales, cuya presencia por sí sola no permite determinar condiciones de inundabilidad del sector.

Servicios Públicos e Infraestructura

- Red eléctrica: Durante el relevamiento se verificó la presencia de infraestructura correspondiente a la red de energía eléctrica existente en el sector.
- Telecomunicaciones: Durante el relevamiento se observó infraestructura correspondiente a servicios de telecomunicaciones.
- Red de gas natural: Durante el relevamiento se verificó la presencia de infraestructura correspondiente a la red de gas natural en el sector.
- Red cloacal: Durante el relevamiento se verificó la presencia de infraestructura correspondiente a la red de desagües cloacales en el sector.
- Agua corriente: Durante el relevamiento se verificó que el sector no cuenta con red pública de agua corriente.
- Infraestructura vial residencial: La calle La Pialada presenta características predominantemente residenciales, con calzada no pavimentada y circulación vehicular de baja intensidad.

Relación visual y ambiental de la infraestructura

- Integración arbolado–infraestructura: El arbolado existente se desarrolla conjuntamente con la infraestructura de servicios del espacio público, observándose una importante presencia de vegetación a ambos lados de la calzada.
- Estado del arbolado: Durante el relevamiento se observaron ejemplares arbóreos adultos de diferente porte y desarrollo en el espacio público. La determinación específica de su estado sanitario y estructural deberá efectuarse mediante el correspondiente relevamiento de arbolado.
- Características paisajísticas: El paisaje inmediato presenta un marcado predominio de componentes vegetales. El arbolado adulto, la vegetación de borde y la forestación de los predios circundantes constituyen elementos relevantes de su configuración visual.
- Calidad del aire: Durante el relevamiento no se observaron fuentes evidentes de emisión de polvo, humos, olores molestos u otras emisiones atmosféricas relevantes en el entorno inmediato. Esta caracterización corresponde a las condiciones observadas al momento de la visita y no constituye una medición específica de calidad del aire.

Trazado Vial y Conectividad

- Circulación vehicular de baja intensidad: Durante el relevamiento se observó una circulación vehicular de baja intensidad, compatible con el carácter predominantemente residencial del entorno.
- Movilidad vehicular: La circulación observada correspondió principalmente a vehículos particulares, sin evidenciarse situaciones de congestión al momento del relevamiento.
- Entorno acústico: Durante el relevamiento no se identificaron fuentes permanentes relevantes de generación de ruido, observándose principalmente el tránsito vehicular ocasional y las actividades habituales propias del entorno residencial. Esta caracterización corresponde a una observación cualitativa y no constituye una medición de niveles sonoros.
- Estado de la calzada: La superficie de rodamiento presentaba sectores húmedos y acumulaciones superficiales de agua al momento del relevamiento.

Tejido y Morfología Urbana

- Uso residencial: El área presenta un uso predominantemente residencial, con edificaciones implantadas en parcelas con importante presencia de vegetación y arbolado.
- Vegetación y paisaje: La cobertura arbórea constituye uno de los elementos predominantes de la configuración paisajística del sector. Se observa una

importante presencia de árboles adultos y vegetación tanto en el espacio público como en los predios circundantes.

- Fauna potencial asociada: La cobertura vegetal y el arbolado existente proporcionan condiciones potencialmente favorables para funciones de refugio y alimentación de fauna asociada a ambientes suburbanos arbolados. Durante el relevamiento no se registraron especies de fauna de interés particular.
- Estado del frente del predio: Durante el relevamiento se verificó que el frente del inmueble se encuentra delimitado mediante cerramiento perimetral y portones de acceso. Asimismo, se observa una importante presencia de vegetación y arbolado en relación inmediata con el cerramiento.

DOMINIO PRIVADO

Componentes del predio

- Cobertura vegetal: El predio presenta cobertura vegetal compuesta por ejemplares arbóreos y arbustos de diferentes portes, con presencia de sectores de cobertura herbácea. En las imágenes se observa una importante concentración de vegetación principalmente en sectores perimetrales y próximos a los límites del inmueble.
- Arbolado preexistente: Se verifica la presencia de numerosos ejemplares arbóreos adultos de gran porte y desarrollo, algunos con copas amplias y alturas significativas. A partir de las imágenes no corresponde establecer especies ni estado sanitario específico, aspectos que deberán determinarse mediante el correspondiente relevamiento de arbolado.
- Distribución del arbolado: Los ejemplares arbóreos se encuentran distribuidos en distintos sectores del predio, observándose una concentración significativa sobre algunos de sus límites y sectores internos.
- Cobertura herbácea: Se observan sectores con cobertura herbácea, principalmente próximos a los límites del predio y entre los ejemplares arbóreos existentes.
- Sectores intervenidos: Se observan amplias superficies de suelo descubierto y sectores con evidencias de movimientos de suelo, particularmente en las áreas centrales y de circulación interna del predio.
- Materiales y restos de obra: En distintos sectores se observan acumulaciones de materiales y restos de demolición o construcción, incluyendo elementos pétreos y otros materiales dispuestos sobre el terreno. Su naturaleza específica no puede determinarse únicamente mediante el registro fotográfico.
- Ausencia de cuerpos de agua superficiales naturales: En las imágenes analizadas no se identifican cursos de agua, lagunas ni otros cuerpos de agua superficiales permanentes dentro del predio.

Infraestructura y condiciones internas

- Construcciones: En las imágenes aportadas no se observa una vivienda u otra edificación principal existente dentro de los sectores relevados.
- Cerramientos perimetrales: Se observan cerramientos de diferentes características sobre los límites del predio, incluyendo sectores de mampostería y otros elementos de delimitación.
- Circulación interna: Se identifican superficies de suelo descubierto utilizadas como sectores de circulación y acceso dentro del inmueble.
- Estado actual del terreno: El predio evidencia intervenciones previas, con presencia de suelo removido, sectores despejados y acumulaciones localizadas de materiales de demolición.

Condiciones ambientales del predio

- Condiciones topográficas: El terreno presenta, de acuerdo con las imágenes, una configuración predominantemente plana, sin observarse pendientes pronunciadas.
- Suelo superficial: Se observan extensas superficies sin cobertura vegetal, con suelo expuesto y sectores aparentemente removidos o compactados como consecuencia de las intervenciones realizadas.
- Ecurrimiento superficial: Las imágenes no permiten determinar el comportamiento general del drenaje interno del predio ni establecer su capacidad de infiltración. No se observan cuerpos de agua permanentes en los sectores fotografiados.
- Estado de conservación del arbolado: Visualmente se observa la permanencia de numerosos ejemplares arbóreos adultos. Las fotografías no resultan suficientes para determinar individualmente su condición sanitaria, estructural o fitosanitaria.
- Fauna potencial asociada: La presencia de arbolado y vegetación proporciona condiciones potenciales de refugio y alimentación para fauna asociada a ambientes suburbanos arbolados.
- Estado ambiental actual: El predio combina sectores con vegetación y arbolado preexistente con áreas que presentan un grado evidente de intervención, caracterizadas por suelo descubierto, movimientos de suelo y acumulaciones localizadas de materiales.



4. LÍNEA DE BASE AMBIENTAL

La Línea de Base Ambiental comprende la caracterización de las condiciones ambientales existentes en el área de influencia del proyecto, a partir de la delimitación y representación cartográfica de las áreas de influencia directa e indirecta y del análisis de los componentes de los medios físico, biológico y socioeconómico que pudieran verse afectados por la ejecución y el funcionamiento de la obra.

Su finalidad es establecer las condiciones ambientales de referencia existentes al momento del relevamiento, constituyendo la base para la posterior identificación, valoración y evaluación de los potenciales impactos ambientales asociados al proyecto.

Esta caracterización contempla los principales componentes y procesos ambientales relevantes del área de estudio, considerando las características del territorio, su sensibilidad y su relación con las acciones previstas para las distintas etapas del proyecto.

4.1. ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

Se define como Área de Influencia del Proyecto al ámbito territorial en el cual pueden manifestarse los efectos ambientales derivados de las acciones previstas durante las distintas etapas de ejecución y funcionamiento de la obra. Estos efectos pueden ser directos o indirectos, positivos o negativos, y presentar diferente intensidad, extensión y duración.

Para la determinación del área de influencia se consideran las características y el alcance de las acciones del proyecto, así como su interacción con los componentes de los medios físico, biológico y socioeconómico. En este sentido, el área de influencia comprende el territorio en el cual potencialmente pueden producirse modificaciones sobre las condiciones ambientales existentes como consecuencia de la ejecución y funcionamiento del proyecto. A los efectos del presente Estudio de Impacto Ambiental, se distinguen dos ámbitos de análisis:

Área de Influencia Directa (AID): comprende el sector territorial en el cual pueden manifestarse de manera directa los principales efectos ambientales derivados de las acciones del proyecto. Su delimitación se establece en función de las características del emprendimiento, su localización y el alcance espacial previsible de los potenciales impactos.

Área de Influencia Indirecta (AII): comprende un ámbito territorial más amplio que el AID, dentro del cual pueden manifestarse efectos indirectos derivados de la interacción del proyecto con las dinámicas urbanas, ambientales, sociales y funcionales del territorio. El presente estudio tiene por objeto la identificación, caracterización y evaluación de los potenciales impactos ambientales asociados al proyecto de “Construcción de Vivienda Multifamiliar”, ubicado en La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, Localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires.

4.1.1. Área de Influencia Directa

El Área de Influencia Directa (AID) corresponde al sector territorial en el cual pueden manifestarse los efectos ambientales directos derivados de las distintas acciones asociadas a la ejecución y funcionamiento del proyecto sobre los componentes de los medios físico, biológico y socioeconómico.

La delimitación del AID se establece considerando las características del proyecto, su localización, las condiciones del entorno urbano inmediato y el alcance espacial previsible de los potenciales impactos.

Dado que se trata de un proyecto de construcción de Vivienda Multifamiliar localizado en La Pialada N° 3545, se adopta como criterio de delimitación el entorno urbano correspondiente a la manzana de implantación y las vías que la circundan.

En función de este criterio, el Área de Influencia Directa queda delimitada por La Pialada, De Los Payadores, De La Huella y De Los Baqueanos, comprendiendo el predio de implantación, las parcelas linderas y los espacios públicos incluidos dentro de dicho perímetro.

4.1.2. Área de Influencia Indirecta

El Área de Influencia Indirecta (AII) comprende un ámbito territorial más amplio que el Área de Influencia Directa, dentro del cual pueden manifestarse efectos ambientales indirectos derivados de la ejecución y funcionamiento del proyecto, considerando las relaciones funcionales, urbanas, ambientales y socioeconómicas existentes.

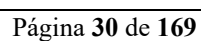
Para el presente estudio se adopta como Área de Influencia Indirecta la localidad de Villa Gobernador Udaondo, perteneciente al Partido de Ituzaingó. Esta delimitación permite considerar el contexto territorial más amplio en el que se inserta el proyecto y contemplar posibles efectos indirectos vinculados con la dinámica urbana y demás componentes del medio socioeconómico.

El proyecto se encuentra localizado específicamente en La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, Localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó. La localidad comprende diferentes sectores territoriales con características ambientales y urbanísticas diferenciadas.

La adopción, para el presente estudio, de la totalidad de Villa Gobernador Udaondo como Área de Influencia Indirecta responde a un criterio de análisis territorial y funcional, considerando el contexto urbano en el que se inserta el proyecto y la posible extensión de determinados efectos indirectos.

El proyecto se localiza en el Barrio La Loma, localidad de Villa Gobernador Udaondo, dentro del Área Ecológicamente Protegida, establecida por la Ordenanza N.º 2013/07 y sus modificatorias (ver Anexo II). En consecuencia, esta condición territorial y normativa deberá ser considerada en la caracterización ambiental del área de implantación y en la identificación y evaluación de los potenciales impactos asociados al proyecto.

Las características ambientales, territoriales y jurídicas particulares del Área Ecológicamente Protegida constituyen, por lo tanto, condiciones propias del entorno en el que se emplaza el proyecto y deberán ser consideradas en la delimitación y caracterización de sus áreas de influencia, particularmente en relación con la conservación del arbolado, la cobertura vegetal, la permeabilidad del suelo y las características paisajísticas del sector, conforme a la normativa aplicable.



4.2. CARACTERIZACIÓN TERRITORIAL Y SOCIOECONÓMICA

A continuación, se caracteriza el estado actual de los principales componentes del medio socioeconómico y físico del área de estudio, considerando las condiciones territoriales, poblacionales, urbanas, económicas y ambientales relevantes para el proyecto.

La caracterización de estos componentes permite establecer las condiciones ambientales de referencia y constituye un insumo para la posterior identificación y evaluación de los potenciales impactos asociados a las distintas etapas del proyecto, así como para la definición de las correspondientes medidas de prevención, mitigación y seguimiento ambiental.

4.2.1. Caracterización Socioeconómica

Composición poblacional

- El Partido de Ituzaingó presenta un territorio predominantemente urbanizado, con diferentes niveles de densidad y características socioeconómicas según los distintos sectores que lo componen.
- De acuerdo con los resultados definitivos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, el Partido de Ituzaingó cuenta con 177.983 habitantes. La información estadística oficial de la Provincia de Buenos Aires permite complementar este dato con los indicadores de superficie territorial y densidad poblacional correspondientes al municipio. (INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022; Dirección Provincial de Estadística, Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.)
- La densidad poblacional del partido resulta representativa de un territorio predominantemente urbano y consolidado, en el cual las condiciones de ocupación del suelo se encuentran estrechamente vinculadas con la estructura residencial, comercial y de servicios del municipio.

Características socioeconómicas

- El Partido presenta una estructura socioeconómica heterogénea, con sectores que presentan diferentes características habitacionales, niveles de consolidación urbana y condiciones de acceso a infraestructura y servicios.
- Estas diferencias se expresan territorialmente mediante la distribución de los usos del suelo, las características edilicias, la disponibilidad de equipamiento y servicios y las diferentes modalidades de ocupación del territorio.
- En el área correspondiente a la localidad de Villa Gobernador Udaondo se observa la coexistencia de sectores predominantemente residenciales con corredores de

actividad comercial y de servicios, configurando un tejido urbano de características mixtas.

Área Ecológicamente Protegida

- Dentro de la localidad de Villa Gobernador Udaondo se encuentra el Área Ecológicamente Protegida, caracterizada por condiciones urbanísticas y ambientales particulares, entre las que se destacan la importante cobertura arbórea, la presencia de amplios espacios verdes y el predominio de usos residenciales de baja densidad, complementados por actividades comerciales, gastronómicas y de servicios sobre determinados corredores.
- Esta condición territorial resulta especialmente relevante para la caracterización ambiental del área de estudio, debido a los valores ambientales y paisajísticos propios del sector y a las condiciones particulares establecidas para su protección.
- El proyecto objeto del presente estudio, ubicado en La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, localidad de Villa Gobernador Udaondo, se encuentra dentro del Área Ecológicamente Protegida, establecida por la Ordenanza N.º 2013/07 y sus modificatorias. En consecuencia, esta condición deberá ser considerada en la identificación y evaluación de los potenciales impactos ambientales asociados al proyecto.

Actividad económica

- La estructura económica del Partido de Ituzaingó presenta una participación significativa de las actividades comerciales y de servicios, complementadas por actividades vinculadas a la construcción y otros servicios urbanos.
- En la localidad de Villa Gobernador Udaondo, las actividades comerciales, gastronómicas y de servicios se desarrollan principalmente sobre determinados corredores, coexistiendo con sectores de carácter predominantemente residencial.
- En el entorno del proyecto se observa un predominio del uso residencial, complementado por actividades comerciales y de servicios localizadas principalmente sobre los corredores de circulación del sector. La calle Martín Fierro constituye una de las vías de vinculación del área de implantación de la obra con el entorno urbano próximo.

Conectividad y transporte

- El Partido de Ituzaingó presenta una importante conectividad vial con otros sectores del Área Metropolitana de Buenos Aires. Entre las principales vías de conexión se encuentra la Autopista Acceso Oeste, que constituye un corredor de vinculación regional.

- Asimismo, el Camino del Buen Ayre forma parte de la red vial de conexión metropolitana del sector oeste, favoreciendo la vinculación con otros partidos del Área Metropolitana.

Transporte ferroviario

- El sistema ferroviario se encuentra representado por la Línea Sarmiento, que permite la vinculación de Ituzaingó con otros sectores del oeste del Área Metropolitana de Buenos Aires y con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- La Estación Ituzaingó forma parte del corredor ferroviario de la Línea Sarmiento, cuyo servicio metropolitano vincula el área de Once con Moreno.

Conectividad local

- En el área de localización del proyecto, la calle Martín Fierro constituye una de las principales vías de conectividad del sector, permitiendo la vinculación del entorno inmediato del predio con otros sectores de Villa Gobernador Udaondo y del Partido de Ituzaingó.
- Durante el relevamiento del entorno se observó circulación de vehículos particulares, motocicletas y peatones, evidenciando su función como vía de movilidad y conexión dentro de la trama urbana local.

4.2.2. Ubicación del Área de Estudio

El Partido de Ituzaingó se encuentra ubicado en el sector oeste del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), en la Provincia de Buenos Aires. Presenta un territorio predominantemente urbanizado, con sectores de diferente grado de consolidación y una estructura territorial caracterizada por la coexistencia de usos residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos. Asimismo, presenta heterogeneidad en sus características socioeconómicas y urbanas, con sectores que evidencian diferentes condiciones de ocupación, consolidación territorial y acceso a infraestructura y servicios.

El partido de Ituzaingó se ubica dentro de la ecorregión Pampa. Esta ecorregión estaba constituida por un extenso ecosistema de praderas y pastizales naturales (Viglizzo, 2006). Comprende una extensión 540.000 km², caracterizada por un relieve plano y representa los ecosistemas más importantes de praderas de Argentina.

Dentro de la ecorregión, el Partido de Ituzaingó se ubica en la subregión Pampa ondulada, la cual ocupa una extensión de aproximadamente 44.000 km² (4,4 millones de hectáreas) (Viglizzo, 2006); Matteucci 2012). Esta subregión está constituida por pastizales o estepas gramíneas. Se trata de una extensa y continua planicie, en la que se alternan, a lo largo de grandes distancias, paisajes totalmente planos con otros de relieve ligeramente ondulado

(Bilenca y Miñarro, 2004). El Complejo Pampa Ondulada tiene los mejores suelos agrícolas de la Ecorregión.

La calidad del suelo y el clima de esta ecorregión fomentaron el desarrollo ganadero y agrícola, generando la conversión de los pastizales naturales a cultivos y pasturas. La biodiversidad se vio afectada por las modificaciones del paisaje y por la interacción con el ganado.



4.3. CLIMATOLOGÍA

El Partido de Ituzaingó se encuentra localizado dentro de la ecorregión Pampa, en el sector correspondiente a la Pampa Ondulada. Desde el punto de vista climático, el área presenta características propias de un clima subtropical húmedo o templado oceánico, con precipitaciones distribuidas a lo largo de todo el año y ausencia de una estación seca definida, aunque con variaciones estacionales e interanuales en los montos de precipitación. Asimismo, se caracteriza por veranos cálidos e inviernos relativamente suaves (Morello y Matteucci, 1997).

Para la caracterización climática del área de estudio se utilizaron como referencia las Estadísticas Climatológicas Normales 1991–2020 del Servicio Meteorológico Nacional (SMN), correspondientes a la estación meteorológica El Palomar Aero, ubicada en el sector oeste del Área Metropolitana de Buenos Aires y próxima al Partido de Ituzaingó. La estación se identifica con el ID WIGOS 0-20000-0-87571 y constituye una referencia meteorológica regional adecuada para la caracterización de las condiciones climáticas del área de estudio.

Las Estadísticas Climatológicas Normales del SMN constituyen una síntesis de los valores medios y extremos de diferentes variables meteorológicas para el período 1991–2020. Esta información se utiliza como línea de base climática, mientras que los registros posteriores se presentan separadamente como antecedentes meteorológicos recientes.

4.3.1. Régimen Térmico

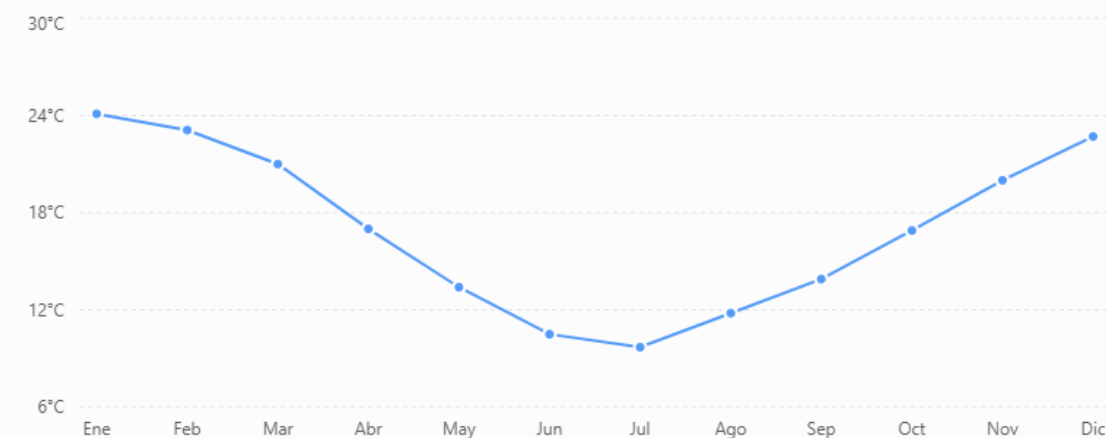
El régimen térmico del área presenta una marcada estacionalidad, con temperaturas medias más elevadas durante el período estival y menores durante el invierno.

De acuerdo con los registros climatológicos normales de la estación El Palomar Aero, la temperatura media anual es de aproximadamente 17,0 °C. Los mayores valores medios corresponden al período estival, con 24,1 °C en enero, 23,1 °C en febrero y 21,0 °C en marzo.

Durante el período invernal se registra un descenso de las temperaturas medias, alcanzándose valores de 10,5 °C en junio y 9,7 °C en julio. A partir de agosto se observa un incremento progresivo de las temperaturas, alcanzando en diciembre una temperatura media de aproximadamente 22,7 °C.

Temperatura media mensual – Estación El Palomar Aero

Período climatológico 1991–2020.



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (SMN), Estadísticas Climatológicas Normales 1991–2020.

La distribución mensual evidencia una amplitud térmica estacional característica de la región pampeana, con un período cálido comprendido principalmente entre octubre y marzo y un período más frío entre junio y agosto.

Para la presente caracterización se utilizan los valores medios oficiales disponibles. No se incorporan valores extremos que no se encuentren directamente respaldados por la estadística correspondiente a la estación y período considerados.

4.3.2. Precipitaciones

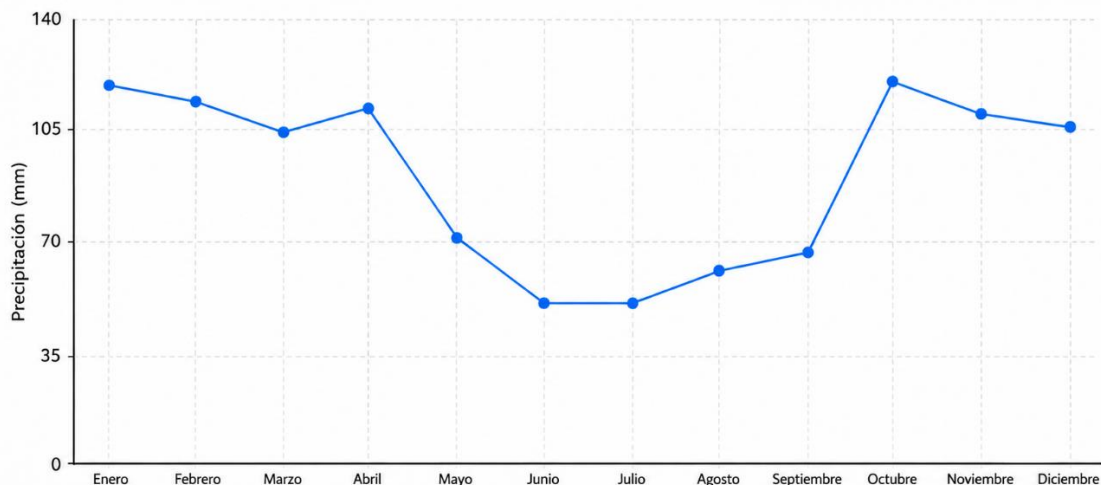
Las precipitaciones se distribuyen durante todo el año, aunque presentan variaciones mensuales. Esta característica resulta relevante para la evaluación ambiental del proyecto debido a la incidencia que las lluvias pueden ejercer sobre el escurrimiento superficial, la infiltración, la humedad del suelo, la generación de barro, la erosión y las condiciones de transitabilidad y ejecución de las tareas de obra.

En la estación El Palomar Aero se registran valores medios de 115,9 mm en enero, 112,0 mm en febrero y 104,3 mm en marzo. Durante el otoño los valores disminuyen progresivamente, alcanzando 54,5 mm en junio. Para julio, la estadística normal consultada no presenta un valor disponible.

Durante la primavera se observa nuevamente un incremento de las precipitaciones, con un valor medio de 116,3 mm en octubre, mientras que noviembre y diciembre presentan valores de 109,0 mm y 104,2 mm, respectivamente.

Precipitación media mensual – Estación El Palomar Aero

Período climatológico 1991–2020.



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (SMN), Estadísticas Climatológicas Normales 1991–2020.

La distribución de las precipitaciones evidencia que no existe una estación seca definida, aunque se observa una disminución relativa durante parte del período invernal y mayores registros durante primavera y verano.

Como antecedente de precipitación intensa, durante el episodio meteorológico ocurrido entre el 16 y el 17 de diciembre de 2023, la estación El Palomar Aero registró 33 mm en el período comprendido entre las 09:00 del día 16 y las 09:00 del día 17.

Asimismo, durante febrero de 2025, El Palomar Aero registró 43 mm de precipitación el 4 de febrero, valor incluido por el SMN entre los máximos diarios del episodio.

Estos antecedentes resultan relevantes para el proyecto debido a la posibilidad de ocurrencia de eventos de precipitación intensa y su incidencia sobre el drenaje superficial, la generación de barro, el arrastre de sedimentos y las condiciones de transitabilidad durante la ejecución de las obras.

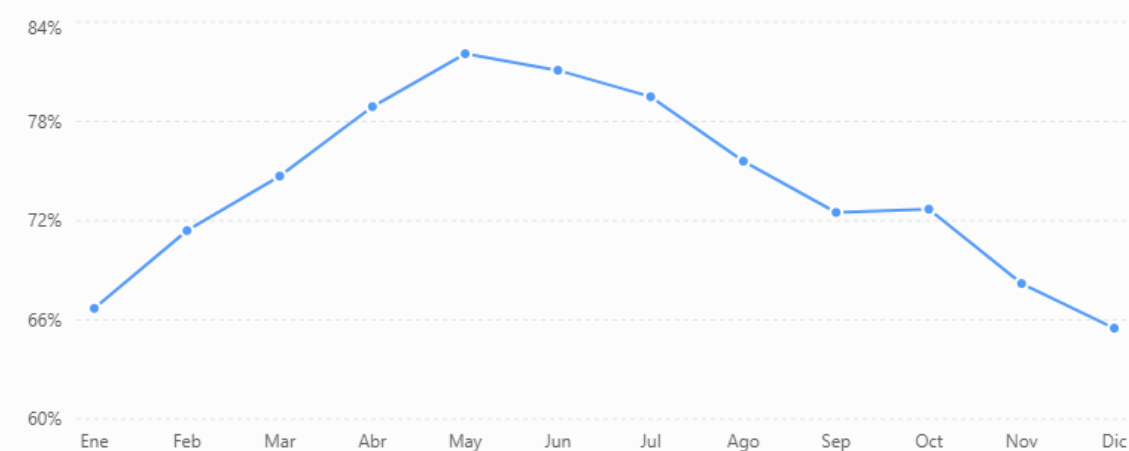
4.3.3. Humedad Relativa

La humedad relativa constituye una variable complementaria para la caracterización climática del área, debido a su influencia sobre la evaporación, el contenido de humedad superficial y las condiciones de dispersión y deposición del material particulado.

De acuerdo con las estadísticas climatológicas del SMN, la humedad relativa media anual de El Palomar Aero se encuentra en el orden del 74 %, con valores medios superiores durante los meses de otoño e invierno y menores durante el período estival.

Humedad relativa media mensual – Estación El Palomar Aero

Período climatológico 1991–2020.



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (SMN), Estadísticas Climatológicas Normales 1991–2020.

La mayor humedad relativa media se concentra durante otoño e invierno, mientras que los valores menores corresponden principalmente al período estival. La evapotranspiración potencial es de alrededor de 800 mm anuales (Morello y Matteucci, 1997). Las heladas son poco frecuentes (Matteucci 2012).

4.3.4. Régimen de Vientos

El viento constituye una variable de particular importancia para la evaluación ambiental del proyecto, especialmente durante las actividades de movimiento de suelo, excavaciones, nivelaciones, circulación de vehículos y equipos, manipulación de materiales pulverulentos y acopio de materiales.

Para El Palomar Aero, las estadísticas meteorológicas del SMN correspondientes al período 2011–2020 indican una velocidad media anual del viento del orden de 10,9 km/h, con variaciones estacionales.

Velocidad media mensual del viento – Estación El Palomar Aero

Período climatológico 1991–2020.



Fuente: Servicio Meteorológico Nacional (SMN), Estadísticas Climatológicas Normales 1991–2020.

Los valores medios más elevados se registran principalmente durante el período comprendido entre septiembre y enero, mientras que los menores valores corresponden al otoño e invierno.

Las mayores velocidades del viento se observan durante el verano y las mínimas en el invierno. Con respecto a la dirección de los vientos, en verano la dirección más frecuente corresponde a la del sector NE-E, mientras que en invierno aumenta la frecuencia de vientos provenientes del sector S-O (Camilloni y Barros, 2004).

Como antecedente de evento meteorológico extremo, durante el sistema de tormentas que afectó a la región el 16 y 17 de diciembre de 2023, la estación El Palomar registró una ráfaga máxima de 124 km/h, proveniente del sudoeste. El episodio estuvo asociado a vientos de intensidad destructiva en distintos sectores de la provincia de Buenos Aires.

Este antecedente resulta relevante para la planificación de las actividades de obra, particularmente respecto de estructuras temporales, cartelería, cerramientos, acopios y materiales susceptibles de ser desplazados por acción del viento.

4.3.5. Comportamiento Meteorológico Reciente y Eventos Extremos

A efectos de complementar la línea de base climatológica, se incorporan antecedentes meteorológicos recientes documentados por el Servicio Meteorológico Nacional.

Estos datos no se consideran una nueva normal climatológica ni permiten, por sí solos, establecer una tendencia climática, dado que corresponden a períodos recientes y a eventos particulares. Su finalidad es identificar situaciones meteorológicas que pueden resultar relevantes para la evaluación de riesgos y la planificación de las actividades del proyecto.

Año	Fecha / período	Variable	Registro	Relevancia
2023	16–17 diciembre	Precipitación	33 mm	Evento de tormentas regionales
2023	17 diciembre	Ráfaga máxima	124 km/h	Evento de viento severo
2024	Marzo–mayo	Precipitación acumulada	555 mm	Período de elevada precipitación
2025	4 febrero	Precipitación diaria	43 mm	Precipitación intensa
2025	5 febrero	Precipitación diaria	43 mm	Precipitación intensa

Durante el otoño de 2024 se registraron precipitaciones superiores a los valores habituales en sectores del centro y norte de la provincia de Buenos Aires. En particular, el SMN informó para El Palomar un acumulado de 555 mm durante marzo, abril y mayo de 2024, constituyendo un antecedente relevante para la consideración de períodos con elevada disponibilidad hídrica y potencial incremento del escurrimiento superficial.

La ocurrencia de estos eventos recientes evidencia que, además de las condiciones medias descriptas por las normales climatológicas, el área puede estar sometida a episodios meteorológicos de intensidad significativa.

Por lo tanto, para la evaluación ambiental del proyecto resulta conveniente considerar tanto las condiciones climáticas medias como la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos, particularmente precipitaciones intensas, tormentas y ráfagas fuertes.

4.4. CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático constituye un factor transversal para la evaluación ambiental del proyecto, debido a su potencial incidencia sobre las condiciones ambientales, la infraestructura urbana y la vulnerabilidad del territorio.

Para su análisis se consideran los antecedentes científicos desarrollados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), particularmente el Sexto Informe de Evaluación (AR6), complementados con información reciente de la

Organización Meteorológica Mundial (OMM) y antecedentes climáticos nacionales y regionales disponibles.

4.4.1. Tendencias Actuales

Los antecedentes científicos disponibles indican que el sistema climático se encuentra atravesando un proceso de calentamiento sostenido, acompañado por modificaciones en distintos componentes del ciclo hidrológico y por cambios en la frecuencia e intensidad de determinados eventos meteorológicos extremos.

En América Latina y, particularmente, en el sudeste de Sudamérica, se han observado incrementos de temperatura y modificaciones en el comportamiento de las precipitaciones. Los informes recientes de la OMM confirman la persistencia de estas tendencias y señalan una creciente variabilidad climática, con alternancia entre episodios de precipitaciones intensas y períodos de déficit hídrico.

Estas tendencias no implican que todos los eventos meteorológicos extremos aumenten de manera uniforme ni que su comportamiento sea idéntico en todas las escalas territoriales. Por ello, para el área de estudio resulta necesario considerar conjuntamente los antecedentes regionales y los registros meteorológicos específicos presentados en el capítulo de Climatología.

4.4.2. Proyecciones Climáticas

Las proyecciones climáticas disponibles para el sudeste de Sudamérica indican que el calentamiento continuará durante las próximas décadas, independientemente del escenario de emisiones considerado, aunque su magnitud dependerá de la evolución futura de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Asimismo, los escenarios climáticos proyectan modificaciones en el régimen de precipitaciones y una posible intensificación de determinados eventos extremos.

Para la evaluación ambiental del proyecto, estas proyecciones no deben interpretarse como una predicción puntual de eventos futuros en el predio, sino como una referencia para incorporar criterios de adaptación y resiliencia en la planificación y ejecución de las actividades.

En consecuencia, el proyecto deberá considerar la posibilidad de enfrentar condiciones meteorológicas más exigentes durante su vida útil y adoptar medidas que reduzcan su exposición y vulnerabilidad.

La vulnerabilidad frente al cambio climático resulta de la interacción entre la amenaza climática, la exposición y la capacidad de adaptación del territorio. En áreas urbanizadas,

la vulnerabilidad puede verse incrementada por la elevada concentración de superficies construidas, la reducción de espacios verdes y permeables, la ocupación del suelo y las características de la infraestructura existente.

Para el área de estudio, los factores de vulnerabilidad potencialmente relevantes para el proyecto se relacionan principalmente con, precipitaciones intensas y concentración temporal del agua; temperaturas elevadas y períodos de calor; tormentas y vientos fuertes; anegamientos temporarios; afectación de accesos y circulación; erosión y arrastre de sedimentos durante las obras; modificación de las condiciones naturales de infiltración y escurrimiento.

La vulnerabilidad puede presentar diferencias dentro del territorio municipal en función de las características del suelo, la infraestructura de drenaje, la cobertura vegetal, la ocupación urbana y las condiciones socioambientales existentes.

4.4.3. Cambio climático y urbanización

El cambio climático y el proceso de urbanización interactúan de manera directa sobre la capacidad de adaptación de los territorios.

La expansión de superficies impermeables modifica las condiciones naturales del suelo al reducir la infiltración y favorecer una mayor proporción de agua que escurre superficialmente. Este efecto puede adquirir mayor relevancia durante episodios de precipitaciones intensas.

De manera complementaria, la concentración de superficies construidas puede contribuir al incremento de las temperaturas locales y reducir la capacidad de regulación térmica proporcionada por la vegetación y los espacios verdes. En este sentido, la planificación urbana y el diseño de los proyectos constituyen herramientas relevantes para disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático. Para el presente proyecto, resulta particularmente importante evaluar la modificación que producirá la intervención sobre la relación entre superficies permeables e impermeables.

La incorporación de edificaciones, pavimentos, estacionamientos, veredas y áreas de circulación puede generar una reducción de la superficie disponible para la infiltración natural del agua de lluvia. Por lo tanto, la comparación entre la situación actual y la situación proyectada permitirá establecer el grado de modificación producido sobre la superficie potencialmente permeable del predio.

La cuantificación de esta modificación, incluyendo la superficie permeable que se pierde, el incremento de superficie impermeabilizada y su incidencia sobre las condiciones de escurrimiento, será desarrollada específicamente en el capítulo de Hidrología.

El análisis del cambio climático permite reconocer un escenario de aumento de las temperaturas y de modificación de determinados patrones climáticos y eventos extremos, con potencial incidencia sobre los territorios urbanos.

En el Partido de Ituzaingó, estos procesos interactúan con las características propias de un territorio urbanizado, donde la ocupación del suelo y la reducción de superficies permeables pueden incrementar la sensibilidad frente a determinados eventos meteorológicos.

En este contexto, la incorporación de criterios de adaptación y resiliencia constituye un componente relevante de la gestión ambiental del proyecto. La conservación de superficies permeables, el mantenimiento de la cobertura vegetal, la adecuada gestión de las aguas pluviales y el mantenimiento de los sistemas de drenaje constituyen medidas que contribuyen a reducir la vulnerabilidad del proyecto frente a condiciones meteorológicas adversas.

4.5. GEOLOGÍA

El Partido de Ituzaingó se encuentra localizado en el sector occidental del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), dentro de la Pampa Ondulada, unidad geomorfológica perteneciente a la provincia geológica de la Llanura Chaco-Pampeana. Esta región se desarrolla sobre el cratón del Río de la Plata, consolidado durante el Precámbrico Superior, y se caracteriza por el predominio de depósitos sedimentarios relativamente recientes y por la escasa presencia de afloramientos de rocas antiguas (Pereyra, 2004).

La Llanura Chaco-Pampeana constituye una de las unidades geológicas de mayor extensión de la República Argentina. En el sector correspondiente a la Pampa Ondulada predominan los depósitos sedimentarios de origen eólico, fluvial y lacustre desarrollados principalmente durante el Cuaternario, apoyados sobre un basamento cristalino más antiguo.

La evolución geológica y geomorfológica de la región estuvo condicionada por la interacción de distintos procesos, entre ellos las variaciones climáticas, las oscilaciones del nivel del mar, la acumulación de depósitos loésicos, la acción fluvial y la formación de los suelos. La interacción de estos procesos dio lugar a las actuales planicies loésicas, valles fluviales, terrazas y planicies de inundación características de la región pampeana (Pereyra, 2004; Matteucci, 2012).

En el área metropolitana, los depósitos superficiales corresponden principalmente a materiales pampeanos y postpampeanos, cuya composición y características varían en función de la posición geomorfológica y de la influencia de los sistemas fluviales. Esta heterogeneidad se expresa en variaciones de textura, contenido de arcillas, condiciones de drenaje y comportamiento frente al agua (Matteucci, 2012).

Desde el punto de vista ambiental, las características geológicas del área resultan relevantes debido a su relación con las condiciones de estabilidad del terreno, infiltración, drenaje, excavabilidad y comportamiento de los materiales durante las actividades constructivas. Para la caracterización específica del área de intervención se consideraron, además, los resultados del Estudio Geotécnico realizado específicamente para el proyecto, incorporado como Anexo V – Estudio de Suelo, que permite complementar la información geológica regional con la descripción de los materiales efectivamente identificados en el predio.

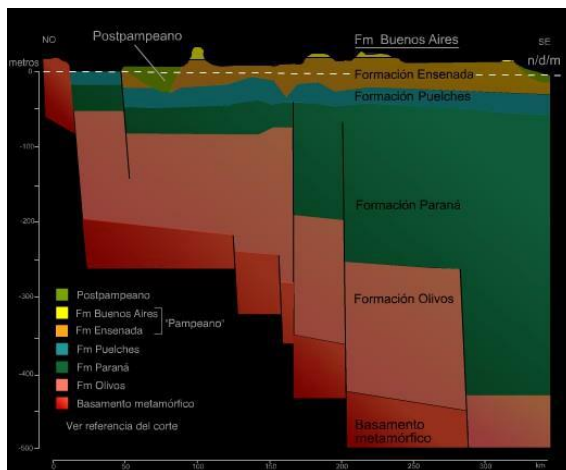
4.5.1. Estratigrafía

El subsuelo de la región del Área Metropolitana de Buenos Aires está constituido por una sucesión de depósitos sedimentarios desarrollados sobre un basamento cristalino antiguo. Estos depósitos representan diferentes etapas de sedimentación ocurridas a lo largo de la evolución geológica de la región y presentan variaciones laterales y verticales en su composición (Nabel, 2004).

Dentro de la secuencia regional se reconocen los depósitos correspondientes a las Formaciones Ensenada y Buenos Aires, tradicionalmente incluidas dentro del denominado Pampeano. Estos materiales están constituidos principalmente por sedimentos loésicos, con intercalaciones de origen fluvial y lacustre que determinan una importante heterogeneidad local (Pereyra, 2004).

Los materiales superficiales más recientes corresponden a los denominados sedimentos pampeanos y postpampeanos, sobre los cuales se desarrollaron los suelos actuales. En los sectores urbanizados, estos materiales pueden encontrarse modificados por rellenos, excavaciones, nivelaciones y otras intervenciones antrópicas.

La distribución de las unidades sedimentarias se encuentra condicionada por la posición geomorfológica, diferenciándose materiales asociados a las planicies loésicas de aquellos vinculados con los valles y planicies aluviales.



Corte estratigráfico de la Pampa. Fuente: Atlas Ambiental de Buenos Aires.

Unidades estratigráficas	Descripción	Edad	Textura	Litología
Depósitos deltáicos actual	Depósitos de planicie interdistributaria deltáica, albardones y <i>point bars</i>	reciente	CL-OL-ML-OH	Limos, arenas y arcillas
Depósitos fluviales recientes	Depósitos fluviales	reciente	ML-CL-OL-OH	Arenas y limos
Fm. La Plata, "Platense marino" o Fm. Las Escobas	Depósitos de cordones litorales marinos	Holoceno medio	CL-ML-GW-GS	Arenas
Fm. Querandi, "Querandinense" o Fm. Las Escobas	Depósitos de planicie de marea y albufera	Holoceno medio	OL-OH-CH	Arcillas y limos
Fm. La Postrera o "Platense eólico"	Depósitos eólicos indiferenciados*	Holoceno inferior	ML-SM	Arenas y limos
Fm. Luján o "Lujanense"	Depósitos fluviales	Pleistoceno superior -Holoceno inferior	ML-CL-OL-CH	Limos
Fm. Buenos Aires o "Bonaerense"	Depósitos loésicos	Pleistoceno superior	ML- MH-SM	Limos
"Ingresión Belgranense"	Depósitos marinos antiguos del Pleistoceno superior	Pleistoceno superior	CL-ML-GW-GS	Arenas
Fm. Ensenada o "Ensenadense"	Depósitos loésicos	Pleistoceno inferior	ML- MH-SM	Limos
Fm. Puelche o "Arenas Puelches"	Depósitos fluviales	Plioceno	SP	Arenas
Fm. Paraná	Depósitos marinos	Mioceno	CH	Arcillas, limos y lentes de arena

Unidades aflorantes y sub-aflorantes en la región del área metropolitana bonaerense y sus principales características.

Fuente: Pereyra (2004).

Los sedimentos más antiguos que afloran están constituidos por los depósitos loésicos de la Formación Ensenada. Esta unidad presenta numerosas intercalaciones fluviales y lacustres que le confieren una marcada heterogeneidad. Su espesor oscila entre 7 y 40 m, siendo lo más común 20-25 metros. Esta unidad se observa principalmente en los laterales de los valles fluviales y en la parte inferior de la barranca marginal de la planicie loésica (Pereyra 2004).

Por encima de la Formación Ensenada, y en discordancia erosiva, si bien a veces el límite es difícil de establecer, se encuentran los sedimentos loésicos que componen la Formación Buenos Aires o bonaerense según el clásico esquema. Son esencialmente limos eólicos menos heterogéneos que en la unidad infrayacente.

Los suelos actuales se han desarrollado a partir de materiales loésicos de diferente edad y composición mineralógica. Los sedimentos más superficiales y recientes corresponden a los Sedimentos Pampeanos y Post-Pampeanos, que afloran mayoritariamente en superficie y mantienen una intensa interacción con las actividades humanas.

Es así, que los limos y arenas finas inorgánicos son la unidad dominante e incluyen a los sedimentos loésicos pampeanos (Formaciones Ensenada y Buenos Aires) así como los sedimentos arenosos post-pampeanos. Utilizando la clasificación del sistema unificado americano de suelos, los sedimentos pertenecen a los grupos ML, MH y SM. aparecen por encima de cotas de 6 m.s.n.m. y conforman las amplias divisorias. A escala regional son los materiales aflorantes que poseen menores inconvenientes como materiales de cimentación y las mejores condiciones de drenaje y permeabilidad.

Los limos y arcillas inorgánicas con subordinadas facies orgánicas, pertenecen principalmente a los grupos ML, Cl y en menor proporción al grupo OL. incluyen a los sedimentos fluviales más nuevos. Las arcillas y limos orgánicos e inorgánicos poseen importante representación areal, disponiéndose por debajo de los 6 m.s.n.m., ocupando los valles fluviales principales y la planicie del río de la Plata. Estos sedimentos presentan grandes inconvenientes para las cimentaciones, incluyendo proporciones variables de arcillas expansibles y decididamente malas condiciones de permeabilidad. Estos materiales aparecen principalmente en la zona norte y la zona sur de la ciudad de Buenos Aires.

Los factores que han controlado la evolución geomórfica de la región en el Pleistoceno-Holoceno son: 1) las oscilaciones del nivel del mar (ingresiones-regresiones), 2) el depósito de potentes acumulaciones de loess y 3) la formación de suelos.

A partir de la interacción de estos factores a lo largo del tiempo se formaron varias unidades geomórficas que pueden agruparse en: 1) eólicas, con la planicie loésica, 2) fluviales, incluyendo los valles fluviales, laterales de valle, terrazas y planicies aluviales y 3) poligenéticas, que comprenden las planicies poligenéticas del río de la Plata y de los ríos

Matanzas-Riachuelo, Luján y Reconquista, barranca marginal o paleoacantilado y el delta del Paraná.

CARACTERIZACIÓN ESTRATIGRÁFICA DEL PREDIO

Para la caracterización específica del área de intervención se consideraron, además, los resultados del Informe Geotécnico N.º 4213-25, incorporado como Anexo V – Estudio de Suelo. Los resultados del estudio permiten complementar la información geológica regional mediante la caracterización de los materiales efectivamente identificados en el subsuelo del sitio.

Los trabajos de campo comprendieron la ejecución de dos sondeos de 6,00 m de profundidad, realizados mediante perforación semimecanizada por rotación y percusión, con extracción de muestras y ejecución de ensayos de penetración SPT (Standard Penetration Test). Asimismo, se efectuó la medición del nivel de agua libre en cada sondeo.

En forma complementaria se realizaron ensayos de laboratorio sobre las muestras extraídas, incluyendo determinación de humedad natural, límites líquido y plástico, pesos unitarios, granulometría por vía húmeda sobre tamiz N.º 200, clasificación mediante el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos y ensayos triaxiales sobre muestras representativas.

Los resultados de los dos sondeos muestran una adecuada similitud geotécnica entre los puntos investigados y un perfil constituido predominantemente por suelos finos de naturaleza arcillosa y limosa. En los niveles superiores, hasta aproximadamente 2,50 m de profundidad, predominan arcillas de alta y baja plasticidad, mientras que a partir de esa profundidad se identifican principalmente limos de baja plasticidad, observándose un incremento de las características resistentes del terreno con la profundidad.

Caracterización estratigráfica

Profundidad	Tipo de suelo	Clasificación SUCS	Consistencia / compacidad
0,00 – 2,50 m	Arcilla de alta y baja plasticidad	CH / CL	Blanda
2,50 – 4,50 m	Limo de baja plasticidad	ML	Muy compacta
4,50 – 6,00 m	Limo de baja plasticidad	ML	Dura

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Informe Geotécnico N.º 4213-25 – La Pialada 3551, Parque Leloir, Buenos Aires
Lago 16 Building Solution, 30/10/2025.

En términos generales, los dos sondeos presentan una secuencia estratigráfica semejante. El sector comprendido entre la superficie y aproximadamente 2,50 m se encuentra constituido por materiales arcillosos de consistencia blanda, clasificados como CH y CL.

Entre aproximadamente 2,50 y 4,50 m predominan limos de baja plasticidad, clasificados como ML, de elevada compacidad. Finalmente, entre aproximadamente 4,50 y 6,00 m continúan los suelos limosos de baja plasticidad ML, presentando una consistencia dura.

Los ensayos SPT realizados durante las perforaciones, conjuntamente con los ensayos de laboratorio efectuados sobre las muestras extraídas, permitieron establecer las características físicas y resistentes de los diferentes niveles que conforman el perfil geotécnico investigado.

Durante la ejecución de los dos sondeos no se detectó el nivel freático dentro de los 6,00 m de profundidad investigados, por lo que el estudio establece que el mismo se encontraba a una profundidad superior a dicho nivel al momento de realizarse las perforaciones.

En consecuencia, el subsuelo investigado se caracteriza por el predominio de materiales finos de naturaleza arcillosa en los niveles superiores y limosa a mayor profundidad, observándose una mejora de las condiciones resistentes a partir de aproximadamente 2,50 m de profundidad.

Las características estratigráficas y geotécnicas determinadas deberán ser consideradas para la definición de las fundaciones y demás elementos estructurales del proyecto, cuya ejecución deberá ajustarse a los parámetros y recomendaciones establecidos en el Informe Geotécnico N.º 4213-25 y al correspondiente proyecto estructural.

4.5.2. Geomorfología

El Partido de Ituzaingó se encuentra inserto en la unidad geomorfológica denominada Pampa Ondulada, caracterizada por un relieve suavemente ondulado, conformado por la alternancia de interfluvios y valles fluviales.

La configuración actual del paisaje responde a la acción combinada de procesos eólicos y fluviales que actuaron con diferente intensidad a lo largo del Cuaternario. Durante períodos de mayor aridez adquirieron importancia los procesos eólicos y la acumulación de depósitos loésicos, mientras que durante períodos de mayor humedad se intensificaron los procesos fluviales y la erosión encauzada (Matteucci, 2012).

Asimismo, las variaciones del nivel del mar producidas durante los ciclos climáticos del Cuaternario modificaron el nivel de base de los cursos de agua y contribuyeron a la configuración de los valles y terrazas fluviales de la región (Pereyra, 2004).

Dentro de este contexto geomorfológico se reconocen principalmente:

- Planicies loésicas.

- Valles fluviales.
- Terrazas.
- Planicies aluviales.
- Sectores deprimidos asociados a los cursos de agua.
- Interfluvios de relieve suave.

La red de drenaje regional se encuentra vinculada principalmente con los sistemas fluviales del Reconquista, Luján y Matanza-Riachuelo, junto con numerosos cursos de menor jerarquía que atraviesan la llanura pampeana (Matteucci et al., 1999).

Los interfluvios presentan posiciones relativamente elevadas y superficies generalmente suaves, mientras que los sectores asociados a los valles fluviales presentan condiciones geomorfológicas vinculadas con el escurrimiento y, localmente, con la acumulación de agua.

CARACTERIZACIÓN GEOMORFOLÓGICA DEL PREDIO

El predio se localiza en un sector de relieve predominantemente llano, en concordancia con las características generales del paisaje de la llanura pampeana. A escala local no se reconocen pendientes pronunciadas ni formas de relieve significativas que condicionen de manera evidente la implantación del proyecto.

El Estudio de Suelo – Informe Geotécnico N.º 4213-25, elaborado por Lago 16 Building Solution para el inmueble ubicado en La Pialada 3545, Parque Leloir, Buenos Aires, permite complementar esta caracterización mediante el análisis de las condiciones del subsuelo. El estudio comprendió la ejecución de dos sondeos de 6,00 m de profundidad, con ensayos de penetración y análisis de laboratorio destinados a determinar las características de los estratos y las condiciones de fundación.

Desde el punto de vista del perfil del terreno, el estudio identifica una secuencia vertical algo heterogénea, aunque con similitud geotécnica entre ambos sondeos. Entre la superficie y aproximadamente 2,50 m de profundidad predominan suelos arcillosos de alta y baja plasticidad, clasificados como CH y CL, de consistencia blanda. Entre 2,50 y 4,50 m se reconocen suelos limosos de baja plasticidad (ML), caracterizados como muy compactos, mientras que entre 4,50 y 6,00 m continúan los materiales limosos de baja plasticidad, presentando consistencia dura.

Durante la campaña geotécnica no se reconoció nivel freático en los sondeos ejecutados. No obstante, este resultado corresponde específicamente a las condiciones existentes al momento de las perforaciones y el propio informe aclara que el estudio no analiza el riesgo de inundación del sitio, ya sea por desborde de cursos de agua o por ascenso de la capa freática.

En términos generales, la configuración geomorfológica local puede caracterizarse como llana y de escaso gradiente, mientras que el subsuelo presenta una sucesión de materiales finos arcillosos y limosos, con suelos superficiales de menor consistencia y un incremento de la resistencia a partir de aproximadamente 2,50 m de profundidad. Estas características deberán considerarse conjuntamente con las recomendaciones geotécnicas del estudio para la definición de las fundaciones, el movimiento de suelos y el manejo del drenaje superficial durante la etapa constructiva.

4.5.3. Edafología

Los suelos de la Pampa Ondulada se desarrollaron principalmente sobre materiales loésicos y presentan una importante representación de suelos pertenecientes al orden de los Molisoles. Se caracterizan regionalmente por su desarrollo sobre materiales minerales ricos en nutrientes, su contenido de materia orgánica superficial y su relación con relieves predominantemente llanos o suavemente ondulados (Morrás et al., 2004).

La formación y evolución de estos suelos estuvo condicionada por el material parental, el clima, el relieve, el drenaje y la cobertura vegetal. En sectores con condiciones naturales favorables, los materiales loésicos permitieron el desarrollo de suelos de elevada aptitud agrícola.

Sin embargo, las características edáficas regionales pueden presentar variaciones importantes en función de la posición geomorfológica y de las condiciones de drenaje. En las áreas asociadas a depresiones y planicies fluviales pueden encontrarse materiales más arcillosos, condiciones de hidromorfismo y menor permeabilidad (Matteucci, 2012).

En sectores urbanos, las características originales del suelo pueden encontrarse significativamente modificadas como consecuencia de rellenos, movimientos de tierra, excavaciones, compactación y construcción de infraestructura.

CARACTERIZACIÓN EDÁFICA DEL PREDIO

Para complementar la caracterización edáfica del predio se consideró el Informe Geotécnico N.º 4213-25, elaborado por Lago 16 Building Solution en octubre de 2025. El estudio tuvo por objeto determinar las características de los estratos del terreno a fin de establecer las condiciones de fundación, mediante la ejecución de dos sondeos de 6,00 m de profundidad y los correspondientes ensayos de campo y laboratorio.

Los resultados obtenidos indican que el suelo presenta un perfil vertical algo heterogéneo, aunque con adecuada similitud geotécnica entre los dos sondeos realizados. En los niveles superficiales, entre 0,00 y 2,50 m de profundidad, predominan suelos arcillosos de alta y baja plasticidad, clasificados mediante el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos

(SUCS) como CH y CL, respectivamente, y caracterizados por una consistencia blanda. El contenido de humedad natural se encuentra comprendido entre los límites plástico y líquido.

Entre aproximadamente 2,50 y 4,50 m de profundidad se identificaron suelos limosos de baja plasticidad, clasificados como ML, de condición muy compacta. A mayor profundidad, entre 4,50 y 6,00 m, continúan predominando los limos de baja plasticidad (ML), presentando una condición dura. En ambos estratos el contenido de humedad resulta inferior al límite plástico.

Desde el punto de vista edáfico y geotécnico, resulta particularmente relevante la presencia de arcillas expansivas en los niveles superficiales, indicadas por el estudio hasta aproximadamente 1,20 m de profundidad. Esta característica determina la necesidad de considerar las variaciones de humedad y los consecuentes procesos de hinchamiento y contracción del suelo durante el diseño y ejecución de las fundaciones.

Durante la ejecución de los sondeos no se detectó nivel freático dentro de los 6,00 m investigados. Este resultado corresponde a las condiciones existentes al momento de la campaña geotécnica.

En síntesis, el predio presenta un horizonte superficial predominantemente arcilloso, plástico y de menor resistencia, seguido en profundidad por materiales limosos de baja plasticidad y progresivamente más resistentes. Estas características deberán ser consideradas durante las tareas de movimiento de suelo, acondicionamiento del terreno y ejecución de las fundaciones previstas para el proyecto.

4.6. HIDROLOGÍA

El Partido de Ituzaingó se encuentra comprendido dentro de la Cuenca del Río Reconquista, específicamente en el sector correspondiente a la Cuenca Media. La Cuenca del Río Reconquista constituye un sistema hidrográfico de relevancia para el Área Metropolitana de Buenos Aires y se encuentra conformada por 18 municipios, con un importante grado de transformación asociado al proceso de urbanización. El Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC) es el organismo provincial encargado de promover la gestión integral y la preservación del recurso hídrico de esta cuenca.

El Río Reconquista se desarrolla en el sector noroeste del Área Metropolitana de Buenos Aires y constituye el curso principal de la cuenca. Su sistema hidrográfico comprende 134 cursos de agua que alcanzan una longitud conjunta aproximada de 606 km, según información oficial del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

El territorio de la cuenca presenta características propias de la llanura pampeana, con relieve predominantemente llano a suavemente ondulado y pendientes reducidas. Estas condiciones, conjuntamente con el proceso de urbanización y transformación de las superficies naturales, resultan relevantes para el comportamiento del escurrimiento superficial y para la gestión de las aguas pluviales.

Dentro del sistema de la Cuenca Media se encuentran, entre otros, los arroyos Las Catonas y Morón, que constituyen cursos de importancia para el funcionamiento hidrológico de este sector de la cuenca. En particular, el Arroyo Morón comprende sectores de los partidos de Morón, Tres de Febrero y Hurlingham, además de pequeñas superficies de Ituzaingó, de acuerdo con información publicada por COMIREC.

En el sector inferior, el sistema del Río Reconquista se vincula con el río Luján mediante diferentes cursos y obras hidráulicas, conformando el sistema de drenaje que finalmente conduce las aguas hacia el Río de la Plata. Para el presente estudio, esta configuración regional se considera como marco general, mientras que la evaluación de las condiciones de drenaje específicas del proyecto se desarrollará posteriormente a escala del predio.

En consecuencia, el análisis hidrológico del área de estudio debe considerar tanto las características naturales del territorio como las modificaciones derivadas de la urbanización, particularmente aquellas relacionadas con la impermeabilización del suelo, la generación de escorrentía superficial y la capacidad de conducción de los sistemas de drenaje existentes.

4.6.1. Organización de la Cuenca del Río Reconquista

A efectos de su caracterización territorial y de gestión, la Cuenca del Río Reconquista se organiza en tres sectores principales: Cuenca Alta, Cuenca Media y Cuenca Baja. Esta división es utilizada por el COMIREC y por la Provincia de Buenos Aires para la planificación y gestión de la cuenca.

La Cuenca Alta comprende los partidos de:

- Merlo
- Moreno
- Luján
- General Rodríguez
- General Las Heras
- Marcos Paz

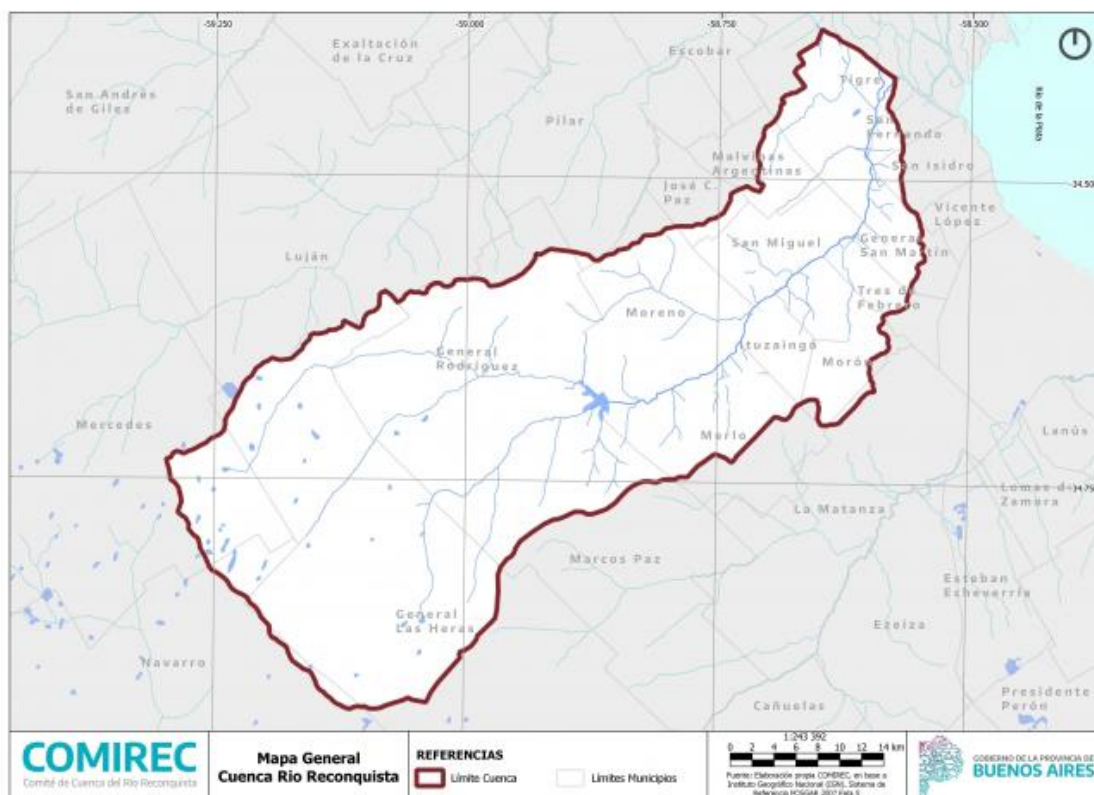
La Cuenca Media comprende los partidos de:

- Malvinas Argentinas

- San Miguel
- General San Martín
- Tres de Febrero
- Morón
- Ituzaingó
- José C. Paz
- Hurlingham

La Cuenca Baja comprende los partidos de:

- Tigre
- Vicente López
- San Isidro
- San Fernando



4.6.2. Relación Hidrológica con el Partido de Ituzaingó

El Río Reconquista presenta características propias de un curso de llanura, con una configuración topográfica relativamente plana y uniforme y bajas velocidades de escurrimiento en condiciones normales. No obstante, su caudal puede incrementarse rápidamente luego de precipitaciones abundantes, condición que evidencia la estrecha relación existente entre el régimen de lluvias, el escurrimiento superficial y el funcionamiento del sistema hídrico regional.

Dentro de este sistema regional, la cuenca se encuentra integrada por numerosas subcuencas y cursos tributarios. Entre ellos se identifican los arroyos Morón, Las Horquetas–Basualdo, Las Catonas, La Choza, Durazno, Soto–Forletti, Los Berros, Las Tunas–Darragueira, Saladero y Torres, entre otros. En el territorio de Ituzaingó adquiere particular relevancia el sistema constituido por los arroyos Soto y Forletti, ambos vinculados al drenaje hacia el Río Reconquista.

El Arroyo Soto nace en el Partido de Ituzaingó, atraviesa el predio de la Estación Experimental del INTA y continúa a cielo abierto por el barrio San Damián hasta desembocar en el Río Reconquista. El Arroyo Forletti, por su parte, es identificado en los antecedentes analizados como un curso de carácter intermitente. Ambos forman parte del sistema de drenaje superficial asociado a la Cuenca Media del Reconquista.

Esta relación hidrológica se encuentra asimismo documentada en estudios específicos realizados en Villa Gobernador Udaondo. El trabajo desarrollado por INTA señala que el drenaje del sector se encuentra definido por afluentes del Río Reconquista y que el Arroyo Soto atraviesa el área estudiada en sentido sudoeste–noreste.

El análisis topográfico y satelital efectuado por dicho organismo permitió reconocer distintos ambientes con comportamientos diferenciados frente al escurrimiento y la acumulación de agua, identificándose zonas de escorrentía, depresiones con anegamiento ocasional leve, sectores con anegamiento moderado, planos cóncavos con anegamiento severo y bajos que pueden permanecer encharcados durante períodos más prolongados. Estos antecedentes ponen de manifiesto la importancia que presentan las características topográficas locales y las modificaciones de la superficie del terreno en el comportamiento del drenaje superficial.

A escala municipal existen, además, antecedentes específicos de intervención sobre la infraestructura de drenaje. El Estudio de Impacto Ambiental correspondiente a las obras de Desagües Pluviales de la Cuenca Alta del Arroyo Soto establece que dicha cuenca se localiza en el Partido de Ituzaingó, abarca aproximadamente 390 hectáreas y tiene como receptor natural al propio Arroyo Soto, aguas abajo de la calle Gobernador Guillermo Udaondo. El mismo antecedente señala que el sistema conduce los excedentes pluviales hacia el Arroyo Soto y, posteriormente, hacia el Río Reconquista, estableciendo una vinculación funcional entre el drenaje urbano municipal y el sistema hídrico regional.

El citado estudio registra también antecedentes de insuficiencia de la red de desagües existente frente a eventos pluviales, situación que motivó el desarrollo de obras destinadas a complementar los conductos existentes mediante nuevos colectores y mejorar las condiciones generales de escurrimiento de la cuenca. El objetivo de dichas intervenciones fue precisamente readecuar el sistema pluvial y mejorar las condiciones de conducción de los excedentes hídricos.

A escala urbana, el comportamiento hidrológico se encuentra condicionado no sólo por las características naturales del territorio, sino también por el grado de urbanización. La incorporación de edificaciones, pavimentos, veredas, accesos y demás superficies impermeables modifica la relación entre infiltración y escorrentía superficial, pudiendo incrementar el volumen y la velocidad de los excedentes pluviales que deben ser conducidos por los sistemas de drenaje.

En consecuencia, para el presente Estudio de Impacto Ambiental la relación hidrológica del proyecto se analiza en dos escalas complementarias:

Escala regional: inserción del Partido de Ituzaingó en la Cuenca Media del Río Reconquista y vinculación del territorio municipal con los cursos y subcuencas que integran dicho sistema, particularmente los arroyos Soto y Forletti.

Escala local: condiciones de drenaje del predio, características superficiales del suelo, infiltración, escorrentía, proporción de superficies permeables e impermeables y modificaciones derivadas de la implantación del proyecto.

Esta diferenciación permite interpretar los efectos del proyecto sobre el drenaje sin atribuir al predio una pertenencia específica a una determinada subcuenca cuando no se dispone de una delimitación cartográfica que permita establecerla con precisión.

4.6.3. Calidad de Aguas Superficiales

La caracterización de la calidad de las aguas superficiales se realiza principalmente a partir del Informe de Calidad de Aguas Superficiales – Campaña de Invierno 2025 del Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC), correspondiente al monitoreo desarrollado durante septiembre de 2025. La campaña comprendió 22 sitios de muestreo distribuidos en las Cuencas Alta, Media y Baja, con determinaciones fisicoquímicas y microbiológicas destinadas a evaluar el estado ambiental del Río Reconquista y su condición respecto de los usos de referencia.

La consideración de estos resultados resulta pertinente como referencia regional, dado que el Partido de Ituzaingó integra la Cuenca Media del Río Reconquista y su territorio se encuentra vinculado a cursos tributarios de dicho sistema.

Los principales resultados de la campaña de invierno 2025 pueden sintetizarse de la siguiente manera:

Parámetro / Indicador	Resultado informado	Interpretación general
Conductividad	En determinados sitios de Cuenca Media y Baja se registraron valores superiores a 1.000 $\mu\text{S}/\text{cm}$	Mayor mineralización y carga iónica en los sectores medio y bajo
Sólidos disueltos totales	Valores de hasta 531,3 mg/L	Asociados a mayor contenido de sales disueltas
pH	Dentro del intervalo 6,5–8,5	Cumplimiento del rango de referencia indicado
Turbidez	Inferior a 100 NTU durante la campaña	Por debajo del valor de referencia considerado
Oxígeno disuelto	Cuenca Alta: > 5 mg/L en los sitios monitoreados. Cuencas Media y Baja: sólo PR y Mi alcanzaron dicho rango	Deterioro más marcado en Cuenca Media y Baja
Fósforo total	Superó 0,025 mg/L en todos los sitios	Condiciones favorables a procesos de eutrofización
Compuestos nitrogenados	Excedencias en los sectores medio y bajo	Asociadas a aportes cloacales y degradación de materia orgánica
Coliformes totales	Valores elevados en Cuenca Media y Baja	Evidencia de contaminación microbiológica
<i>Escherichia coli</i>	Valores elevados en Cuenca Media y Baja	Condicionamiento sanitario y de usos recreativos
Metales pesados	Hierro, plomo, zinc, cadmio y cromo aún en proceso al momento del informe	No se consideran resultados definitivos
Índice de Estado Trófico (IET)	Mayoría de sitios de Cuenca Media y Baja en categorías hipereutróficas	Elevado grado de enriquecimiento de nutrientes
ICA-NSF	Mayoría de los sitios en calidad mala y, en menor proporción, media	Confirma el deterioro general del recurso

Los resultados muestran diferencias entre los distintos sectores de la cuenca. En particular, las Cuencas Media y Baja presentan mayores niveles de mineralización, con valores elevados de conductividad y sólidos disueltos totales. El informe relaciona este comportamiento con una creciente carga iónica asociada a aportes urbanos e industriales.

El pH se mantuvo dentro del intervalo de referencia de 6,5 a 8,5 establecido por la Resolución ADA N.º 42/06 en los distintos sectores monitoreados, mientras que la turbidez permaneció por debajo del límite de referencia de 100 NTU durante la campaña.

En relación con el oxígeno disuelto, se observa un deterioro más marcado en las Cuencas Media y Baja. Mientras que en la Cuenca Alta los sitios monitoreados superaron el valor de 5 mg/L considerado para la protección de la biota, en los sectores medio y bajo únicamente los sitios identificados como PR y Mi alcanzaron dicho rango. En los restantes puntos se registraron concentraciones inferiores, asociadas a una elevada carga orgánica y a procesos de eutrofización.

Uno de los indicadores más relevantes corresponde al fósforo total, que superó el valor de referencia de 0,025 mg/L en todos los sitios de muestreo. Estas concentraciones se vinculan con condiciones de sistemas supereutróficos e hipereutróficos, particularmente significativas en las Cuencas Media y Baja.

Los compuestos nitrogenados también presentan un comportamiento desfavorable en los sectores medio y bajo, registrándose excedencias vinculadas con la influencia de vertidos cloacales y procesos de degradación de materia orgánica.

Desde el punto de vista sanitario, adquieren especial relevancia los resultados microbiológicos. Las concentraciones de coliformes totales y *Escherichia coli* superaron ampliamente los valores de referencia en los sitios correspondientes a las Cuencas Media y Baja, situación indicativa de contaminación microbiológica y condicionante para la aptitud del recurso respecto de usos recreativos.

En cuanto a los metales pesados, las determinaciones correspondientes a hierro, plomo, zinc, cadmio y cromo se encontraban aún en proceso al momento de elaboración del informe. Por tal motivo, dichos parámetros no se consideran resultados definitivos para la presente caracterización.

Los indicadores integrados refuerzan el diagnóstico general. El Índice de Estado Trófico (IET) ubicó a la mayoría de los sitios correspondientes a las Cuencas Media y Baja en categorías hipereutróficas, mientras que el Índice de Calidad del Agua ICA-NSF clasificó a la mayoría de los puntos de monitoreo dentro de categorías de calidad mala y, en menor proporción, media.

Como antecedente complementario específicamente vinculado con el territorio de Ituzaingó, se dispone de un reconocimiento de campo sobre el Arroyo Soto, donde se registró bajo caudal de agua, abundante vegetación en sus márgenes y ausencia visible de residuos en el cauce. Esta información corresponde a una observación de campo y no constituye una determinación fisicoquímica o microbiológica de la calidad del agua, pero aporta una referencia descriptiva de las condiciones observadas en dicho curso.

En conjunto, los antecedentes disponibles evidencian que la Cuenca Media del Río Reconquista presenta un estado ambiental comprometido, caracterizado principalmente por elevada carga de nutrientes, procesos de eutrofización, disminución del oxígeno disuelto y contaminación microbiológica.

Debe señalarse, no obstante, que los resultados del monitoreo regional no corresponden a una campaña de muestreo realizada específicamente en el predio objeto del presente EIA ni en un punto superficial directamente receptor del drenaje del proyecto. En consecuencia, estos datos se utilizan como referencia para caracterizar el estado ambiental general del sistema hídrico regional y no como valores representativos de la calidad del agua superficial en el área inmediata del proyecto.

4.6.4. Hidrogeología

El área de estudio se encuentra comprendida dentro de la Subregión Hidrogeológica Río Paraná, caracterizada por la presencia de un sistema sedimentario integrado por los Sedimentos Post-Pampeanos, los Sedimentos Pampeanos, la Formación Puelches y unidades más profundas, apoyadas sobre el basamento cristalino. Dentro de este esquema, los acuíferos de mayor relevancia regional corresponden al Acuífero Pampeano y al Acuífero Puelches.

El Acuífero Pampeano se desarrolla en los sedimentos pampeanos y constituye una unidad de carácter predominantemente libre en sus sectores superiores. Su importancia hidrogeológica radica tanto en el almacenamiento y circulación de agua subterránea como en su participación en los procesos de recarga y descarga del sistema acuífero regional.

Por debajo de esta unidad se desarrolla el Acuífero Puelches, constituido principalmente por arenas de origen fluvial. Se trata de uno de los principales reservorios de agua subterránea de la región pampeana y presenta, en términos generales, condiciones favorables de productividad y calidad hidroquímica. Su comportamiento hidráulico es condicionado por las relaciones estratigráficas con los materiales suprayacentes y subyacentes.

La relación entre los acuíferos Pampeano y Puelches no es uniforme en toda la región. Los estudios hidrogeológicos identifican diferentes configuraciones estratigráficas, incluyendo sectores donde existe contacto Pampeano-Puelches y otros donde intervienen unidades Post-Pampeanas o niveles de menor permeabilidad. Por ello, las condiciones de circulación, recarga y vulnerabilidad del agua subterránea deben interpretarse en función de la configuración local del subsuelo.

Desde el punto de vista hidroquímico, Amato y Silva Busso (2006) indican que las aguas del Acuífero Puelches son mayormente de bajo contenido salino, con un TDS promedio regional de aproximadamente 828 mg/dm³, predominando las aguas bicarbonatadas sódico-cálcicas. Asimismo, se identifican variaciones hidroquímicas asociadas a las

condiciones geomorfológicas y a las zonas de descarga, particularmente en las planicies de inundación de los principales cursos fluviales.

En relación con las condiciones hidrogeológicas aplicables al área del proyecto, mediante Nota Municipal de fecha 2 de septiembre de 2026, incorporada como Anexo VII, la Municipalidad de Ituzaingó informó que ha contratado los servicios de un profesional Licenciado en Geología para la realización de un Análisis Hidrogeológico del área donde se emplazan los emprendimientos de vivienda multifamiliar actualmente en trámite. Dicho estudio tiene por objeto determinar la profundidad y las características del Acuífero Puelche, previsto como fuente de captación de agua para consumo humano, así como su calidad. Una vez concluido, sus resultados permitirán establecer las condiciones técnicas aplicables a los sistemas de captación y abastecimiento de agua subterránea de los proyectos comprendidos en el área de estudio y serán considerados en la evaluación de los respectivos Estudios de Impacto Ambiental en trámite ante la Municipalidad.

CONDICIONES HIDROGEOLÓGICAS DEL PROYECTO

Para complementar la caracterización hidrogeológica del predio se consideraron los resultados del Informe Geotécnico N.º 4213-25, elaborado por Lago 16 Building Solution en octubre de 2025. Durante los trabajos de campo se ejecutaron dos sondeos hasta una profundidad de 6,00 m, efectuándose en ambos la medición del nivel de agua libre.

Durante la ejecución de los sondeos no se detectó la presencia de nivel freático dentro de la profundidad investigada. Los perfiles correspondientes a los Sondeos N.º 1 y N.º 2 consignan igualmente “Nivel de Agua: NO”.

En concordancia con estos resultados, para el análisis de las alternativas de fundación el estudio considera que el nivel freático se encuentra a más de 6,00 m de profundidad y que, bajo las condiciones verificadas durante la campaña, el bulbo de esfuerzos de las fundaciones analizadas no afectaría suelos saturados.

No obstante, el propio informe establece expresamente que el estudio no analiza el riesgo de inundación del sitio, ya sea por desborde de cursos de agua o por ascenso de la capa freática. En consecuencia, la ausencia de agua subterránea hasta los 6,00 m corresponde específicamente a las condiciones observadas durante la ejecución de los sondeos y no debe interpretarse como una determinación del comportamiento temporal o de las posibles fluctuaciones del nivel freático.

En función de los resultados disponibles, no se verificó interferencia entre el nivel freático y los primeros 6,00 m del perfil del subsuelo investigado al momento del estudio geotécnico. Esta condición deberá ser considerada conjuntamente con las características estratigráficas del terreno y con las condiciones que eventualmente se verifiquen durante las tareas de excavación y fundación del proyecto.

4.6.5. Modificación de la Superficie Libre del Predio

A los efectos de analizar la modificación de la superficie libre del predio y su potencial incidencia sobre las condiciones de infiltración y escurrimiento superficial, se realizó una comparación entre la situación correspondiente a las construcciones preexistentes, posteriormente demolidas, y la configuración prevista para el nuevo proyecto.

De acuerdo con el Plano de Demolición de la Construcción Existente Previa – Anexo VI, el predio posee una superficie total de 1.271,80 m². La construcción preexistente presentaba 86,40 m² de superficie cubierta y 24,50 m² de superficie semicubierta, totalizando 110,90 m² de superficie ocupada, equivalente al 8,72 % del terreno. Por diferencia, la superficie libre alcanzaba 1.160,90 m², correspondiente al 91,28 % de la superficie total. El plano identifica además un espejo de agua de 38,40 m², que no se computa como superficie edificada cubierta o semicubierta y, por lo tanto, queda comprendido dentro de la superficie libre determinada por diferencia.

Para el nuevo proyecto, la documentación técnica informa una superficie total del terreno de 1.271,80 m² y una superficie libre de 730,44 m², equivalente al 57,44 % del lote. En consecuencia, la superficie de ocupación del terreno resulta de 541,36 m², equivalente al 42,56 %. Asimismo, se informan 1.338,94 m² cubiertos y 173,34 m² semicubiertos, totalizando 1.512,28 m² de superficie a construir; estos últimos valores corresponden al desarrollo de la edificación en sus distintos niveles y, por lo tanto, no representan la ocupación en planta del terreno.

La comparación entre ambas situaciones resulta:

Condición	Situación preexistente	Situación proyectada	Variación
Superficie total del predio	1.271,80 m ²	1.271,80 m ²	—
Superficie ocupada en planta	110,90 m ²	541,36 m ²	+430,46 m ²
Superficie libre	1.160,90 m ²	730,44 m ²	-430,46 m ²
Superficie ocupada	8,72 %	42,56 %	+33,84 p.p.
Superficie libre	91,28 %	57,44 %	-33,84 p.p.

De acuerdo con estos resultados, la ejecución del proyecto implica un incremento de la superficie ocupada en planta de 430,46 m² y, correlativamente, una reducción de la superficie libre de igual magnitud. En términos porcentuales, la superficie libre pasa del 91,28 % al 57,44 % de la superficie total del predio, representando una disminución de 33,84 puntos porcentuales. Esta comparación se refiere exclusivamente a la relación entre superficie ocupada en planta y superficie libre y no constituye, por sí misma, una determinación de la variación de la superficie permeable o absorbente.

A los fines de la evaluación ambiental, corresponde diferenciar el concepto de superficie libre del de superficie permeable o absorbente. La superficie libre representa aquella porción del terreno que no se encuentra ocupada en planta por la edificación; sin embargo, esta condición no determina necesariamente su comportamiento frente a la infiltración del agua, dado que dentro de ella pueden existir sectores con diferentes características superficiales y grados de permeabilidad.

En particular, para la situación preexistente, los 1.160,90 m² fueron determinados por diferencia entre la superficie total del predio y la superficie ocupada por las construcciones. La documentación disponible no contiene una discriminación que permita establecer qué proporción de dicha superficie libre presentaba efectivamente condiciones permeables o absorbentes. A ello se suma la existencia del espejo de agua de 38,40 m², incluido dentro de la superficie libre por no constituir superficie edificada, lo que evidencia que la categoría de superficie libre no puede asimilarse directamente a superficie permeable.

Para la situación proyectada ocurre una condición equivalente desde el punto de vista de su clasificación. Los 730,44 m² de superficie libre comprenden los espacios exteriores no ocupados en planta por la edificación; no obstante, la documentación del proyecto prevé dentro de estos espacios sectores parquizados y circulaciones vehiculares y peatonales con pavimentos de hormigón intertrabado, por lo que tampoco corresponde considerar automáticamente la totalidad de la superficie libre proyectada como superficie permeable o absorbente.

En consecuencia, la reducción de 430,46 m² determinada en el presente análisis corresponde específicamente a una reducción de la superficie libre del predio y no debe interpretarse como una pérdida equivalente de superficie permeable o absorbente. Con la información técnica disponible no resulta posible cuantificar con precisión la variación entre la superficie efectivamente permeable de la situación preexistente y la correspondiente a la configuración proyectada.

No obstante, la modificación de la ocupación del terreno y de las características de sus superficies exteriores puede producir cambios en las condiciones de infiltración y escurrimiento superficial. Por tal motivo, su comportamiento final deberá analizarse considerando la configuración definitiva y las características de los sectores parquizados, pavimentados y demás superficies exteriores, así como las medidas de manejo y drenaje pluvial previstas para el proyecto.

4.7. MEDIO BIÓTICO

La biología del tercer cordón bonaerense, se ve representada por una diversidad de plantas, animales y otros organismos. Se ha establecido una línea base ambiental actualizada del medio biológico ecológico en sus componentes vegetación, flora y fauna. Para ello se ha realizado en primera instancia una recopilación de antecedentes del área de estudio.

4.7.1. Vegetación y Flora

Antecedentes

El área de estudio se encuentra ubicada dentro de la denominada provincia biogeográfica pampeana, la cual a su vez forma parte de una región mayor denominada dominio chaqueño, finalmente integrándose en una división de mayor rango, como lo es la región neotropical. La Provincia Pampeana ocupa las llanuras del este de la República Argentina y cubre la mayor parte de la provincia de Buenos Aires. Se caracteriza por presentar llanuras horizontales o muy suavemente onduladas, pocos ríos, de cauce lento y ondulado y numerosas lagunas de agua dulce. Sus suelos son de praderas, pardos o negros con subsuelos de loess o de limos. El clima es templado cálido con lluvias todo el año, más intensas en primavera y otoño, escasas en invierno e insuficientes en verano (Cabrera, 1994). El tipo de vegetación dominante en esta provincia es la estepa o seudoestepa de gramíneas, donde predominan las especies herbáceas, coexistiendo sufrutices y arbustos.

Se encuentran también praderas de gramíneas, estepas psamófilas, estepas halófilas, matorrales, pajonales, juncuales, etc. La forma biológica más frecuente son los hemicriptófitos cespitosos. La mencionada comunidad climácica, a la cual también se la denomina pastizal, tiene a lo largo del año un período de reposo en el invierno y otro en el verano. Se caracteriza por la predominancia absoluta de gramíneas (ID. Poaceae), especialmente de las tribus Stipeae, Festuceae, Eragrosteae. Dentro de la comunidad climácica, desarrollándose como parches, teniendo como condicionante determinadas características de los suelos o variaciones en la disponibilidad de agua, aparecen las denominadas comunidades serales. Las mismas en general son poco explotadas por el hombre, lo cual, sumado a su elevado grado de aislamiento, les permite una mayor persistencia, transformándose en refugio de vegetación particular y de fauna asociada a la misma. Sobre los suelos sueltos de las barrancas y del banco de conchilla (de gran extensión en la región), se desarrollan dos comunidades subclimácicas importantes y características como el bosque xeromórfico y el bosque higrófilo marginal.

Dada la abundante presencia en el ámbito de la provincia, de diferentes cuerpos de agua como arroyos, lagunas y bañados, aparece una importante variedad de comunidades hidrófilas. Existen además comunidades edáficas de importante distribución como la estepa halófila, la comunidad psamófila, etc.

La Provincia Fitogeográfica Pampeana se divide en cuatro distritos, a saber: Distrito Uruguayense, Distrito Pampeano Oriental, Distrito Pampeano Occidental, Distrito Pampeano Austral. Los predios en estudio se desarrollan dentro del Distrito Pampeano Oriental. Este distrito se extiende por el norte y este de Buenos Aires, hasta Tandil y Mar del Plata.

Distrito Pampeano Oriental

La comunidad climática es la pseudoestepa de flechillas, característica de campos altos con suelo arcilloso-arenoso, ligeramente ácido. Esta comunidad se ha visto desplazada por el avance de la agricultura, por lo que ha sido destruida en casi su totalidad. La vegetación es una pseudoestepa formada por gramíneas cespitosas de medio metro a un metro de altura. Entre las gramíneas crecen numerosas especies de hierbas no graminiformes, generalmente más bajas. La cobertura oscila entre el 50 Y el 100 %, según las estaciones del año, donde a fines del invierno y al inicio de la primavera es máxima, reduciéndose en el verano y el otoño. Dentro de esta comunidad es muy difícil establecer las especies dominantes ya que son numerosas las especies que aparecen en abundancia en la mayoría de los inventarios realizados, por ello habría que considerar un elevadísimo número de comunidades, esto en el caso de tomar un criterio sociológico muy estricto. Cabrera (1994) considera que se trata de una sola comunidad climax con numerosas facieses. Las especies dominantes más frecuentes son *Bothriochloa laguroides*, *Piptochloa montevidensis*, *Stipa neesiana*, *Aristida murina* y *Stipa papposa*. Los arbustos y sufrutices son escasos y los más frecuentes son *Eupatorium buniifolium*, *Baccharis articulata*, *Baccharis notostegia*, *Pterocaulon eordobense*, *Margyriacarpus pinnatus*, *Baccharis trimera*, *Baccharis eoridifolia*, *Hedyscyma multiflorum*, *Vernonia rubricaulis*, y *Hymenocallis solidifolia*.

Asimismo dentro del distrito oriental encontramos las siguientes comunidades serales: juncuales (consocios de *Scleropogon californicus*), pajonales de espadaña (*Zizaniopsis bonariensis*), pajonales de totora (*Typha domingensis* y *Typha latifolia*), pajonales de carda (*Eryngium yuccifolium*), duraznillos (*Solanum malaeoxylon*), pajonales de paja colorada (*Paspalum quadrifarium*), pajonales de cortadera (*Scirpus giganteus*), vegas de ciperáceas (*Scleropogon chilensis*, *Hedyscyma bonariensis*), praderas de pasto salado (*Distichlis spicata* y *Distichlis spicata*), huquillares (*Guncus acutus* var. *lropoldii*), espartillares (*Spartina densiflora*), pajonales de carrizo (*Phragmites australis*), estepas de spartina (*Spartina ciliata*), estepas de panicum (*Panicum raemosum*), pajonales de *Andropogon* y *Tectaria* (*Andropogon trigynum* y *Tectaria absinthioides*), y estepas samnófilas (*Poa lanuginosa* y *Adesmia inana*) (Cabrera, 1994).

Tanto las comunidades climáticas, subclimáticas como las comunidades preserales de la provincia pampeana, presentan en su mayor parte, un elevado nivel de alteración y deterioro debido a la actividad antrópica directa o indirecta. Por lo tanto, la vegetación natural prístina solo se expresa en algunas áreas relictuales (Cabrera, 1994).

El contenido faunístico de la provincia se vincula con la variedad de hábitats que las comunidades vegetales desarrollan. Entonces, acompañando a la vegetación natural, la fauna autóctona se encuentra en marcado retroceso en el número de géneros y especies, observándose además reducción en el área de distribución y en el número de individuos para algunas especies. Necesariamente la fauna se ha empobrecido en forma gradual pero constante fundamentalmente con la expansión de la frontera agropecuaria, persistiendo expresiones de una diversidad disminuida en áreas de refugio y relictuales.

En el caso específico del área de estudio Barrio La Loma, Villa Gobernador Udaondo, esta alteración antrópica no se manifiesta a través de actividades agrícolas o ganaderas, sino mediante un proceso histórico de urbanización de baja densidad y una forestación exótica intensiva. Si bien el suelo pampeano original poseía una alta aptitud, la matriz biótica actual está dominada por un bosque implantado de carácter residencial. En la actualidad, el principal factor de presión antrópica sobre este ecosistema no es el sector agropecuario, sino la expansión edilicia, comercial y vial, regulada para mitigar la pérdida de suelo absorbente y masa forestal.

4.7.2. Fauna

Antecedentes

Todos los municipios del AMBA presentan marcadas alteraciones sobre el medio natural debido al creciente desarrollo de actividades antrópicas de diversa índole, entre las que se pueden citar como relevantes a los procesos de extendido urbano, actividades vinculadas con la producción primaria, instalación de industrias, actividades extractivas, introducción de especies exóticas tanto animales como vegetales fundamentalmente de carácter doméstico, explotación comercial de la flora y fauna nativa, etc.

Entre la avifauna se puede hablar de una categorización de las distintas especies teniendo en cuenta el denominado status de residencia. De acuerdo a esto, se tienen: residentes permanentes (RP), residentes de verano (RE), visitantes de verano (VE), residentes de invierno (VI), migradoras del sur (MS) y migradoras del norte (MN).

De acuerdo a un sistemático trabajo han sido citadas innumerables especies de aves de las cuales el 75%, son de residencia permanente y el 25% restante posee un status de residencia como visitantes o migradoras ya sea de invierno o verano (no permanentes). En cuanto a los hábitats, el área de estudio ofrece una importante variedad de ambientes que son aptos para soportar a los grandes grupos de fauna aviar. Existen cuerpos de agua transitorios o permanentes que permiten la presencia de una importante diversidad de aves acuáticas, como así también las denominadas vadeadoras, fundamentalmente en las zonas anegadizas. Tanto dentro de los límites de la zona afectada, como en su vecindad se encuentran cuerpos de agua de características variables que se pueden considerar como humedales.

Los humedales son sitios de alta concentración de vida silvestre, una de las razones de esto es que poseen generalmente una mayor productividad que los sistemas terrestres, la que permite soportar una importante diversidad faunística. Otra causa que contribuye a tan elevada variedad de fauna es el relativo grado de aislamiento de estos ecosistemas. Existe una importante diversidad de aves acuáticas (familia Anatidae, familia Podicipedidae, familia Rallidae, la familia Laridae), y aves vadeadoras (familia Ardeidae, familia Threskiornithidae), etc, pues las mismas constituyen un ámbito importante de refugio y alimentación, por lo tanto, generan el asentamiento de grandes bandadas y sirven para el establecimiento de colonias de nidificación. Las distintas especies arbóreas y arbustivas, las agrupadas formando bosquecillos o arbustales, y en mayor medida los bosques de Eucalipto, son aptos, aunque no exclusivos para las denominadas 'aves de percha'. En los pastizales, en las áreas cultivadas e inclusive en los depósitos de basura a cielo abierto se encuentran recursos, principalmente alimenticios, para distintos grupos de aves.

Si bien tanto la vegetación como algunos grupos de invertebrados y vertebrados menores suelen ser la base de complejas cadenas tróficas, esos componentes de la micro y meso fauna resultan normalmente soslayados en los estudios de base. En el área de estudio los grupos de vertebrados constituyentes de la meso y mega fauna, como, por ejemplo, los peces, anfibios, reptiles y mamíferos están notablemente disminuidos tanto en número de especies como en densidad poblacional, si se lo compara con las potencialidades del pastizal pampeano para albergar fauna. Particularmente los mamíferos manifiestan una elevada sensibilidad a los cambios en su hábitat, desplazándose hacia otras áreas poco disturbadas.

4.7.3. Áreas Especiales o Bajo Régimen de Protección

El área de estudio se encuentra inserta en el ámbito del Complejo de la Pampa Ondulada, donde se reconocen sectores de interés para la conservación, entre ellos las Áreas Valiosas de Pastizal (AVP) y las Áreas Importantes para la Conservación de las Aves (AICAs). De acuerdo con los antecedentes bibliográficos consultados (Bilenca y Miñarro, 2004; Di Giacomo, 2007), las principales áreas protegidas de relevancia regional, como el Parque Nacional Ciervo de los Pantanos, la Reserva Natural Punta Lara y la Reserva de la Biósfera Parque Costero del Sur, se encuentran fuera del área de emplazamiento del proyecto, sin interferencia directa con el mismo.

Dentro del Partido de Ituzaingó se identifican, asimismo, áreas sujetas a distintos regímenes municipales de protección ambiental, entre ellas la Reserva Natural Urbana “Río Reconquista” y las Áreas Ecológicamente Protegidas establecidas mediante la Ordenanza N.º 2013/2007 y sus modificatorias.

Reserva Natural Urbana “Río Reconquista”



La Ordenanza N.º 5378/2020 establece la Reserva Natural Urbana Río Reconquista de Ituzaingó, de carácter municipal, localizada en el sector de Villa Gobernador Udaondo. La reserva posee una superficie aproximada de 26 hectáreas y tiene como objetivos la conservación de la diversidad biológica, la flora, la fauna, los ambientes naturales y el paisaje, así como la preservación del medio natural nativo y la promoción de actividades de investigación y educación ambiental.

Áreas Ecológicamente Protegidas

La Ordenanza N.º 2013/2007 establece un régimen de protección para determinados sectores del Partido de Ituzaingó, orientado principalmente a la conservación, forestación y reforestación de la masa arbórea y a la preservación de sus condiciones ambientales. Entre las áreas comprendidas se encuentran Parque Leloir, Zona CEAMSE, Hogar de Geriatria “General Martín Rodríguez”, Barrio Aeronáutico, Parque El Salvador y determinados barrios cerrados, clubes de campo y urbanizaciones de características similares.

La delimitación de la Zona Parque Leloir fue modificada mediante la Ordenanza N.º 4561/2017, estableciéndose los límites vigentes del área.

La normativa contempla, dentro de las áreas alcanzadas, criterios específicos de protección del arbolado, incluyendo relevamientos arbóreos, autorización para determinadas intervenciones y medidas de reposición ante extracciones excepcionales.

Asimismo, la Ordenanza N.º 4750/2017 establece restricciones específicas respecto de la comercialización, tenencia, uso, manipulación, depósito, circulación y transporte de artículos de pirotecnia dentro de las zonas ecológicamente protegidas del Partido.

Situación del predio

El predio objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental se localiza en La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó, y corresponde a la Circunscripción IV, Sección M, Quinta 21, Parcela 12, Partida N.º 291.061.

Del análisis de la normativa y del correspondiente cruce cartográfico se verifica que el predio se encuentra comprendido dentro del Área Ecológicamente Protegida, por lo que su localización presenta condiciones ambientales y territoriales particulares que deberán ser consideradas en la evaluación del proyecto.

En consecuencia, la condición del predio como parte del Área Ecológicamente Protegida deberá ser contemplada tanto en la caracterización ambiental como en la identificación y valoración de los potenciales impactos asociados a las etapas de construcción y funcionamiento, así como en la definición de las correspondientes medidas de prevención, mitigación y gestión ambiental.

Asimismo, el proyecto deberá ajustarse a las disposiciones específicas aplicables al Área Ecológicamente Protegida, además de las restantes normas ambientales municipales, provinciales y nacionales que correspondan, particularmente aquellas vinculadas con la protección del arbolado y la vegetación, el suelo, los recursos hídricos, las condiciones de permeabilidad del terreno y la conservación ambiental.

4.8. OTROS COMPONENTES Y ASPECTOS AMBIENTALES

4.8.1. Paisaje

El área de influencia del Proyecto corresponde a un ambiente predominantemente residencial y comercial consolidado, caracterizado por un elevado grado de transformación antrópica de tipo urbano-paisajístico. El sector presenta una importante cobertura arbórea que constituye uno de los componentes relevantes de la estructura verde urbana, particularmente en el entorno de Villa Gobernador Udaondo.

La configuración paisajística actual resulta de la interacción entre las áreas edificadas, la infraestructura vial y de servicios, los espacios verdes y la presencia de arbolado tanto público como privado. En este contexto, el avance de la ocupación edilicia y el incremento de superficies impermeabilizadas generan modificaciones sobre la cobertura vegetal y sobre la proporción de suelo absorbente.

La presencia de áreas arboladas contribuye asimismo a la calidad paisajística del entorno y proporciona condiciones favorables para la presencia de fauna urbana, particularmente de

avifauna asociada a espacios verdes y ejemplares arbóreos. No obstante, se trata de un ambiente fuertemente condicionado por las actividades y usos urbanos existentes.

Protección y manejo del arbolado urbano

El arbolado urbano del Partido de Ituzaingó se encuentra sujeto a un régimen municipal de protección, conservación y manejo. La Ordenanza N.º 5337/20 establece disposiciones destinadas a la preservación, conservación, recuperación, incremento y mejoramiento del arbolado del distrito, contemplando asimismo medidas relacionadas con la forestación, poda, extracción, protección de ejemplares y relevamiento arbóreo.

Entre las disposiciones de interés para el presente proyecto se destacan las siguientes:

- Intervenciones sobre el arbolado: las tareas de poda, tala, extracción y corte de raíces se encuentran sujetas a autorización y a las condiciones establecidas por la autoridad municipal competente. La normativa contempla la intervención por particulares frentistas, empresas registradas, el Municipio y podadores inscriptos en el Registro Municipal de Podadores Autorizados.
- Registro de Podadores Autorizados: la Ordenanza N.º 5337/20 crea el Registro de Podadores Autorizados de Árboles y establece la capacitación de quienes desarrollen estas tareas. La Municipalidad mantiene actualmente dicho registro como herramienta para garantizar la intervención de personal capacitado e idóneo.
- Relevamiento arbóreo para determinados proyectos: la normativa establece que los titulares de inmuebles destinados a proyectos de vivienda multifamiliar de cinco o más viviendas, complejos residenciales, edificios en altura, grandes proyectos y otras obras que determine la autoridad de aplicación deben presentar un plano de relevamiento arbóreo. Dicho relevamiento debe contemplar la ubicación de las especies existentes en el predio y en la zona de vereda, género y especie, diámetro de tronco y copa, altura y descripción del estado general y fitosanitario.
- Forestación de veredas: la normativa municipal establece la obligación de forestar las veredas del Partido, tanto en terrenos edificados como baldíos. Para la implantación se contempla un sector libre destinado al ejemplar arbóreo, con condiciones técnicas que permitan su adecuado desarrollo y eviten interferencias con la infraestructura y los servicios existentes.
- Protección de ejemplares de valor especial: la Ordenanza N.º 5337/20 contempla la posibilidad de declarar determinados ejemplares como Monumentos Naturales Municipales o Árboles Protegidos Municipales, estableciendo medidas específicas de protección frente a su extracción, poda, tala o daño.

En este marco, las intervenciones sobre el arbolado vinculadas con el proyecto deberán ajustarse a las autorizaciones, condiciones técnicas y medidas de reposición o forestación que determine la autoridad municipal competente.

Plan Regulador del Arbolado Público

En el marco de la Ley Provincial N.º 12.276 y su Decreto Reglamentario N.º 2.386/03, la Ordenanza N.º 5597/21 establece el Plan Regulador del Arbolado Público del municipio de Ituzaingó para el año 2021 y periodos subsiguientes. Este plan constituye el instrumento municipal clave para la planificación del arbolado público, contemplando antecedentes de forestación local y criterios específicos para su manejo. Para ello, considera aspectos fundamentales como las características de las especies, las condiciones del sitio de implantación, la infraestructura urbana y los servicios existentes. La ejecución y control de este instrumento se encuentran bajo la órbita de la Dirección de Políticas Ambientales como área responsable.

Asimismo, la Municipalidad dispone de herramientas específicas para el manejo responsable del arbolado, entre ellas el Registro de Podadores Autorizados y el correspondiente Manual de Poda y Manejo Responsable del Arbolado.

La normativa y los instrumentos de gestión mencionados constituyen el marco de referencia para las medidas de conservación, intervención, reposición y forestación que resulten aplicables al proyecto.

Antecedentes de Actuaciones de la Obra

Como antecedente de las actuaciones administrativas vinculadas con el arbolado del predio ubicado en La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó, se incorpora la información correspondiente al relevamiento arbóreo obrante en la documentación antecedente de la obra.

La incorporación de estos antecedentes al presente Estudio de Impacto Ambiental tiene por finalidad dejar constancia de la información disponible respecto de la composición, dimensiones y estado fitosanitario del arbolado relevado en instancias previas.

Esta información se considera de carácter antecedente y, por lo tanto, debe diferenciarse de las observaciones y verificaciones que pudieran efectuarse sobre las condiciones existentes al momento de elaboración del presente Estudio de Impacto Ambiental.

En relación con la gestión del arbolado existente, y conforme a las actuaciones obrantes en el expediente municipal, la Dirección de Políticas Ambientales de la Municipalidad de Ituzaingó estableció la conservación de los ejemplares que no interfieren con la ejecución del proyecto, los cuales deberán ser protegidos durante el desarrollo de la obra a fin de evitar afectaciones sobre sus raíces, troncos y copas. Asimismo, se autorizó la extracción

de los ejemplares identificados como A, B, 6, 8, 11, 12, 13 y 14, previo cumplimiento de la reposición de 26 ejemplares arbóreos nativos, como medida de compensación del impacto generado por la masa arbórea extraída. Para dicha reposición se estableció la utilización de especies tales como Tipa, Ibirá Pitá, Lapacho, Jacarandá, Pezuña de Vaca o Curupí. Complementariamente, deberá efectuarse la forestación de la vereda antes de la finalización de la obra mediante la plantación de 3 ejemplares de Tipa o Ibirá Pitá, de acuerdo con las condiciones establecidas por la mencionada autoridad municipal.

A partir del relevamiento de arbolado incorporado al expediente municipal, se identificaron los ejemplares presentes en el predio, registrándose para cada uno de ellos la especie, el diámetro de fuste, el diámetro de copa y su estado fitosanitario. Los resultados del relevamiento se presentan en la siguiente tabla:

Ref. Nombre científico Ø de fuste Ø de copa Estado fitosanitario

A	<i>Ligustrum lucidum</i>	0,20 m	3,50 m	Malo
B	<i>Ligustrum lucidum</i>	0,20 m	3,00 m	Malo
C	<i>Ligustrum lucidum</i>	0,20 m	4,00 m	Malo
01	<i>Cedrus deodara</i>	0,60 m	12,00 m	Bueno - Inclinado
02	<i>Cedrus deodara</i>	0,70 m	11,00 m	Bueno - Inclinado
03	<i>Cupressus spp.</i>	0,50 m	10,00 m	Bueno
04	<i>Cedrus deodara</i>	0,30 m	4,00 m	Bueno
05	<i>Prunus spp.</i>	0,15 m	3,00 m	Bueno
06	<i>Dracaena spp.</i>	0,20 m	3,00 m	Bueno - Inclinado
07	<i>Eriobotrya japonica</i>	0,40 m	5,50 m	Bueno
08	<i>Citrus sinensis</i>	0,10 m	2,50 m	Bueno
09	<i>Acer negundo</i>	0,50 m	6,00 m	Bueno
10	<i>Acer negundo</i>	0,70 m	7,00 m	Malo
11	<i>Ligustrum lucidum alba</i>	0,30 m	5,50 m	Bueno
12	<i>Lagerstroemia indica</i>	0,30 m	5,00 m	Bueno
13	<i>Citrus sinensis</i>	0,15 m	2,50 m	Bueno
14	<i>Cupressus spp.</i>	0,20 m	2,00 m	100% Seco

La ubicación e identificación individual de los ejemplares relevados se encuentra representada gráficamente en el Plano de Relevamiento Arbóreo, que se incorpora al presente Estudio de Impacto Ambiental como Anexo IV – Plano de Relevamiento Arbóreo.

4.8.2. Ruido y Vibraciones

El objetivo general de este apartado es analizar la posible afectación y modificación del contexto acústico y de vibraciones en el área de influencia del Proyecto, considerando las emisiones que podrían generarse durante las distintas etapas de ejecución y funcionamiento de la vivienda multifamiliar con cocheras, y estableciendo las medidas de prevención y mitigación necesarias para minimizar eventuales molestias sobre el entorno.

1. Fase de Construcción: Impacto temporal y medidas de mitigación

Dadas las características constructivas del proyecto de vivienda multifamiliar, durante la etapa de obra se incorporarán fuentes sonoras y vibraciones de carácter temporal y discontinuo, asociadas principalmente a las tareas de preparación del terreno, excavaciones para la ejecución de los subsuelos, ejecución de fundaciones, construcción de la estructura y demás actividades propias de la obra.

Las principales fuentes potenciales de emisión sonora estarán vinculadas con el tránsito y operación de camiones, maquinaria para excavación y movimiento de suelos, equipos de hormigonado, herramientas eléctricas y demás maquinarias y equipos utilizados durante la construcción.

Estas emisiones podrán generar un incremento transitorio de los niveles sonoros habituales del entorno, principalmente en los sectores linderos al predio. Asimismo, el movimiento de maquinaria, las excavaciones y las actividades constructivas podrán producir vibraciones puntuales, cuya magnitud dependerá del tipo de tarea, equipo empleado y características del terreno.

A efectos de prevenir y minimizar eventuales molestias, se deberán implementar las siguientes medidas:

- Restricción horaria: las actividades que generen mayores niveles de ruido deberán desarrollarse dentro de los horarios establecidos por la normativa municipal aplicable, evitando la realización de tareas ruidosas durante períodos de descanso.
- Mantenimiento de equipos y maquinaria: se deberá garantizar el adecuado mantenimiento preventivo de los vehículos, máquinas y herramientas utilizados en la obra, verificando especialmente el correcto funcionamiento de motores, sistemas de escape y dispositivos de reducción sonora.
- Organización de las tareas: se procurará concentrar las actividades de mayor generación sonora durante los períodos permitidos y evitar la permanencia innecesaria de motores y equipos en funcionamiento.

- Circulación de vehículos: el ingreso, egreso y permanencia de camiones y otros vehículos afectados a la obra deberá organizarse de manera de reducir, en la medida de lo posible, las molestias sobre el entorno inmediato.
- Control de emisiones sonoras: ante la existencia de reclamos o cuando resulte necesario por las características de las tareas desarrolladas, podrán efectuarse mediciones de niveles de presión sonora en puntos representativos del perímetro del predio, de acuerdo con la normativa aplicable.

Las medidas señaladas tendrán carácter preventivo y estarán orientadas a mantener las emisiones acústicas y las vibraciones propias de la obra dentro de niveles compatibles con el entorno urbano existente.

2. Fase de Operación: Incorporación a la dinámica residencial del sector

Una vez finalizada la construcción y puesto en funcionamiento el edificio de vivienda multifamiliar, las emisiones sonoras estarán asociadas principalmente al uso residencial, al movimiento de personas y al ingreso y egreso de vehículos vinculados con las unidades funcionales y las cocheras.

A diferencia de la etapa constructiva, durante la fase operativa no se prevé la utilización de maquinaria pesada ni la generación de vibraciones significativas. Las principales fuentes sonoras estarán relacionadas con la circulación vehicular y peatonal, las maniobras de ingreso y egreso de las cocheras y el funcionamiento de equipos e instalaciones comunes del edificio.

El funcionamiento del emprendimiento deberá desarrollarse de manera compatible con el carácter predominantemente residencial del entorno, evitando la generación de emisiones sonoras innecesarias y adoptando las medidas de control que resulten necesarias.

Asimismo, deberá garantizarse el adecuado mantenimiento de los equipos, instalaciones y sistemas mecánicos y electromecánicos asociados al funcionamiento del edificio, a fin de evitar la generación de ruidos o vibraciones que puedan afectar a los receptores linderos.

En consecuencia, no se prevé que el funcionamiento de la vivienda multifamiliar constituya una fuente permanente de vibraciones ni genere, por sus características, una modificación sustancial del contexto acústico del área de influencia, siempre que las instalaciones funcionen adecuadamente y se implementen las medidas preventivas y de control correspondientes.

De este modo, las potenciales afectaciones acústicas se concentran principalmente en la etapa de construcción, presentando carácter temporal y reversible, mientras que durante la etapa de operación las emisiones sonoras estarán vinculadas principalmente al uso

residencial, la circulación de vehículos y personas y el funcionamiento de las instalaciones comunes del edificio, debiendo mantenerse compatibles con las características del entorno inmediato.

4.8.3. Impacto Acumulativo

El Área de Influencia Inmediata del Proyecto corresponde a un sector urbano del Partido de Ituzaingó, caracterizado principalmente por usos residenciales y por las características ambientales y paisajísticas propias del sector.

Durante el relevamiento efectuado para la elaboración del presente Estudio de Impacto Ambiental no se observó la existencia de una obra en ejecución próxima al predio del Proyecto. En consecuencia, si bien no se identifica la existencia de una intervención próxima actualmente en ejecución, la ausencia de información específica sobre sus características y cronograma no permite determinar cuantitativamente la magnitud de los posibles efectos acumulativos derivados de su eventual concurrencia temporal con la construcción de la vivienda multifamiliar objeto del presente estudio.

La evaluación se desarrolla, por lo tanto, mediante un enfoque cualitativo y preventivo, considerando las condiciones observadas al momento de realización del relevamiento y la posibilidad de concurrencia temporal entre ambas obras.

En caso de producirse dicha concurrencia, podrían generarse efectos acumulativos vinculados principalmente con el incremento del tránsito de vehículos y maquinaria, la generación de material particulado, el aumento temporal de los niveles sonoros, la generación de residuos y eventuales interferencias sobre la circulación local.

La ocurrencia, magnitud y significancia de dichos efectos dependerán de las características, localización, actividades y cronogramas de la obra próxima y de su grado de coincidencia temporal con las distintas tareas del Proyecto, aspectos que no resultan determinables con la información disponible al momento de elaboración del presente estudio.

Asimismo, considerando la dinámica del entorno, no puede descartarse que durante la ejecución del Proyecto puedan iniciarse otras obras o intervenciones públicas o privadas en el área de influencia, las cuales podrían incorporar nuevas fuentes de presión ambiental concurrentes.

Como medida de gestión preventiva, el Plan de Gestión Ambiental contempla un Programa Preventivo de Impactos Acumulativos, destinado a verificar periódicamente las condiciones del entorno durante la etapa constructiva e identificar oportunamente situaciones que pudieran generar interacción con las actividades del Proyecto.

Entre las principales acciones previstas se contemplan:

- Monitoreo periódico del Área de Influencia Inmediata: mediante inspecciones visuales destinadas a efectuar el seguimiento de las condiciones observables de la obra próxima identificada durante el relevamiento y detectar el eventual inicio de otras obras, actividades o situaciones concurrentes que pudieran interactuar temporal o espacialmente con el Proyecto e incrementar las presiones ambientales existentes.
- Seguimiento de las condiciones de tránsito y movilidad: observando la circulación vehicular en las calles vinculadas al área de intervención, a fin de identificar eventuales superposiciones con otras actividades y adecuar, cuando resulte necesario, la logística de ingreso y egreso de materiales, equipos y maquinaria.
- Identificación de posibles efectos concurrentes: observando situaciones que pudieran incrementar temporalmente las emisiones de material particulado, los niveles de ruido, la circulación vehicular u otras molestias sobre el entorno inmediato.
- Adecuación preventiva de las actividades del Proyecto: procurando, cuando resulte posible, evitar superposiciones innecesarias de actividades que puedan incrementar las molestias o presiones ambientales. Cuando se identifiquen situaciones concurrentes, se podrán reforzar o adecuar las medidas previstas en los programas específicos del Plan de Gestión Ambiental.
- Protección del entorno urbano y ambiental: verificando que las condiciones concurrentes no comprometan el drenaje superficial, el arbolado u otros componentes ambientales del área inmediata y aplicando, cuando corresponda, las medidas establecidas en los programas específicos del presente PGA.
- Registro y atención de situaciones relevantes: documentando las condiciones ambientales, observaciones o reclamos que pudieran relacionarse con la concurrencia de actividades y adoptando, cuando corresponda, las medidas preventivas o correctivas previstas en el Plan de Gestión Ambiental.

Las medidas podrán adecuarse o reforzarse en función de las condiciones reales observadas en el entorno y de las indicaciones que pudiera establecer la Autoridad de Aplicación.

4.9. MEDIO SOCIOECONÓMICO

4.9.1. Crecimiento de la Población

La evolución de la población constituye un indicador relevante para caracterizar la dinámica socioeconómica y territorial del área de estudio. A escala nacional, los Censos Nacionales de Población muestran un crecimiento sostenido de la población argentina, que pasó de 32.615.528 habitantes en 1991 a 40.117.096 en 2010, alcanzando 45.892.285 habitantes en 2022, de acuerdo con los resultados definitivos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

A partir de los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, el INDEC elaboró nuevas estimaciones y proyecciones de población para el período 2022-2040, que muestran una marcada desaceleración del crecimiento demográfico respecto de períodos anteriores. Según el organismo, mientras que entre 2001 y 2020 la población argentina aumentó, en promedio, un 1,06 % anual, para el período 2022-2040 se proyecta un crecimiento promedio de aproximadamente 0,16 % anual.

Esta desaceleración se encuentra asociada principalmente a la transformación de la estructura demográfica del país. Entre los procesos más relevantes se destacan:

- Disminución de la fecundidad: el promedio de hijos por mujer se redujo progresivamente y alcanzó 1,4 hijos por mujer en 2022, valor inferior al nivel de reemplazo generacional. El INDEC identifica la caída de la fecundidad como uno de los principales factores de la transformación demográfica reciente.
- Envejecimiento de la población: la participación de la población de 65 años y más alcanzó el 11,9 % en 2022, mientras que el grupo de 0 a 14 años representó el 22 % de la población total. Esta modificación de la estructura por edades constituye una de las principales tendencias demográficas identificadas por el INDEC.
- Modificación de los componentes del crecimiento: las estimaciones y proyecciones consideran conjuntamente la evolución de la fecundidad, la mortalidad y la migración, componentes que intervienen en la dinámica demográfica de cada jurisdicción. Para las áreas de menor escala territorial, el INDEC señala además que la migración interna presenta una mayor incertidumbre en su proyección debido a su sensibilidad frente a las condiciones económicas y sociales.

Situación demográfica del Partido de Ituzaingó y su entorno

Para la caracterización territorial del área de estudio se consideran particularmente relevantes el Partido de Ituzaingó y los partidos próximos que integran la dinámica

metropolitana del sector, entre ellos Morón, Merlo, Moreno, Tres de Febrero, General Rodríguez y Luján.

El INDEC publicó en febrero de 2026 la serie “Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Estimaciones de población por sexo, departamento y año calendario 2022-2035”, correspondiente a los partidos de la Provincia de Buenos Aires. Estas estimaciones se encuentran expresadas al 1.º de julio de cada año calendario y fueron elaboradas a partir de las proyecciones nacionales y jurisdiccionales basadas en el Censo 2022.

La siguiente tabla presenta una selección de los años de referencia de dicha serie para Ituzaingó y los partidos considerados representativos de su entorno territorial:

Tabla. Estimaciones oficiales de población para Ituzaingó y partidos del entorno

Partido	2022*	2025	2030	2035
Ituzaingó	177.447	177.589	177.738	177.990
Morón	329.520	329.576	329.657	329.763
Merlo	578.210	578.906	579.621	580.846
Moreno	573.173	573.982	574.802	576.215
Tres de Febrero	362.486	362.850	363.270	363.929
General Rodríguez	142.463	143.640	144.882	146.965
Luján	110.258	110.301	110.345	110.420

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.
Estimaciones de población por sexo, departamento y año calendario 2022-2035

En particular, para el Partido de Ituzaingó, la estimación oficial pasa de 177.447 habitantes en 2022 a 177.589 en 2025, alcanzando 177.738 habitantes en 2030 y 177.990 en 2035. La serie evidencia, por lo tanto, una evolución demográfica prácticamente estable durante el período proyectado, con un incremento muy moderado.

Esta característica diferencia la situación de Ituzaingó de otros partidos del entorno que presentan incrementos algo mayores en términos absolutos. Por ejemplo, General Rodríguez presenta una evolución estimada de 142.463 habitantes en 2022 a 146.965 en 2035, mientras que Merlo pasa de 578.210 a 580.846 habitantes durante el mismo período. En cambio, Morón mantiene una población prácticamente estable, pasando de 329.520 a 329.763 habitantes.

Debe señalarse que las estimaciones municipales no constituyen predicciones determinísticas de la población futura, sino estimaciones demográficas elaboradas mediante procedimientos estadísticos, sujetas a la evolución de los componentes demográficos y a las condiciones territoriales y socioeconómicas que puedan modificar las tendencias observadas. El propio INDEC advierte que, a escalas territoriales menores, la migración constituye uno de los componentes con mayor incertidumbre para la proyección.

En este contexto, el Partido de Ituzaingó se inserta en una región metropolitana de elevada densidad urbana y fuerte interrelación funcional con los partidos vecinos. Sin embargo, las proyecciones oficiales disponibles no indican para Ituzaingó un escenario de crecimiento poblacional acelerado, sino una tendencia de relativa estabilidad durante el período 2022-2035.

Desde la perspectiva del presente Estudio de Impacto Ambiental, esta evolución demográfica constituye el marco de referencia para analizar la demanda potencial de infraestructura, servicios, movilidad y equipamiento urbano asociada al área de emplazamiento del proyecto. En particular, considerando que el proyecto corresponde a un desarrollo de vivienda multifamiliar, la dinámica poblacional del partido y de su entorno inmediato resulta relevante como contexto para evaluar la demanda y la interacción del emprendimiento con la estructura urbana existente, sin que las proyecciones poblacionales impliquen por sí mismas una atribución directa de impactos al proyecto.

4.9.2. Vivienda

La caracterización habitacional del área de estudio se realiza a partir de los resultados definitivos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 del INDEC, considerando como escala principal de análisis el Partido de Ituzaingó y, particularmente, la localidad de Villa Gobernador Udaondo, donde se localiza el proyecto. El INDEC identifica a Villa Gobernador Udaondo como una de las localidades que integran el Partido de Ituzaingó.

De acuerdo con el Censo 2022, el Partido de Ituzaingó registra 65.342 viviendas particulares, de las cuales 61.513 se encontraban ocupadas y 3.829 no ocupadas al momento del relevamiento censal. Entre las viviendas particulares ocupadas, 60.557 correspondían a casas o departamentos, mientras que 608 correspondían a ranchos o casillas y 348 a otras modalidades de vivienda particular.

En términos relativos, las viviendas particulares ocupadas representaban aproximadamente el 94,1 % del total de viviendas particulares del partido, mientras que las viviendas particulares no ocupadas representaban aproximadamente el 5,9 %. Dentro del conjunto de viviendas particulares ocupadas, las categorías casa y departamento concentraban aproximadamente el 98,4 %, evidenciando el predominio de modalidades habitacionales convencionales en el parque residencial del municipio.

Los resultados censales permiten caracterizar a Ituzaingó como un partido con un parque habitacional predominantemente constituido por viviendas convencionales, principalmente casas y departamentos. No obstante, el cuadro censal utilizado no desagrega estas dos categorías entre sí, por lo que no corresponde establecer, a partir de esta fuente, un porcentaje específico de casas respecto de departamentos.

En relación con las condiciones habitacionales, el Censo 2022 incorpora indicadores vinculados con la disponibilidad de servicios, las características constructivas y las condiciones de ocupación de las viviendas. Para el Partido de Ituzaingó, los resultados definitivos muestran, entre otros indicadores, que el 25,9 % de los hogares disponía de provisión de agua para beber y cocinar mediante red pública, mientras que el 38,7 % contaba con desagüe del inodoro a la red pública (cloacas). Estos valores evidencian que, pese a tratarse de un territorio urbano consolidado del Área Metropolitana de Buenos Aires, persisten déficits de cobertura de infraestructura sanitaria que deben ser considerados en la caracterización socioambiental del municipio.

Asimismo, los resultados del INDEC muestran que el 71,5 % de los hogares disponía de agua por cañería dentro de la vivienda, indicador que debe diferenciarse conceptualmente de la procedencia del agua mediante red pública. Esta distinción resulta particularmente relevante para el análisis ambiental, dado que la existencia de una instalación de agua dentro de la vivienda no implica necesariamente que el abastecimiento provenga de una red pública.

En este sentido, la situación habitacional de Ituzaingó debe analizarse considerando tanto las características físicas de las viviendas como la disponibilidad y modalidad de acceso a los servicios básicos. La información censal permite identificar una cobertura elevada de las modalidades habitacionales convencionales, pero también pone de manifiesto la existencia de brechas en materia de infraestructura sanitaria, especialmente en relación con el acceso a la red pública de agua y al sistema de desagües cloacales.

Consideraciones para Villa Gobernador Udaondo

Dentro de este contexto municipal, Villa Gobernador Udaondo constituye una localidad diferenciada dentro del Partido de Ituzaingó, reconocida y delimitada por el INDEC en los resultados del Censo 2022.

Para el presente Estudio de Impacto Ambiental, la localidad reviste particular importancia debido a que allí se emplaza el proyecto. Por tal motivo, la caracterización habitacional general del Partido de Ituzaingó se complementa con la consideración de las condiciones territoriales específicas de Villa Gobernador Udaondo, especialmente aquellas vinculadas con la infraestructura, la accesibilidad, los usos residenciales y comerciales y las características ambientales del entorno inmediato.

En materia de infraestructura urbana, existen antecedentes oficiales que identifican necesidades de mejora del sistema de drenaje pluvial en sectores de Villa Gobernador

Udaondo. En particular, la Provincia de Buenos Aires desarrolló el proyecto “Desagües pluviales cuenca Las Cabañas – calles Balbín – Udaondo”, destinado al saneamiento hidráulico de aproximadamente 87 hectáreas de la localidad y orientado a disminuir los anegamientos que afectan viviendas e infraestructura urbana.

Este antecedente resulta relevante para la caracterización del entorno del proyecto, dado que permite reconocer que las condiciones de habitabilidad de Villa Gobernador Udaondo no dependen exclusivamente de las características constructivas de las viviendas, sino también de la disponibilidad y capacidad de la infraestructura urbana y de saneamiento.

No obstante, debe señalarse que los cuadros habitacionales definitivos utilizados para esta caracterización presentan los indicadores de vivienda principalmente a escala de partido, mientras que el material específico del INDEC para la Región Metropolitana permite identificar y delimitar territorialmente a Villa Gobernador Udaondo, pero no proporciona en los cuadros aquí utilizados una serie equivalente de todos los indicadores habitacionales desagregados exclusivamente para dicha localidad.

Por lo tanto, para evitar extrapolaciones no sustentadas, los valores cuantitativos de viviendas y condiciones habitacionales se presentan para el Partido de Ituzaingó, mientras que Villa Gobernador Udaondo se incorpora como unidad territorial de referencia para la interpretación del contexto local del proyecto.

En términos generales, el área donde se inserta el proyecto presenta una matriz urbana consolidada, con predominio de usos residenciales y presencia de actividades comerciales y de servicios. La caracterización censal evidencia un parque habitacional mayoritariamente compuesto por viviendas convencionales, aunque persisten diferencias en el acceso a servicios de infraestructura, particularmente en materia de agua de red pública y saneamiento cloacal. Estas condiciones constituyen elementos relevantes para la evaluación de los potenciales efectos socioambientales del proyecto y para la definición de las medidas de gestión correspondientes.

4.9.3. Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)

El indicador de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) permite caracterizar situaciones de pobreza estructural a partir de determinadas condiciones de vivienda, saneamiento, hacinamiento, asistencia escolar y capacidad de subsistencia. De acuerdo con la metodología del INDEC, un hogar presenta NBI cuando registra al menos una de estas condiciones de privación.

Los indicadores considerados son:

- Hacinamiento crítico: más de tres personas por cuarto de uso exclusivo del hogar.

- Vivienda inconveniente: hogares que habitan en viviendas de tipo precario o no destinadas originalmente a fines habitacionales.
- Condiciones sanitarias deficientes: viviendas que no disponen de inodoro.
- Inasistencia escolar: presencia de al menos un niño de 6 a 12 años que no asiste a un establecimiento educativo.
- Capacidad de subsistencia: hogares con cuatro o más personas por miembro ocupado y cuyo jefe o jefa presenta bajo nivel de instrucción, de acuerdo con la definición censal.

Para el presente Estudio de Impacto Ambiental, el análisis se centra en el Partido de Ituzaingó, incorporando como escala territorial específica la localidad de Villa Gobernador Udaondo, donde se localiza el proyecto. Los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 constituyen la fuente estadística oficial más reciente disponible para caracterizar las condiciones sociohabitacionales del territorio. El INDEC dispone de información censal desagregada hasta partido, localidad y otras unidades territoriales, permitiendo complementar el análisis municipal con la escala local cuando la información disponible lo permite.

En este contexto, los indicadores de NBI permiten identificar las condiciones estructurales de vulnerabilidad sociohabitacional presentes en el territorio y establecer un marco de referencia para evaluar la sensibilidad del entorno frente a las transformaciones asociadas al proyecto. Su interpretación debe realizarse a escala territorial y no como una caracterización particular de los hogares localizados en el entorno inmediato del predio.

De acuerdo con los resultados nacionales del Censo 2022, el 6,7 % de los hogares del país presentaba al menos una necesidad básica insatisfecha. Para el análisis específico del Partido de Ituzaingó y de Villa Gobernador Udaondo se consideran los valores correspondientes a las unidades territoriales censales disponibles en la base oficial del INDEC.

En consecuencia, el indicador NBI se incorpora al presente EIA como indicador de contexto socioeconómico y habitacional, complementario de los restantes indicadores de población, vivienda, infraestructura y servicios analizados en este capítulo.

4.9.4. Perfil Sociolaboral

El perfil sociolaboral del área de estudio se analiza considerando la información oficial disponible para el Gran Buenos Aires y su contexto territorial, complementada con la caracterización socioeconómica correspondiente al Partido de Ituzaingó. La principal fuente estadística para el seguimiento del mercado de trabajo es la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del INDEC, que releva indicadores de actividad, empleo, desocupación y subocupación. No obstante, debido a sus características muestrales, la EPH no permite obtener estimaciones específicas para cada uno de los partidos del conurbano bonaerense.

De acuerdo con los resultados del cuarto trimestre de 2025, la tasa de actividad para el total de los aglomerados relevados por la EPH fue del 48,6 %, la tasa de empleo alcanzó el 45,0 % y la tasa de desocupación se ubicó en 7,5 %. Esta última registró un incremento interanual de 1,1 puntos porcentuales respecto del cuarto trimestre de 2024.

La información más reciente del INDEC también permite observar que el mercado laboral argentino presenta diferencias según grupos de edad y sexo, particularmente entre los jóvenes, para quienes las tasas de desocupación resultan superiores a las correspondientes al conjunto de la población. Estas diferencias constituyen un elemento relevante para contextualizar las condiciones de inserción laboral de la población del área metropolitana.

En cuanto a la informalidad laboral, el INDEC incorpora desde 2025 un informe específico que permite analizar la evolución de la informalidad a partir de la EPH, con información desde el cuarto trimestre de 2023. Este indicador resulta complementario de la tasa de desocupación, dado que permite caracterizar las condiciones de inserción de la población ocupada y distinguir entre empleo formal e informal.

Para el Partido de Ituzaingó, y particularmente para el sector de Villa Gobernador Udaondo, no corresponde extrapolar directamente las tasas de desocupación, informalidad o composición ocupacional del aglomerado Gran Buenos Aires como si fueran indicadores específicos de la localidad. En consecuencia, dichas estadísticas se utilizan en el presente Estudio de Impacto Ambiental como marco de referencia regional, mientras que la caracterización local se complementa con los resultados censales y con las características de la estructura urbana, residencial y comercial del área de influencia.

Desde el punto de vista territorial, Ituzaingó forma parte del continuo urbano del oeste del Área Metropolitana de Buenos Aires y presenta una estructura económica vinculada principalmente con actividades comerciales, de servicios, profesionales y administrativas, además de la movilidad cotidiana de parte de su población hacia otros centros de empleo del área metropolitana. En este contexto, Villa Gobernador Udaondo presenta una estructura predominantemente residencial, complementada por actividades comerciales y de servicios localizadas sobre los principales corredores viales.

El proyecto analizado, correspondiente a la construcción y funcionamiento de vivienda multifamiliar con cocheras, se inserta en esta estructura urbana existente. Durante la etapa de construcción se prevé una demanda temporal de mano de obra y de servicios asociados a las tareas de obra, adquisición de materiales, transporte y actividades complementarias. Durante la etapa operativa, el funcionamiento del emprendimiento podrá generar demanda de servicios vinculados con la administración, mantenimiento, limpieza, seguridad y conservación de los espacios e instalaciones comunes.

En términos generales, el contexto sociolaboral constituye un componente relevante del medio socioeconómico del área de influencia, aunque las condiciones del mercado de

trabajo regional no permiten por sí mismas establecer una relación causal directa entre el proyecto y las tasas de empleo o desocupación de la población local.

Por lo tanto, para la evaluación ambiental del proyecto se considera que los principales efectos socioeconómicos vinculados al empleo se producirán principalmente durante la etapa constructiva, por la generación temporal de puestos de trabajo y la demanda de bienes y servicios asociados a la ejecución de la obra. Durante la etapa operativa podrán generarse demandas de servicios vinculados con el funcionamiento, mantenimiento y administración de la vivienda multifamiliar y sus espacios comunes.

4.9.5. Educación

El Partido de Ituzaingó se encuentra integrado al sistema educativo de la Provincia de Buenos Aires y comprende establecimientos de gestión estatal y privada correspondientes a los distintos niveles y modalidades de enseñanza.

Para la caracterización del componente educativo se utilizaron como fuentes principales el Relevamiento Anual 2024, elaborado en el marco del sistema estadístico educativo federal y con participación de la Dirección General de Cultura y Educación (DGCyE) de la Provincia de Buenos Aires, y el Padrón Oficial de Establecimientos Educativos, utilizado para identificar establecimientos, localización, niveles y modalidades de enseñanza y sector de gestión. Para el análisis de la evolución reciente se considera la serie 2020-2024.

Oferta educativa del Partido de Ituzaingó

De acuerdo con el Relevamiento Anual 2024, el Partido de Ituzaingó cuenta con 176 unidades educativas, considerando conjuntamente las ofertas de gestión estatal y privada. La evolución reciente muestra 182 unidades en 2020, 181 en 2021, 183 en 2022, 177 en 2023 y 176 en 2024.

La distribución según sector de gestión indica que en 2024 se registraron 84 unidades educativas estatales y 92 unidades educativas privadas. En términos relativos, las unidades privadas representan aproximadamente el 52,3 % del total, mientras que las estatales representan el 47,7 %.

En términos de matrícula, el sistema educativo registró en 2024 un total de 41.457 estudiantes, de los cuales 24.943 correspondieron a establecimientos de gestión estatal y 16.514 a establecimientos de gestión privada. De esta manera, el sector estatal concentró aproximadamente el 60,2 % de la matrícula, mientras que el sector privado representó el 39,8 %.

Indicador	2020	2021	2022	2023	2024
Unidades educativas totales	182	181	183	177	176
Unidades educativas estatales	86	85	86	84	84
Unidades educativas privadas	96	96	97	93	92
Matrícula total	45.144	45.227	43.689	42.472	41.457
Matrícula estatal	27.317	28.327	26.494	25.625	24.943
Matrícula privada	17.827	16.900	17.195	16.847	16.514

Fuente: Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires, Dirección Provincial de Planeamiento, Dirección de Información y Estadística. Relevamiento Anual 2024. Series 2020-2024. Elaboración de la Dirección Provincial de Estadística.

Estos datos muestran que, aunque el sector privado presenta una cantidad ligeramente superior de unidades educativas, el sector estatal concentra la mayor proporción de la matrícula del Partido, constituyendo el principal componente de la oferta educativa en términos de población atendida.

La oferta educativa del partido comprende establecimientos correspondientes a los distintos niveles y modalidades del sistema educativo, incluyendo educación Inicial, Primaria y Secundaria, así como propuestas de educación especial, artística y formación superior no universitaria, entre otras ofertas educativas.

Para el análisis del área de influencia del proyecto se identificaron establecimientos educativos localizados en Villa Gobernador Udaondo. La siguiente tabla reúne los establecimientos identificados, indicando nivel o modalidad, sector de gestión y localización de referencia.

Establecimiento	Nivel / modalidad	Gestión	Localización / referencia
Jardín de Infantes N.º 903 “Guillermina de Levaggi”	Inicial	Estatal	L. Caro y Tabaré – Villa Gobernador Udaondo
Jardín de Infantes N.º 905 “Capitán de Navío F. Doufour”	Inicial	Estatal	Segundo Sombra y Zorrilla de San Martín – Villa Gobernador Udaondo
Jardín de Infantes N.º 909	Inicial	Estatal	Los Cardales 37 – Villa Gobernador Udaondo
Jardín de Infantes N.º 918 “Esperanza”	Inicial	Estatal	Segundo Sombra 2380 – Villa Gobernador Udaondo
Jardín de Infantes N.º 919	Inicial	Estatal	Fitz Roy entre Facundo y El Chacho – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Primaria N.º 7 “Armada Argentina”	Primario	Estatal	Segundo Sombra 1540 – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Primaria N.º 13 “Alejandro María de Aguado”	Primario	Estatal	Del Cabestro 350 – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Primaria N.º 14 “Condestable Joaquín Oytabén”	Primario	Estatal	Martín Castro 2351 – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Primaria N.º 18 “Martha Salotti”	Primario	Estatal	Filipinas y Los Cardales – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Secundaria N.º 1 “Federico Leloir”	Secundario	Estatal	Bermejo y Los Ranqueles – Villa Gobernador Udaondo

Establecimiento	Nivel / modalidad	Gestión	Localización / referencia
Escuela de Educación Secundaria N.º 3	Secundario	Estatat	Nicolás Repetto 1018 – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Secundaria N.º 8	Secundario	Estatat	Del Cabestro 350 – Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Secundaria N.º 10	Secundario	Estatat	Segundo Sombra 1540 – Villa Gobernador Udaondo
Extensión I de la EES N.º 3	Secundario	Estatat	Filipinas 85 – Villa Gobernador Udaondo
Instituto Superior de Formación Técnica N.º 203	Superior no universitario / Terciario técnico	Estatat	Mansilla esq. La Yerra 2324 – Villa Gobernador Udaondo
Instituto Nuestra Señora de Lourdes	Inicial / Primario / Secundario	Privada	Julián Balbín 4574 – Villa Gobernador Udaondo
Ryan's College	Inicial y Primario	Privada	La Coyunda 2454 – Parque Leloir
Escuela Waldorf Raíces	Inicial y Primario	Privada	Del Cielito 655/657 – Parque Leloir
Escuela Waldorf Morada del Sol	Inicial / Primario	Privada	Nicolás Repetto 2934 – Parque Leloir
Escuela Los Santos Ángeles Custodios	Educación privada	Privada	Villa Gobernador Udaondo
Escuela de Educación Estética N.º 1	Educación artística	Estatat	Villa Gobernador Udaondo

En este contexto, para el presente EIA se considera al Barrio La Loma y su entorno inmediato dentro del área de referencia para la caracterización de la oferta educativa de Villa Gobernador Udaondo. La identificación de establecimientos se realiza en función de su localización territorial y proximidad respecto del sector analizado, sin implicar que todas las instituciones enumeradas se encuentren dentro de los límites específicos del barrio. Por lo tanto, la tabla constituye una referencia de la oferta educativa existente en el entorno y no una delimitación administrativa ni una determinación de accesibilidad efectiva a cada establecimiento.

4.9.6. Salud y Seguridad

La infraestructura y los servicios de salud y seguridad del Partido de Ituzaingó comprenden establecimientos públicos y privados, así como dispositivos municipales y provinciales destinados a la atención sanitaria, la prevención, el monitoreo y la respuesta ante emergencias.

Salud

El sistema de salud en Ituzaingó comprende distintos niveles de atención, articulados mediante la red de establecimientos públicos y privados del Partido.

Red de Salud Pública:

- Hospital del Bicentenario de Ituzaingó, establecimiento hospitalario de referencia del distrito.
- Centro de Diagnóstico Municipal (CeDiM), destinado a estudios de laboratorio y diagnóstico por imágenes.

- Centros de Atención Primaria de la Salud (CAPS), distribuidos territorialmente en distintos sectores del Partido.

Seguridad

En materia de seguridad, el Partido de Ituzaingó cuenta con dispositivos de prevención y monitoreo dependientes del gobierno municipal, complementados por los servicios de seguridad de la Provincia de Buenos Aires. Entre las herramientas municipales se encuentran los sistemas de monitoreo y prevención mediante recursos tecnológicos. En el territorio de Villa Gobernador Udaondo y su entorno, la respuesta ante situaciones de emergencia y seguridad se articula con los servicios policiales provinciales y los dispositivos municipales de prevención y monitoreo.

En Villa Gobernador Udaondo se identifica la presencia de dependencias policiales destinadas a la prevención y atención de situaciones de seguridad. Entre ellas se encuentra la Comisaría Ituzaingó Seccional Tercera – Las Cabañas y una posta policial localizada en el sector de Martín Fierro y Acceso Oeste. Estas instalaciones constituyen puntos de referencia para la cobertura policial del área y su entorno inmediato.

Asimismo, el municipio dispone de infraestructura y recursos destinados al monitoreo urbano y a la atención de emergencias, complementando las funciones desarrolladas por la Policía de la Provincia de Buenos Aires.

Números y canales oficiales de emergencia para el Partido de Ituzaingó

Servicio de emergencia	Teléfono / canal	Cobertura / referencia
Emergencias generales – Policía	911	Provincia de Buenos Aires
Bomberos	100	Emergencias por incendios y siniestros
Defensa Civil	103	Emergencias y situaciones de riesgo
Emergencias médicas / asistencia de urgencia	911	Provincia de Buenos Aires
Salud Protegida – atención médica domiciliaria	4458-4300	Partido de Ituzaingó
Centro de Monitoreo Municipal	4623-7771	Emergencias y prevención en el Partido de Ituzaingó
Defensa Civil Municipal	4661-2321	Municipalidad de Ituzaingó

4.10. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

4.10.1. Configuración Urbana

El Partido de Ituzaingó forma parte de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), un territorio urbano de elevada complejidad funcional caracterizado por la integración territorial, económica y social entre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios de su entorno. Esta configuración metropolitana se encuentra estructurada por una extensa red de vías de comunicación, centralidades urbanas y áreas residenciales, industriales y comerciales.

La expansión urbana de la región se desarrolló históricamente desde el núcleo central hacia los municipios periféricos, generando diferentes grados de consolidación y densidad urbana. La estructura territorial resultante presenta una organización predominantemente radial, asociada a los principales corredores ferroviarios y viales, complementada por redes transversales que vinculan las distintas jurisdicciones metropolitanas.

En este contexto, el crecimiento urbano de la RMBA ha generado una fuerte interdependencia entre las distintas jurisdicciones, particularmente en materia de movilidad, transporte, infraestructura, servicios públicos y localización residencial y productiva. Esta dinámica requiere considerar al Partido de Ituzaingó no como un territorio aislado, sino como parte de un sistema urbano metropolitano integrado.

Dentro de esta estructura metropolitana, Ituzaingó presenta una configuración urbana predominantemente residencial, con sectores de distinta densidad y grado de consolidación, articulados mediante corredores viales de escala local y regional. La infraestructura de transporte y las vías principales constituyen elementos estructurantes de la ocupación territorial y de la conectividad del partido con los municipios vecinos y con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En particular, la caracterización del área de influencia del proyecto deberá considerar la relación entre la trama urbana existente, la red vial, los equipamientos y servicios y las condiciones de accesibilidad, aspectos que permiten evaluar la inserción territorial del emprendimiento y su vinculación con la infraestructura existente.

4.10.2. Uso y Ocupación del Suelo

La configuración actual del territorio tiene su origen en el proceso progresivo de urbanización asociado al crecimiento de la Región Metropolitana de Buenos Aires y a la consolidación de los principales corredores viales y ferroviarios. En este proceso, las líneas ferroviarias constituyeron y continúan constituyendo elementos estructurantes de la

organización urbana, al favorecer la localización de actividades, equipamientos y áreas residenciales en torno a sus estaciones y corredores de influencia.

A partir de los principales centros de actividad vinculados al sistema ferroviario se produjo una expansión progresiva de la urbanización en sentido transversal, acompañada por el desarrollo de una red vial de escala metropolitana que permitió mejorar la conexión entre los distintos sectores del territorio.

En el caso particular de Ituzaingó, la línea ferroviaria Sarmiento constituye uno de los principales elementos estructurantes de la trama urbana, vinculando el municipio con el eje metropolitano oeste y con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A esta estructura se suma la red vial, conformada por corredores de escala regional y local que articulan el partido con los municipios vecinos y permiten la conexión con las principales vías de circulación metropolitana.

El proceso de expansión y consolidación urbana dio lugar a una ocupación del suelo diferenciada, con sectores de mayor densidad y consolidación asociados al área central y a los principales corredores de transporte, y sectores predominantemente residenciales de menor densidad hacia áreas periféricas. Dentro del Partido de Ituzaingó se destaca, asimismo, la presencia de sectores con características residenciales particulares, como Villa Gobernador Udaondo y el Barrio Parque Leloir, donde adquieren mayor relevancia los lotes de mayores dimensiones y la cobertura arbórea.

En consecuencia, el uso y ocupación del suelo del área de influencia del proyecto debe analizarse considerando la relación entre estructura vial, transporte ferroviario, áreas residenciales, equipamientos, actividades comerciales y espacios verdes, así como el grado de consolidación de la trama urbana existente.

4.10.3. Estructura Vial

La estructura vial constituye uno de los principales elementos de organización territorial del Partido de Ituzaingó, articulando los desplazamientos locales con las conexiones de escala metropolitana. La red vial está conformada por corredores de distinta jerarquía que permiten vincular las áreas residenciales, comerciales y de servicios del partido con los municipios vecinos y con las principales vías de circulación de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

En términos generales, pueden distinguirse corredores de escala regional, vías principales y distribuidoras y calles de carácter local. Los primeros permiten la conexión del partido con el sistema vial metropolitano, mientras que las vías principales y distribuidoras estructuran los desplazamientos entre distintos sectores del municipio. La red local completa esta estructura, proporcionando acceso a las áreas residenciales y a los distintos usos urbanos.

Dentro de la estructura vial de Villa Gobernador Udaondo adquieren relevancia el Camino del Buen Ayre y la Avenida Martín Fierro, junto con la red de calles secundarias y locales que permite distribuir el tránsito hacia los distintos sectores urbanos.

El Camino del Buen Ayre constituye un corredor de escala metropolitana que permite la vinculación de Ituzaingó con otros corredores regionales del Área Metropolitana de Buenos Aires. Su articulación con la red vial de Villa Gobernador Udaondo resulta relevante para la conectividad regional del sector.

La Avenida Martín Fierro constituye uno de los principales corredores de circulación de Villa Gobernador Udaondo y Parque Leloir. Su función dentro de la estructura vial permite articular la red local del sector con vías de mayor jerarquía y constituye uno de los principales ejes de accesibilidad del área.

De Los Payadores constituye la calle sobre la cual se localiza el proyecto de vivienda multifamiliar, específicamente en La Pialada N° 3545. En consecuencia, presenta una relación directa con la accesibilidad al predio y constituye la vía de referencia inmediata para el análisis de los movimientos asociados al emprendimiento.

Martín Fierro corresponde al corredor de mayor jerarquía entre las vías consideradas en el sector y constituye un eje relevante para la vinculación del entorno del Proyecto con la estructura vial de Villa Gobernador Udaondo. Su proximidad al predio permite la articulación de la trama local con la red vial principal.

De los Baqueanos forma parte de la trama vial del entorno del Proyecto y contribuye a la distribución de la circulación dentro del sector, complementando la vinculación entre las calles locales y los corredores de mayor jerarquía.

De la Huella forma parte de la red vial local del entorno inmediato y contribuye a la circulación y accesibilidad de los usos predominantemente residenciales del sector.

De este modo, De Los Payadores, De los Baqueanos y De la Huella forman parte de la trama vial local vinculada al área del Proyecto, mientras que Martín Fierro presenta una función de mayor jerarquía dentro de la estructura de circulación, permitiendo la articulación del sector con la red vial de Villa Gobernador Udaondo.

En relación con el transporte público automotor, Villa Gobernador Udaondo cuenta con servicios de colectivos que circulan por corredores próximos al área del Proyecto y permiten la vinculación con otros sectores de Ituzaingó y localidades del oeste del Área Metropolitana de Buenos Aires. Entre los servicios que circulan por el sector se encuentran las líneas 269, 395 y 443, con circulación vinculada al corredor de Martín Fierro. La disponibilidad efectiva de los servicios deberá considerarse de acuerdo con los recorridos, ramales y paradas vigentes.

Durante la etapa de construcción, la incidencia del Proyecto sobre la circulación estará asociada principalmente al ingreso y egreso de vehículos afectados a la obra, la circulación de maquinaria y el transporte de materiales e insumos. Estos movimientos tendrán carácter temporal y deberán organizarse de manera de minimizar posibles interferencias con la circulación local y las molestias sobre el entorno inmediato.

Durante la etapa de operación, los movimientos vehiculares estarán vinculados principalmente al ingreso y egreso de vehículos asociados al uso residencial del edificio. Estos desplazamientos pasarán a formar parte de la dinámica habitual de funcionamiento del emprendimiento.

En consecuencia, desde el punto de vista de la estructura vial, el Proyecto se vincula directamente con De Los Payadores y, a través de la trama vial del sector, con Martín Fierro, De los Baqueanos y De la Huella. La proximidad de Martín Fierro permite, a su vez, la articulación con la red vial de mayor jerarquía y con servicios de transporte público automotor. Durante la etapa constructiva deberán considerarse especialmente las condiciones de circulación local para la organización de los movimientos de vehículos, maquinaria y transporte de materiales asociados a la obra.

4.10.4. Red Ferroviaria

El desarrollo de la red ferroviaria constituyó un factor relevante en el proceso de expansión y consolidación urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires, favoreciendo la transformación progresiva de sectores de segunda residencia en áreas de ocupación permanente.

En el área de estudio, la principal infraestructura ferroviaria corresponde a la Línea Sarmiento, ramal Once–Moreno, que atraviesa el corredor oeste del Área Metropolitana.

El Partido de Ituzaingó cuenta con la Estación Ituzaingó como principal nodo ferroviario del distrito. Asimismo, el proyecto mantiene vinculación con otras estaciones de la misma línea, particularmente Castelar, Morón y San Antonio de Padua, mediante la red vial y los servicios de transporte público que conectan el sector con dichos nodos ferroviarios. La existencia de estas alternativas permite articular el área de emplazamiento con el sistema de transporte ferroviario metropolitano.

En consecuencia, la infraestructura ferroviaria constituye un componente complementario de la accesibilidad regional del área de estudio, principalmente a través de la conexión con la Estación Ituzaingó y, de manera indirecta, con las restantes estaciones de la Línea Sarmiento.

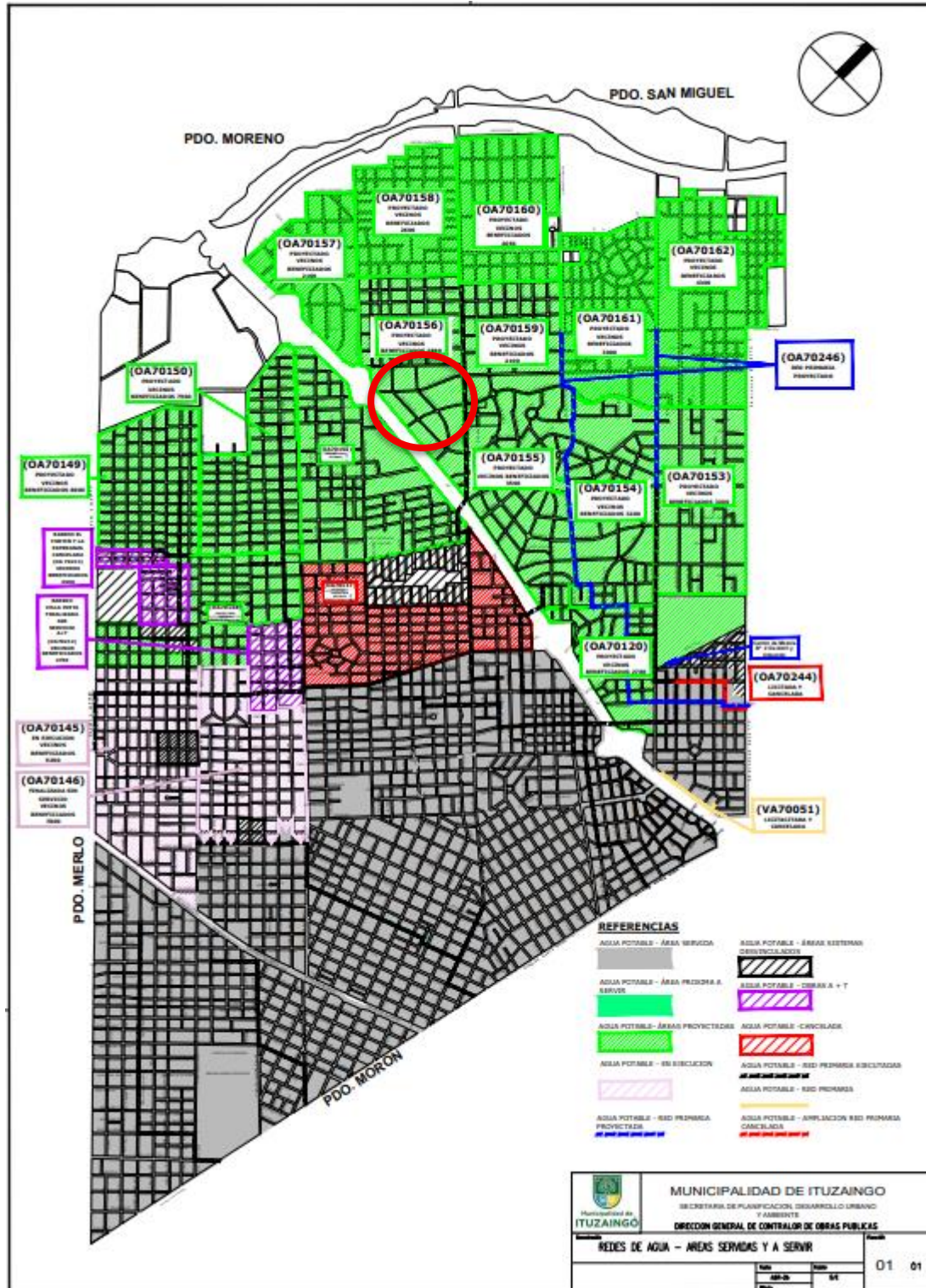
4.11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

4.11.1. Agua

Con respecto a los servicios sanitarios, el Partido de Ituzaingó cuenta con infraestructura de abastecimiento de agua potable y saneamiento, con diferentes niveles de cobertura según los sectores del territorio. De acuerdo con los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 del INDEC, el 25,9 % de las viviendas particulares ocupadas del Partido de Ituzaingó utiliza agua proveniente de la red pública para beber y cocinar. Este indicador corresponde al conjunto del Partido y no debe interpretarse como representativo de la situación particular del predio donde se emplaza el proyecto.

El resto de las viviendas particulares ocupadas utiliza otras modalidades de provisión de agua contempladas por el Censo, por lo que este indicador no debe interpretarse como ausencia de abastecimiento de agua, sino como una medida de la proporción de viviendas cuyo suministro para beber y cocinar proviene específicamente de la red pública. En relación con la infraestructura existente, AySA ha ejecutado y desarrollado obras de expansión de las redes de agua potable y desagües cloacales en el Partido de Ituzaingó, incluyendo obras correspondientes al sector de Villa Gobernador Udaondo. Entre ellas se encuentran obras de red primaria y secundaria de agua identificadas por AySA para el área de Udaondo, así como obras destinadas a ampliar la cobertura de los servicios sanitarios.

El plano adjunto representa la situación correspondiente al servicio de abastecimiento de agua corriente en el área de influencia del proyecto. De acuerdo con la información disponible, el sector donde se emplaza el emprendimiento no cuenta con red de agua corriente, circunstancia que deberá ser considerada en la definición del sistema de abastecimiento de agua previsto para el proyecto.



Situación particular del proyecto

El abastecimiento de agua constituye uno de los servicios sanitarios esenciales para el funcionamiento del proyecto de vivienda multifamiliar emplazado en calle La Pialada N.º 3545, Barrio La Loma, localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó. El emprendimiento comprende 12 unidades funcionales, además de sectores comunes y cocheras.

El predio no cuenta con servicio de agua corriente de red. En consecuencia, el abastecimiento del emprendimiento se prevé mediante perforación para la captación de agua subterránea, con tratamiento mediante planta de ósmosis inversa y las correspondientes instalaciones de extracción, bombeo, almacenamiento, tratamiento y distribución.

Para la etapa operativa se ha considerado un consumo diario estimado de 550 litros de agua por unidad funcional. Considerando las 12 unidades funcionales previstas, la demanda total estimada del emprendimiento asciende a 6.600 litros por día, equivalentes a 6,60 m³/día.

Concepto	Valor
Consumo estimado por unidad funcional	550 L/día
Cantidad de unidades funcionales	12
Consumo total estimado	6.600 L/día
Consumo total equivalente	6,60 m ³ /día

En relación con las condiciones hidrogeológicas aplicables al sistema de captación, mediante Nota Municipal de fecha 2 de septiembre de 2026, incorporada como Anexo VII del presente EIA, la Municipalidad de Ituzaingó informó la contratación de un profesional Licenciado en Geología para la realización de un Análisis Hidrogeológico del área donde se emplazan los emprendimientos de vivienda multifamiliar en trámite. Dicho estudio tiene por objeto determinar la profundidad y las características del Acuífero Puelche previsto como fuente de captación para consumo humano, así como su calidad, y permitirá establecer, una vez concluido, las condiciones técnicas aplicables a los sistemas de captación y abastecimiento de los proyectos comprendidos en el área de estudio.

La definición y configuración definitiva del sistema de captación, abastecimiento y tratamiento de agua deberá considerar los resultados del Análisis Hidrogeológico municipal y ajustarse a las condiciones, requerimientos, autorizaciones y documentación que establezcan la Autoridad de Aplicación y los organismos competentes, conforme a sus respectivas incumbencias.

Asimismo, deberá efectuarse el correspondiente análisis físico-químico y bacteriológico del agua obtenida de la perforación, a efectos de determinar sus características y su aptitud para consumo humano. El sistema deberá encontrarse respaldado por la documentación técnica correspondiente, incluyendo las características de la perforación, captación, almacenamiento y distribución, así como las especificaciones técnicas, capacidad y dimensionamiento de la planta de ósmosis inversa.

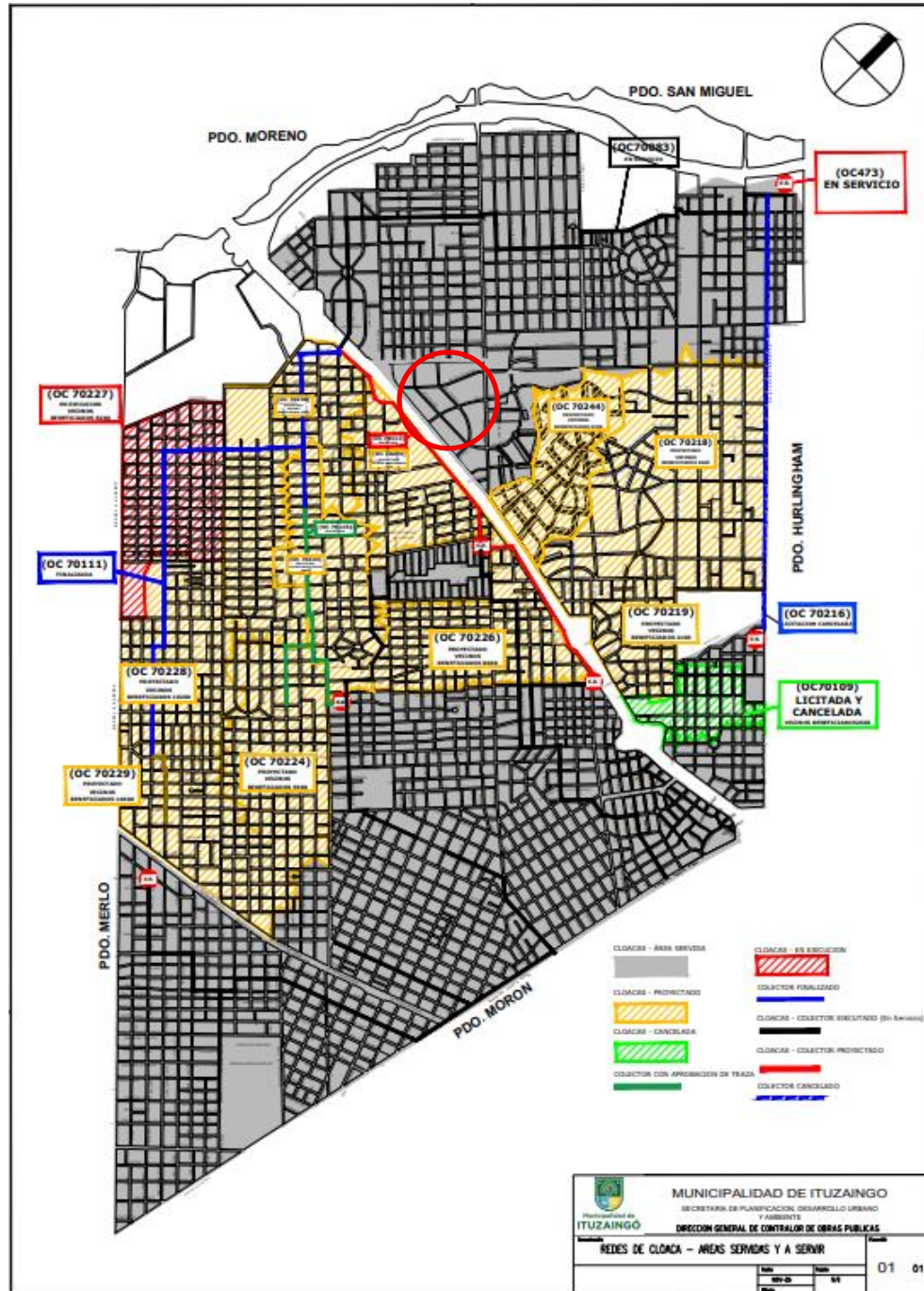
Durante la etapa operativa, el sistema deberá mantenerse en adecuadas condiciones de funcionamiento, contemplando el mantenimiento periódico de sus componentes, el control de la calidad del agua tratada y la prevención de pérdidas, filtraciones o consumos innecesarios.

4.11.2. Saneamiento Cloacal

El saneamiento cloacal del Partido de Ituzaingó comprende sectores abastecidos mediante la red pública de desagües cloacales y sectores que utilizan sistemas individuales de disposición de efluentes. El Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 del INDEC contempla, entre las modalidades de desagüe del inodoro, la conexión a red pública, cámara séptica y pozo ciego, solo pozo ciego y otras modalidades de disposición.

En el sector de Villa Gobernador Udaondo se ha desarrollado infraestructura destinada a ampliar la cobertura del servicio cloacal. En particular, AySA informa obras de expansión de la red secundaria cloacal en Ituzaingó, incluyendo intervenciones destinadas a beneficiar a la localidad de Villa Gobernador Udaondo. Asimismo, se encuentra documentada la ejecución del Colector Martín Rodríguez, destinado al transporte de los líquidos cloacales provenientes de dicha localidad.

El plano de red de servicios que se adjunta al presente Estudio de Impacto Ambiental identifica la infraestructura de desagües cloacales existente en el entorno del proyecto y constituye la referencia gráfica utilizada para analizar la disponibilidad del servicio en el sector.



Situación particular del proyecto

En relación con el proyecto de vivienda multifamiliar ubicado en La Pialada N° 3545, se identifica la existencia de red cloacal pública en el sector. No obstante, la existencia de esta infraestructura no implica, por sí misma, la disponibilidad efectiva del servicio para el inmueble, dado que las condiciones de conexión y prestación deberán ser determinadas mediante la correspondiente factibilidad técnica.

La factibilidad técnica de AySA deberá determinar las condiciones de prestación del servicio para el emprendimiento y, cuando corresponda, establecer los requerimientos de infraestructura, obras o adecuaciones necesarios para efectuar la conexión a la red pública de desagües cloacales.

En consecuencia, la obtención de la correspondiente factibilidad técnica deberá considerarse una condición necesaria para completar la documentación requerida para la tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) y para establecer las condiciones definitivas de conexión del emprendimiento al sistema público de desagües cloacales.

Una vez emitida, la documentación correspondiente deberá incorporarse al expediente ambiental y al proyecto ejecutivo, debiendo cumplirse las condiciones establecidas por el prestador previamente a la ejecución de la conexión definitiva y a la puesta en funcionamiento del emprendimiento.

Hasta tanto se obtenga la correspondiente factibilidad, la disponibilidad efectiva del servicio cloacal para el emprendimiento deberá considerarse sujeta a confirmación por parte del prestador.

4.11.3. Gas y Energía Eléctrica

En cuanto a los servicios de infraestructura energética, el Partido de Ituzaingó presenta una cobertura significativa de gas natural por red. De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, sistematizados por el Observatorio del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento, 46.026 de los 62.587 hogares del Partido disponían de gas natural por red, equivalente al 73,54 % del total de hogares.

La disponibilidad de las redes de gas natural y energía eléctrica constituye un componente relevante de la infraestructura urbana y de las condiciones de funcionamiento de los usos residenciales, comerciales y de servicios.

Gas

Para la etapa de funcionamiento del emprendimiento se ha estimado un consumo mensual de gas de 30 m³ por unidad funcional. Considerando que el proyecto contempla un total de 12 unidades funcionales, el consumo estimado para el conjunto asciende a 360 m³ mensuales.

Concepto	Consumo estimado
Consumo por unidad funcional	30 m ³ /mes
Cantidad de unidades funcionales	12
Consumo total del complejo	360 m ³ /mes

En términos anuales, y considerando exclusivamente como referencia la proyección del consumo mensual informado, el consumo equivaldría a aproximadamente 4.320 m³/año.

La demanda indicada deberá ser considerada para el dimensionamiento de las instalaciones internas y la determinación de las condiciones de suministro del emprendimiento. Las instalaciones deberán ejecutarse conforme a los requerimientos técnicos y de seguridad aplicables y a las condiciones que establezca el prestador del servicio.

Energía Eléctrica

Para la etapa de funcionamiento del emprendimiento se ha estimado un consumo mensual de energía eléctrica de 250 kWh por unidad funcional. Considerando que el proyecto contempla un total de 12 unidades funcionales, el consumo estimado para el conjunto asciende a 3.000 kWh mensuales.

Concepto	Consumo estimado
Consumo por unidad funcional	250 kWh/mes
Cantidad de unidades funcionales	12
Consumo total del complejo	3.000 kWh/mes

En términos anuales, y considerando como referencia la proyección del consumo mensual informado, el consumo equivalente sería de aproximadamente 36.000 kWh/año.

La demanda indicada deberá ser considerada para el dimensionamiento de la instalación eléctrica interna y la definición de las condiciones de suministro del emprendimiento. Asimismo, las instalaciones deberán ejecutarse conforme a los requerimientos técnicos y de seguridad aplicables y a las condiciones que establezca la empresa prestadora del servicio.

En relación con el proyecto, al momento de elaboración del presente EIA se encuentran pendientes las correspondientes factibilidades de prestación de los servicios. En particular, deberá obtenerse la factibilidad de suministro de energía eléctrica por parte de Edenor S.A. y la factibilidad de suministro de gas natural por parte de Naturgy BAN S.A., prestadora del servicio en el sector.

La documentación correspondiente a dichas factibilidades deberá encontrarse incorporada para la tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA). Las condiciones definitivas de conexión y las eventuales obras requeridas deberán ajustarse a lo establecido por los respectivos prestadores y a la normativa vigente.

4.11.4. Residuos Domiciliarios

La recolección domiciliaria de residuos urbanos en el Partido de Ituzaingó se realiza mediante un sistema público-privado coordinado por la Municipalidad de Ituzaingó, la cual delega la recolección operativa en empresas prestatarias del servicio de higiene urbana para luego transportar los residuos no reciclables hacia el Complejo Ambiental Norte III de la Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado (CEAMSE).

Este esquema genera un volumen diario de enterramiento de aproximadamente 260 toneladas de basura provenientes del distrito. La actualización del informe incorpora las regulaciones específicas de manejo y reciclaje en origen para mitigar el impacto ambiental en las distintas zonas del partido:

- Gestión de Poda en Parque Leloir: El municipio aplica una excepción en la recolección de restos de poda y jardinería. Mientras que en el resto del partido de Ituzaingó solo se permite sacar a la vereda hasta 1 metro cúbico de ramas, a los vecinos de Parque Leloir se les permite depositar hasta 3 metros cúbicos debido a la densa masa forestal de la zona. Si se supera ese volumen, el frentista debe contratar un contenedor privado.
- Programa "Ituzaingó SePaRa en Casa": Con el fin de reducir los altos costos de transporte y entierro en el CEAMSE, se consolidó un sistema de recolección

diferenciada puerta a puerta. Los vecinos separan en origen materiales limpios y secos (vidrio, papel, cartón, plástico y metal). El servicio funciona por cronograma nocturno según el barrio y es retirado por camiones especiales para su revalorización en plantas sustentables.

Puntos Verdes de Cercanía: Complementando la recolección domiciliaria, el municipio dispone de una red de Puntos Verdes fijos. En la zona norte, la delegación municipal de Parque Leloir funciona como un centro de acopio oficial donde los habitantes pueden depositar residuos electrónicos (RAEE), aceite vegetal usado (AVU) y ecobotellas.

Cuadro. Gestión de Residuos Sólidos Urbanos – Municipio de Ituzaingó

Tipo de Residuo	Sistema de Recolección	Destino Final
Residuos Sólidos Urbanos (Húmedos u Orgánicos)	Recolección domiciliaria municipal conforme al cronograma establecido por el prestador del servicio.	Complejo Ambiental Norte III – CEAMSE.
Residuos Reciclables (Secos)	Recolección diferenciada mediante el programa municipal de separación en origen y Puntos Verdes.	Plantas de clasificación y recuperación de materiales reciclables.
Residuos Verdes (Poda y Jardinería)	Recolección municipal programada o mediante solicitud al servicio correspondiente.	Centros de tratamiento, chipeado o disposición final autorizada.
Residuos Especiales Domiciliarios (pilas, lámparas, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, aceites vegetales usados)	Recepción en Puntos Verdes o centros habilitados por el Municipio.	Gestores autorizados para su tratamiento y disposición final.

De acuerdo con la información disponible en el Plan Urbano Ambiental y Estrategias de Desarrollo para el Municipio de Ituzaingó, la fracción orgánica constituye el componente de mayor participación dentro de las fracciones de residuos consideradas, seguida por plásticos, papel y cartón, vidrio y otras fracciones recuperables o susceptibles de tratamiento.

Fracción de residuo	Partido de Ituzaingó – dato de referencia
Orgánicos	56 %
Plásticos	10 %
Papel y cartón	9 %
Vidrio	6 %
Textiles	4 %
Poda correctiva pública y privada	4 %
Metales	2 %
Materiales de construcción y demolición	2 %

Para la localidad de Villa Gobernador Udaondo, estos valores se consideran como referencia general del contexto municipal. Asimismo, las características urbanas y ambientales de la localidad, con importante presencia de arbolado y vegetación, determinan la relevancia de una adecuada gestión de los residuos verdes y de poda, complementada con la separación y recolección diferenciada de materiales reciclables.

4.11.5. Infraestructura de Recreación

Dentro del área de influencia inmediata del proyecto no se identificaron equipamientos recreativos ni espacios verdes públicos cuya localización o funcionamiento presente una vinculación directa con el emprendimiento.

No obstante, a escala territorial, el Partido de Ituzaingó y particularmente Villa Gobernador Udaondo cuentan con espacios verdes y sectores de valor ambiental y recreativo que forman parte de la infraestructura verde del municipio. Si bien estos espacios no se

encuentran próximos al predio ni presentan una relación directa con el proyecto, resultan representativos de la estructura ambiental y recreativa del territorio.

Entre los principales sectores pueden mencionarse:

- Línea municipal y veredas verdes de Parque Leloir: las veredas públicas de este sector conservan predominantemente su carácter verde, con superficies cubiertas por césped y presencia de arbolado. Estas características contribuyen a la continuidad de la cobertura vegetal y a la conectividad ecológica a escala local.
- Circuito Aeróbico de Parque Leloir: constituye un espacio utilizado por la comunidad para actividades recreativas y deportivas, desarrollado sobre sectores de las principales vías del área, entre ellas la Av. Martín Fierro y calles vinculadas.
- Reserva Natural Urbana Río Reconquista: localizada en Villa Gobernador Udaondo y asociada al corredor del Río Reconquista, constituye un espacio de conservación de importancia ambiental a escala municipal. Su presencia contribuye a la preservación de ambientes naturales y al mantenimiento de la biodiversidad del sector.
- Jardín Botánico Arturo E. Ragonese: constituye un espacio de investigación, conservación y valoración de la diversidad vegetal que, junto con otros componentes de la infraestructura verde regional, contribuye al conocimiento y conservación de la biodiversidad.

La incorporación de estos espacios en la presente caracterización tiene carácter territorial y descriptivo y no implica que formen parte del área de influencia directa del emprendimiento ni que actúen como áreas de amortiguación de sus impactos.

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y PROCESO DE AUDIENCIA PÚBLICA

Este Estudio de Impacto Ambiental no se limita a un diagnóstico técnico-científico de las variables biofísicas, sino que incorpora la dimensión social y territorial del área de influencia del proyecto. En este marco, la participación ciudadana constituye un componente del proceso de evaluación ambiental, destinado a garantizar el acceso a la información y la posibilidad de que la comunidad pueda formular observaciones y aportes respecto del proyecto de construcción de vivienda multifamiliar ubicado en La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó.

La participación ciudadana tiene como objetivo facilitar el acceso de los habitantes y demás interesados a la información ambiental del proyecto, así como brindar canales institucionales para la presentación de consultas, observaciones y consideraciones vinculadas con sus posibles efectos sobre el entorno.

5.1. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Acceso comunitario a la información ambiental:

- Disponibilidad de la documentación: La documentación correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental y los elementos técnicos que lo integran estarán disponibles para su consulta durante el proceso de evaluación ambiental.
- Acceso a la información: Se facilitará el acceso a la documentación ambiental del proyecto, incluyendo el EIA, planos y documentación complementaria que corresponda, conforme a las condiciones establecidas para el procedimiento de evaluación.

Consulta pública:

- Difusión y convocatoria: La autoridad competente establecerá los mecanismos de difusión y convocatoria correspondientes para garantizar el conocimiento público del proceso de evaluación ambiental.
- Período de observaciones ciudadanas: Se habilitará una instancia para que las personas interesadas puedan formular observaciones, consultas, sugerencias o consideraciones respecto de la documentación presentada y del proyecto en evaluación.
- Consideración de las observaciones: Las observaciones y aportes formulados durante el proceso de participación ciudadana serán incorporados al procedimiento de evaluación ambiental y considerados por la autoridad competente en el marco de sus atribuciones.

Audiencia Pública:

La realización de una Audiencia Pública no se establece como una instancia automática para el presente proyecto. En caso de que la autoridad competente determine su realización, la misma se desarrollará conforme al procedimiento, modalidad y condiciones que oportunamente se establezcan.

En tal supuesto, la audiencia permitirá la participación de los interesados y la exposición de las consideraciones de la comunidad respecto del proyecto y de sus potenciales efectos ambientales. Las actuaciones que correspondan serán incorporadas al expediente administrativo de evaluación ambiental.

6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

6.1. CONSIDERACIONES GENERALES

En el marco de un proyecto de desarrollo, el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) constituye una herramienta para la toma de decisiones. Su principal objetivo es proporcionar al organismo competente los elementos de juicio necesarios para evaluar las alternativas consideradas y los cambios ambientales potenciales asociados a la ejecución del proyecto.

Cuando el análisis de los impactos ambientales se realiza de manera sistemática, procurando anticipar la identificación de los problemas y sus posibles soluciones, el EIA se constituye en un instrumento de manejo y gestión ambiental que permite considerar, con carácter previo a su autorización o aprobación, los efectos ambientales potenciales de las acciones previstas.

La incorporación de las variables ambientales al proceso de desarrollo del proyecto constituye un criterio fundamental para orientar su concepción, diseño y operación, procurando optimizar tanto las obras principales como las complementarias y compatibilizarlas con las características y condiciones del medio receptor.

La metodología empleada en el presente EIA, sustentada en el diagnóstico del sistema ambiental, permite identificar las principales interacciones entre las acciones del proyecto y los componentes ambientales, establecer los potenciales impactos y orientar la definición de las medidas necesarias para su prevención, mitigación, corrección y control.

En función de lo expresado, el EIA puede definirse como un método de estudio y un proceso destinado a identificar, predecir, interpretar y comunicar información relevante sobre los potenciales efectos de una acción o proyecto sobre el ambiente, incluyendo sus componentes físicos, biológicos y socioeconómicos, constituyendo una herramienta para la toma de decisiones y la gestión ambiental.

6.2. METODOLOGÍA

La evaluación de impactos ambientales tiene como objetivo identificar, describir y valorar los posibles efectos que las distintas acciones asociadas al proyecto pueden generar sobre el medio ambiente, tanto durante la etapa de construcción como durante la etapa de funcionamiento u operación de la vivienda multifamiliar.

Para la evaluación se utilizó como base la metodología propuesta por Conesa Fernández-Vitora, mediante una adaptación simplificada de los criterios de valoración. Esta metodología permite realizar una valoración cualitativa y semicuantitativa de los impactos

ambientales, considerando las características de cada interacción entre las acciones del proyecto y los factores del medio.

La aplicación de esta metodología permitió identificar y valorar los impactos ambientales potencialmente generados por el proyecto durante las etapas de construcción y de funcionamiento u operación, establecer su nivel de importancia y determinar las medidas de prevención, mitigación, corrección y/o compensación que resulten necesarias.

6.3. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES DEL PROYECTO

Como primera instancia de la evaluación de impactos ambientales se identificaron las principales acciones del proyecto que, por sus características y por la forma en que interactúan con el medio, pueden generar modificaciones sobre los factores ambientales.

Para ello, se consideraron las dos etapas evaluadas en el presente Estudio de Impacto Ambiental: fase constructiva y fase operativa.

La identificación de estas acciones constituye el punto de partida para la elaboración de la matriz de interacción, en la cual posteriormente se analizará su relación con los distintos factores y componentes ambientales del área de influencia.

6.3.1. Fase constructiva

Durante la fase constructiva se consideran las actividades vinculadas con la preparación del predio, la ejecución de las obras correspondientes a la vivienda multifamiliar, la instalación de infraestructura provisoria, el ingreso y utilización de materiales y equipos, y las tareas necesarias para la finalización y acondicionamiento del predio.

Las acciones consideradas para esta etapa son:

- Preparación, limpieza y cerramiento del terreno: comprende las tareas de preparación y acondicionamiento inicial del predio, incluyendo la limpieza de los sectores intervenidos, el retiro de materiales y restos remanentes de la demolición previamente ejecutada y el cerramiento del área donde se desarrollarán las obras.
- Movimiento de suelos y excavación para fundaciones: incluye las excavaciones necesarias para la ejecución de fundaciones, así como las nivelaciones, rellenos y demás movimientos de suelo asociados a las obras proyectadas. En caso de verificarse presencia de agua subterránea durante las excavaciones, deberán adoptarse las medidas técnicas y ambientales que correspondan de acuerdo con las condiciones efectivamente observadas.

- Ejecución de fundaciones, estructura, obra civil, cerramientos, terminaciones, accesos, veredas y superficies exteriores: comprende la ejecución de las fundaciones y estructuras resistentes, así como las restantes tareas de obra civil necesarias para la materialización del proyecto, incluyendo cerramientos, terminaciones, accesos, veredas y superficies exteriores previstas.
- Circulación de maquinaria pesada y transporte de insumos: incluye el ingreso, egreso y circulación de maquinaria, vehículos y equipos, así como el transporte de materiales e insumos necesarios para la obra.
- Acopio y almacenamiento de materiales: comprende la recepción, almacenamiento y manipulación temporal de materiales, insumos y elementos utilizados durante la construcción.
- Gestión de escombros, suelos excedentes y residuos de construcción: comprende la generación, segregación, almacenamiento temporal, retiro, transporte y disposición de los residuos y escombros generados durante la ejecución de las obras, así como la gestión de los suelos excedentes provenientes de las excavaciones.
- Instalación y funcionamiento del obrador e infraestructura provisoria: incluye la instalación y funcionamiento de las instalaciones temporales necesarias para el desarrollo de las actividades de obra.
- Instalación de redes e infraestructura de servicios: comprende la ejecución de las instalaciones y conexiones correspondientes a los servicios de desagües cloacales, energía eléctrica y gas necesarios para el funcionamiento del proyecto.
- Ejecución del sistema de abastecimiento de agua: comprende la ejecución de la perforación y la instalación del sistema de captación y bombeo de agua subterránea, de la planta de ósmosis inversa y del sistema de almacenamiento y distribución previsto para el abastecimiento del emprendimiento.
- Contratación de mano de obra local: comprende la incorporación de mano de obra vinculada con las distintas actividades desarrolladas durante la etapa constructiva.
- Parquización y restauración final del terreno: comprende las tareas de acondicionamiento final, parquización, recomposición de superficies y terminación de los sectores intervenidos por las obras.

6.3.2. Fase operativa

Durante la fase operativa se consideran las acciones vinculadas con la ocupación y uso residencial de la vivienda multifamiliar y la utilización de los sistemas previstos para el abastecimiento de agua y saneamiento, una vez finalizada la etapa constructiva.

Las acciones consideradas para esta etapa son:

- Ocupación y uso residencial del edificio: comprende la ocupación de las unidades funcionales y el desarrollo de las actividades habituales asociadas al uso residencial, incluyendo la utilización de los espacios e instalaciones comunes y los movimientos de ingreso y egreso de vehículos vinculados con el emprendimiento.
- Operación del sistema de abastecimiento de agua: comprende la operación y mantenimiento del sistema de captación y bombeo de agua subterránea, de la planta de ósmosis inversa y del sistema de almacenamiento y distribución previsto para el abastecimiento del emprendimiento.
- Generación y gestión de residuos sólidos: comprende la generación de residuos derivados del uso residencial y de los espacios comunes, su segregación, almacenamiento temporal, retiro y gestión conforme a las condiciones previstas para la etapa operativa.
- Generación y gestión de efluentes sanitarios: comprende la generación de efluentes líquidos sanitarios derivados del uso residencial y de las instalaciones comunes, su conducción mediante la red interna del emprendimiento y su descarga al sistema público de desagües cloacales existente, conforme a las condiciones de conexión que establezca el prestador del servicio.

Las acciones identificadas serán posteriormente relacionadas con los diferentes factores ambientales susceptibles de ser afectados, a fin de determinar las interacciones potenciales y proceder a su valoración mediante la metodología CONESA simplificada.

6.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES

Una vez identificadas las acciones correspondientes a las fases constructiva y operativa del proyecto, se procedió a identificar los factores ambientales susceptibles de ser afectados como consecuencia de su interacción con las actividades previstas.

Para ello, el ambiente se organizó en dos grandes subsistemas: Subsistema Natural y Subsistema Socioeconómico. A su vez, cada subsistema fue dividido en dimensiones y componentes ambientales, permitiendo ordenar y sistematizar el análisis de las posibles alteraciones generadas por el proyecto.

La identificación de los factores ambientales constituye una instancia fundamental para la evaluación, ya que permite establecer las relaciones entre las acciones del proyecto y los elementos del ambiente susceptibles de modificación. Estas relaciones serán posteriormente analizadas mediante la matriz de identificación y valoración de impactos ambientales, aplicando los criterios establecidos en la metodología CONESA simplificada.

6.4.1. Subsistema Natural

Medio abiótico

Se consideran los componentes suelo, recurso hídrico y aire.

- Suelo: se evaluarán las condiciones superficiales y estabilidad del suelo, así como la permeabilidad e infiltración del suelo, considerando las actividades de preparación del terreno, excavación, fundaciones, circulación interna de maquinaria y ejecución de las superficies previstas por el proyecto.
- Recurso hídrico: se evaluarán la esorrentía superficial y el drenaje pluvial, las condiciones hidrogeológicas y el nivel freático, y la calidad del agua superficial y subterránea. Para ello se considerarán las posibles modificaciones asociadas al movimiento de suelos, excavaciones, impermeabilización del terreno, modificación de las condiciones de infiltración, ejecución y operación del sistema de captación de agua subterránea y demás acciones del proyecto susceptibles de interactuar con el recurso hídrico.
- Aire: se considerarán la calidad del aire y el entorno acústico, atendiendo principalmente a las emisiones de polvo y gases, así como a la generación de ruido y vibraciones durante la construcción y a las emisiones asociadas al uso residencial, la circulación vehicular y el funcionamiento de las instalaciones durante la etapa operativa.

Medio biótico

Comprende los componentes vinculados con la fauna, el arbolado y la vegetación presentes en el área de influencia.

- Fauna: se considerará la fauna urbana asociada y la avifauna, evaluando las posibles perturbaciones derivadas de las actividades del proyecto.
- Arbolado: se evaluará el arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos, considerando las intervenciones previstas, las condiciones relevadas en el predio y su entorno y las medidas de protección, manejo, reposición y restauración establecidas para el proyecto.
- Cobertura vegetal: se evaluarán las modificaciones sobre la cobertura vegetal existente como consecuencia de las actividades constructivas y su posterior recomposición mediante las tareas de parquización y restauración final del terreno.

6.4.2. Subsistema Socioeconómico

El Subsistema Socioeconómico comprende los componentes relacionados con la infraestructura y los servicios, la movilidad, la calidad de vida, el paisaje urbano y la actividad económica local.

Servicios e infraestructura

A los efectos de la evaluación, la infraestructura y los servicios públicos se analizan mediante factores diferenciados, de acuerdo con las características particulares de cada sistema:

- Capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica: se evaluará la interacción del proyecto con la infraestructura de suministro eléctrico necesaria para las fases constructiva y operativa.
- Capacidad y disponibilidad del servicio de gas natural: se evaluará la interacción del proyecto con la infraestructura correspondiente al servicio de gas natural.
- Sistema de abastecimiento y potabilización de agua: se evaluará la interacción del proyecto con el sistema previsto para la captación, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua, considerando tanto su ejecución como su funcionamiento durante la etapa operativa.
- Sistema de saneamiento y gestión de efluentes: se evaluará la interacción del proyecto con la infraestructura destinada a la conducción y gestión de los efluentes sanitarios generados.
- Servicio de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos: se evaluará la interacción en la etapa de construcción con los residuos generados en el obrador y operativa con el sistema de recolección y gestión de los residuos sólidos urbanos derivados del funcionamiento de la vivienda multifamiliar.

Movilidad

Tránsito y movilidad en el entorno del proyecto: se evaluarán las modificaciones en la circulación vehicular y peatonal asociadas a las actividades de construcción y al funcionamiento de la vivienda multifamiliar.

Calidad de vida

Calidad de vida y bienestar de los vecinos: se considerarán las posibles alteraciones sobre las condiciones de habitabilidad y bienestar de la población del entorno, particularmente

aquellas relacionadas con ruido, circulación, actividades de obra y funcionamiento del emprendimiento.

Paisaje

Paisaje urbano e integración visual: se analizarán las modificaciones producidas sobre la percepción visual del entorno como consecuencia de la ejecución del proyecto y la incorporación de las nuevas construcciones e instalaciones.

Economía

Para diferenciar los efectos directamente vinculados con la generación de puestos de trabajo de aquellos relacionados con la actividad económica del entorno, se consideran los siguientes factores:

- Empleo local: se evaluarán los efectos vinculados con la incorporación de mano de obra durante la fase constructiva del proyecto.
- Dinámica económica local: se evaluarán los efectos derivados de la ocupación y uso residencial del emprendimiento y su interacción con las actividades económicas del entorno.

6.5. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

La valoración se realiza mediante la Metodología Conesa Simplificada, asignando a cada impacto identificado un conjunto de atributos que permiten caracterizar su naturaleza, magnitud, alcance espacial, evolución temporal y posibilidades de recuperación.

Para cada interacción se determina inicialmente el signo del impacto, según el efecto producido sobre el factor ambiental:

Positivo (+): cuando la acción genera una mejora, recuperación o efecto favorable sobre el factor considerado.

Negativo (-): cuando la acción produce una alteración, deterioro, presión o efecto desfavorable sobre el factor considerado.

Posteriormente se asignan los valores correspondientes a los atributos establecidos por la metodología:

Atributo	Código	Aspecto evaluado
Intensidad	IN	Grado de incidencia de la acción sobre el factor ambiental.
Extensión	EX	Alcance espacial del impacto dentro del área considerada.
Momento	MO	Tiempo transcurrido entre la ejecución de la acción y la manifestación del efecto.
Persistencia	PE	Tiempo durante el cual permanece el efecto una vez producido.
Reversibilidad	RV	Posibilidad de que el factor retorne naturalmente a sus condiciones previas.
Sinergia	SI	Capacidad del impacto de reforzarse por su interacción con otros efectos.
Acumulación	AC	Incremento progresivo del efecto como consecuencia de la continuidad o reiteración de la acción.
Efecto	EF	Forma de manifestación de la relación causa-efecto, directa o indirecta.
Periodicidad	PR	Regularidad con la que se manifiesta el impacto.
Recuperabilidad	MC	Posibilidad de reconstrucción o recuperación del factor mediante intervención o medidas de manejo.

La asignación de estos valores se efectúa considerando las características concretas del proyecto, la etapa en la que se produce la acción y las condiciones ambientales del área de implantación.

6.5.1. Cálculo de la importancia del impacto

Una vez asignados los valores correspondientes a los atributos, se calcula la Importancia del Impacto (I) mediante la expresión utilizada por el método Conesa:

$$I = \pm (3 \text{ IN} + 2 \text{ EX} + \text{MO} + \text{PE} + \text{RV} + \text{SI} + \text{AC} + \text{EF} + \text{PR} + \text{MC})$$

donde el signo (+) o (-) expresa la naturaleza favorable o desfavorable del impacto, respectivamente.

6.5.2. Clasificación y representación cromática

A partir del valor absoluto de la Importancia del Impacto (I), los impactos negativos se clasifican según su nivel de significancia ambiental.

Para la presente evaluación se adopta la siguiente escala:

Importancia del impacto	Clasificación	Criterio general
≤ 25	Irrelevante o compatible	Alteración de baja importancia, susceptible de ser controlada mediante buenas prácticas y medidas ambientales habituales.
26 – 50	Moderado	Alteración de importancia intermedia que requiere medidas específicas de prevención, mitigación y seguimiento.
51 – 75	Severo	Alteración de elevada importancia que requiere medidas específicas de manejo, mitigación y/o corrección y un seguimiento reforzado.
76 – 91	Crítico	Alteración de muy elevada importancia que requiere un análisis específico y la adopción de medidas preventivas, correctivas y/o compensatorias adecuadas.

Los impactos positivos se identifican de manera diferenciada y se representan en color azul, conservando el valor de importancia obtenido mediante la misma expresión de cálculo. Su interpretación se realiza en términos de beneficio o mejora ambiental, social o económica, según el factor considerado.

La representación cromática de la matriz permite reconocer rápidamente la naturaleza y significancia de los impactos:

- Azul: impacto positivo.
- Verde: impacto negativo irrelevante o compatible.
- Amarillo: impacto negativo moderado.
- Naranja: impacto negativo severo.
- Rojo: impacto negativo crítico.
- Blanco / sin valoración: ausencia de interacción entre la acción y el factor ambiental.



La utilización conjunta del valor numérico de importancia, su clasificación cualitativa y la representación cromática facilita la lectura de la matriz y permite identificar los impactos que requieren mayor atención durante la planificación de las medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación y seguimiento ambiental.

6.5.3. Matriz de Valoración por Acción del Proyecto

ACCIÓN N.º 1 – Preparación, limpieza y cerramiento del terreno

Factor Ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-22	Compatible
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-19	Compatible
Escorrentía superficial y drenaje pluvial	-	1	2	4	1	1	1	1	4	1	1	-21	Compatible
Calidad del aire	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-22	Compatible
Entorno acústico	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-22	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-22	Compatible
Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	-	1	2	4	2	2	1	1	4	2	1	-24	Compatible
Cobertura vegetal	-	1	2	4	2	1	1	1	4	2	1	-23	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	2	2	4	1	1	1	1	4	1	1	-24	Compatible

ACCIÓN N.º 2 – Movimiento de suelos y excavación para fundaciones

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	4	2	4	4	2	1	1	4	2	2	-36	Moderado
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	2	2	4	2	2	1	1	4	2	2	-28	Moderado
Escorrentía superficial y drenaje pluvial	-	2	2	4	2	1	1	1	4	2	1	-26	Moderado
Condiciones hidrogeológicas y nivel freático	-	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-19	Compatible
Calidad del agua superficial y subterránea	-	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-19	Compatible
Calidad del aire	-	2	2	4	1	1	1	1	4	1	1	-24	Compatible
Entorno acústico	-	2	2	4	1	1	1	1	4	1	1	-24	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	2	2	4	1	1	1	1	4	1	1	-24	Compatible
Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	-	2	2	4	2	2	1	1	4	1	2	-27	Moderado
Cobertura vegetal	-	2	2	4	2	2	1	1	4	1	2	-27	Moderado
Calidad de vida y bienestar de los vecinos	-	2	2	4	1	1	1	1	4	1	1	-24	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	2	2	4	2	1	1	1	4	1	2	-26	Moderado

ACCIÓN N.º 3 – Ejecución de fundaciones, estructura, obra civil, cerramientos, terminaciones, accesos, veredas y superficies exteriores

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	4	2	4	4	4	2	1	4	4	4	-43	Moderado
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	4	2	4	4	4	2	4	4	4	4	-46	Moderado
Escorrentía superficial y drenaje pluvial	-	4	2	4	4	2	2	4	4	4	4	-44	Moderado
Calidad del agua superficial y subterránea	-	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-19	Compatible
Calidad del aire	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Entorno acústico	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	2	2	4	2	2	1	1	4	2	2	-28	Moderado
Arbolado público y privado, incluidos cercos vivos	-	2	2	4	4	4	2	1	4	4	4	-37	Moderado
Cobertura vegetal	-	4	2	4	4	4	2	1	4	4	4	-43	Moderado
Calidad de vida y bienestar de los vecinos	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	4	2	4	4	4	2	4	4	4	4	-46	Moderado

ACCIÓN N.º 4 – Circulación de maquinaria pesada y transporte de insumos

Factor ambiental	Sig no	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	2	2	4	2	2	1	1	4	4	1	-31	Moderado
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	2	2	4	2	2	1	1	4	4	1	-31	Moderado
Esorrentía superficial y drenaje pluvial	-	1	2	4	1	1	1	1	4	4	1	-24	Compatible
Calidad del agua superficial y subterránea	-	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-20	Compatible
Calidad del aire	-	2	2	4	1	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Entorno acústico	-	2	2	4	1	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Fauna urbana asociada y avifauna	-	2	2	4	2	2	1	1	4	2	2	-28	Moderado
Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	-	1	2	4	2	2	1	1	4	4	1	-26	Moderado
Cobertura vegetal	-	2	2	4	2	2	1	1	4	4	1	-31	Moderado
Tránsito y movilidad en el entorno del proyecto	-	2	2	4	1	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Calidad de vida y bienestar de los vecinos	-	2	2	4	1	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Paisaje urbano e integración visual	-	1	2	4	1	1	1	1	4	4	1	-24	Compatible

ACCIÓN N.º 5 – Acopio y almacenamiento de materiales

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	2	1	4	2	2	1	1	4	2	2	-26	Moderado
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	1	1	4	2	2	2	1	4	2	2	-24	Compatible
Escorrentía superficial y drenaje pluvial	-	2	1	4	2	2	2	1	4	2	1	-26	Moderado
Calidad del agua superficial y subterránea	-	2	1	4	1	1	1	1	1	1	1	-19	Compatible
Calidad del aire	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Entorno acústico	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	1	1	4	1	1	1	1	1	2	1	-17	Compatible
Arbolado público y privado, incluidos cercos vivos	-	1	1	4	2	2	1	1	4	1	2	-22	Compatible
Cobertura vegetal	-	1	1	4	2	2	1	1	4	2	2	-23	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	1	1	4	2	1	1	1	4	2	1	-21	Compatible

ACCIÓN N.º 6 – Gestión de escombros, suelos excedentes y residuos de construcción

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	2	1	4	2	2	1	1	4	2	2	-26	Moderado
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	1	1	4	2	2	2	1	4	2	2	-24	Compatible
Esorrentía superficial y drenaje pluvial	-	2	1	4	2	2	2	1	4	2	1	-26	Moderado
Calidad del agua superficial y subterránea	-	2	1	4	1	1	1	1	1	1	1	-19	Compatible
Calidad del aire	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Entorno acústico	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	1	1	4	1	1	1	1	1	2	1	-17	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	1	1	4	2	1	1	1	4	2	1	-21	Compatible

ACCIÓN N.º 7 – Instalación y funcionamiento del obrador e infraestructura provisoria

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	2	2	4	2	2	1	1	4	2	2	-28	Moderado
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	2	2	4	2	2	1	1	4	2	2	-28	Moderado
Escorrentía superficial y drenaje pluvial	-	1	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-22	Compatible
Calidad del aire	-	1	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-22	Compatible
Entorno acústico	-	2	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-25	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	1	2	4	1	1	1	1	4	2	1	-22	Compatible
Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	-	2	1	4	2	2	1	1	4	2	2	-26	Moderado
Cobertura vegetal	-	1	2	4	2	2	1	1	4	2	2	-25	Compatible
Capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica	-	1	1	4	2	1	1	1	4	2	1	-21	Compatible
Sistema de abastecimiento y potabilización de agua	-	1	1	4	2	1	1	1	4	2	1	-21	Compatible
Sistema de saneamiento y gestión de efluentes	-	1	1	4	2	1	1	1	4	2	1	-21	Compatible
Servicio de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos	-	1	1	4	2	1	1	2	4	2	1	-22	Compatible
Calidad de vida y bienestar de los vecinos	-	1	2	4	2	1	1	1	4	2	1	-23	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	2	2	4	2	1	1	1	4	2	1	-26	Moderado

ACCIÓN N.º 8 – Instalación de redes e infraestructura de servicios

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Permeabilidad e infiltración del suelo	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Escurrimiento superficial y drenaje pluvial	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Calidad del agua superficial y subterránea	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Calidad del aire	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Entorno acústico	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible
Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	-	1	1	2	1	2	1	1	4	2	2	-20	Compatible
Cobertura vegetal	-	1	1	2	1	2	1	1	4	2	2	-20	Compatible
Capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica	-	1	1	2	2	1	1	1	4	2	1	-19	Compatible
Capacidad y disponibilidad del servicio de gas natural	-	1	1	2	2	1	1	1	4	2	1	-19	Compatible
Sistema de saneamiento y gestión de efluentes	-	1	1	2	2	1	1	1	4	2	1	-19	Compatible
Paisaje urbano e integración visual	-	1	1	2	1	1	1	1	4	2	1	-18	Compatible

ACCIÓN N.º 9 – Ejecución del sistema de abastecimiento de agua

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-	1	1	4	4	2	2	1	4	1	4	-27	Moderado
Condiciones hidrogeológicas y nivel freático	-	2	1	4	4	2	1	1	4	1	2	-27	Moderado
Calidad del agua superficial y subterránea	-	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	-19	Compatible
Entorno acústico	-	2	1	4	1	1	1	1	4	2	1	-23	Compatible
Sistema de abastecimiento y potabilización de agua	+	2	1	4	4	4	1	1	4	4	4	34	Positivo

ACCIÓN N.º 10 – Contratación de mano de obra local

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Empleo local	+	2	2	4	2	1	1	1	4	4	1	28	Positivo

ACCIÓN N.º 11 – PARQUIZACIÓN Y RESTAURACIÓN FINAL DEL TERRENO

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	+	2	1	4	4	2	1	1	4	4	1	29	Positivo
Permeabilidad e infiltración del suelo	+	2	1	4	4	2	1	1	4	4	1	29	Positivo
Escorrentía superficial y drenaje pluvial	+	2	1	4	4	2	2	1	4	4	1	30	Positivo
Fauna urbana asociada y avifauna	+	1	1	2	4	1	1	1	1	4	1	20	Positivo
Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	+	2	1	2	4	2	2	1	4	4	1	28	Positivo
Cobertura vegetal	+	2	1	2	4	2	2	1	4	4	1	28	Positivo
Paisaje urbano e integración visual	+	2	2	2	4	2	2	1	4	4	1	30	Positivo

ACCIÓN N.º 12 – OCUPACIÓN Y USO RESIDENCIAL DEL EDIFICIO

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Calidad del aire	-	1	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-27	Moderado
Entorno acústico	-	1	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-27	Moderado
Fauna urbana asociada y avifauna	-	1	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-27	Moderado
Capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica	-	2	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Capacidad y disponibilidad del servicio de gas natural	-	2	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Tránsito y movilidad en el entorno	-	2	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Calidad de vida y bienestar de los vecinos	-	2	2	4	4	1	1	1	4	4	1	-30	Moderado
Paisaje urbano e integración visual	-	2	2	4	4	2	1	1	4	4	2	-32	Moderado
Dinámica económica local	+	1	2	4	4	1	1	1	1	4	1	+24	Positivo

ACCIÓN N.º 13 – OPERACIÓN DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Condiciones hidrogeológicas y nivel freático	-	2	2	4	4	2	1	4	4	4	2	-35	Moderado
Calidad del agua superficial y subterránea	-	1	1	4	4	1	1	1	4	2	1	-23	Compatible
Capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica	-	1	1	4	4	1	1	1	4	4	1	-25	Compatible
Sistema de abastecimiento y potabilización de agua	+	2	2	4	4	1	1	1	4	4	1	+30	Positivo

ACCIÓN N.º 14 – GENERACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Calidad del agua superficial y subterránea	–	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	–19	Compatible
Fauna urbana asociada y avifauna	–	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	–19	Compatible
Servicio de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos	–	2	2	4	4	1	1	4	4	4	1	–33	Moderado

ACCIÓN N.º 15 – GENERACIÓN Y GESTIÓN DE EFLUENTES SANITARIOS

Factor ambiental	Signo	IN	EX	MO	PE	RV	SI	AC	EF	PR	MC	I	Clasificación
Calidad del agua superficial y subterránea	–	1	1	4	4	1	1	1	1	4	1	–22	Compatible
Sistema de saneamiento y gestión de efluentes	–	2	2	4	4	1	1	4	4	4	1	–33	Moderado

6.5.4. Matriz Final de Valoración Ambiental

MATRIZ FINAL DE VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES – CONESA SIMPLIFICADA																		
Proyecto: Vivienda Multifamiliar – La Pialada N° 3545, Barrio La Loma, Villa Gobernador Udaondo, Ituzaingó																		
				FASE CONSTRUCTIVA										FASE OPERATIVA				
Subsistema	Medio	Componente	Factor ambiental	Preparación, limpieza y cerramiento del terreno	Movimiento de suelos y excavación para fundaciones	Ejecución de fundaciones, estructura, obra civil, cerramientos, terminaciones, accesos, veredas y superficies exteriores	Circulación de maquinaria pesada y transporte de insumos	Acopio y almacenamiento de materiales	Gestión de escombros, suelos excedentes y residuos de construcción	Instalación y funcionamiento del obrador e infraestructura provisoria	Instalación de redes e infraestructura de servicios	Ejecución del sistema de abastecimiento de agua	Contratación de mano de obra local	Parquización y Restauración Final del Terreno	Ocupación y Uso Residencial del Edificio	Operación del Sistema de Abastecimiento de Agua	Generación y Gestión de Residuos Sólidos	Generación y Gestión de Efluentes Sanitarios
Subsistema Natural	Medio abiótico	Suelo	Condiciones superficiales y estabilidad del suelo	-22	-36	-43	-31	-26	-26	-28	-18	-27	-	29	-	-	-	-
Subsistema Natural	Medio abiótico	Suelo	Permeabilidad e infiltración del suelo	-19	-28	-46	-31	-24	-24	-28	-18	-	-	29	-	-	-	-
Subsistema Natural	Medio abiótico	Recurso hídrico	Escurrimiento superficial y drenaje pluvial	-21	-26	-44	-24	-26	-26	-22	-18	-	-	30	-	-	-	-
Subsistema Natural	Medio abiótico	Recurso hídrico	Condiciones hidrogeológicas y nivel freático	-	-19	-	-	-	-	-	-	-27	-	-	-	-35	-	-
Subsistema Natural	Medio abiótico	Recurso hídrico	Calidad del agua superficial y subterránea	-	-19	-19	-20	-19	-19	-	-18	-19	-	-	-	-23	-19	-22
Subsistema Natural	Medio abiótico	Aire	Calidad del aire	-22	-24	-25	-30	-25	-25	-22	-18	-	-	-	-27	-	-	-
Subsistema Natural	Medio abiótico	Aire	Entorno acústico	-22	-24	-25	-30	-25	-25	-25	-18	-23	-	-	-27	-	-	-
Subsistema Natural	Medio biótico	Fauna	Fauna urbana asociada y avifauna	-22	-24	-28	-28	-17	-17	-22	-18	-	-	20	-27	-	-19	-
Subsistema Natural	Medio biótico	Arbolado	Arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos	-24	-27	-37	-26	-22	-	-26	-20	-	-	28	-	-	-	-
Subsistema Natural	Medio biótico	Cobertura vegetal	Cobertura vegetal	-23	-27	-43	-31	-23	-	-25	-20	-	-	28	-	-	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Servicios e infraestructura	Capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica	-	-	-	-	-	-	-21	-19	-	-	-	-30	-25	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Servicios e infraestructura	Capacidad y disponibilidad del servicio de gas natural	-	-	-	-	-	-	-	-19	-	-	-	-30	-	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Servicios e infraestructura	Sistema de abastecimiento y potabilización de agua	-	-	-	-	-	-	-21	-	34	-	-	-	30	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Servicios e infraestructura	Sistema de saneamiento y gestión de afluentes	-	-	-	-	-	-	-21	-19	-	-	-	-	-	-	-33
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Servicios e infraestructura	Servicio de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos	-	-	-	-	-	-	-22	-	-	-	-	-	-	-33	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Movilidad	Tránsito y movilidad en el entorno	-	-	-	-30	-	-	-	-	-	-	-	-30	-	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Calidad de vida	Calidad de vida y bienestar de los vecinos	-	-24	-25	-30	-	-	-23	-	-	-	-	-30	-	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Paisaje	Paisaje urbano e integración visual	-24	-26	-46	-24	-21	-21	-26	-18	-	-	30	-32	-	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Economía	Empleo local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-	-	-	-	-
Subsistema Socioeconómico	Socioeconómico	Economía	Dinámica económica local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-
REFERENCIA CROMÁTICA				Azul	Positivo	Verde				Negativo compatible			Amarillo	Negativo moderado				
				Naranja	Negativo severo	Rojo				Negativo crítico								

6.6. ANÁLISIS DESCRIPTIVO E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

La valoración de los impactos ambientales mediante la metodología Conesa Simplificada permitió analizar las interacciones identificadas entre las acciones correspondientes a las fases constructiva y operativa del proyecto y los factores ambientales considerados en el presente estudio.

De acuerdo con los resultados de la Matriz Final de Valoración Ambiental, los impactos negativos identificados se encuentran comprendidos exclusivamente dentro de las categorías compatible y moderada, sin registrarse impactos negativos clasificados como severos o críticos. Asimismo, la matriz identifica impactos positivos vinculados con determinadas acciones de la fase constructiva y operativa.

Fase constructiva

Durante la fase constructiva, los impactos negativos de mayor importancia se concentran principalmente en las acciones que implican una transformación física directa del predio, especialmente la ejecución de fundaciones, estructura, obra civil, cerramientos, terminaciones, accesos, veredas y superficies exteriores.

Esta acción presenta los valores negativos más elevados de toda la matriz. La permeabilidad e infiltración del suelo y el paisaje urbano e integración visual alcanzan una importancia de $I = -46$; la escorrentía superficial y drenaje pluvial, $I = -44$; y las condiciones superficiales y estabilidad del suelo y la cobertura vegetal, $I = -43$. Asimismo, se registra $I = -37$ sobre el arbolado público y privado, incluidos los cercos vivos. Todos estos impactos se mantienen dentro de la categoría moderada.

La importancia alcanzada por los factores vinculados con la permeabilidad, la cobertura vegetal, el arbolado y el paisaje adquiere especial consideración por la localización del proyecto dentro del Área Ecológicamente Protegida, condición territorial que el propio EIA reconoce como relevante para la conservación del arbolado, la cobertura vegetal, la permeabilidad del suelo y las características paisajísticas del sector.

El movimiento de suelos y excavación para fundaciones presenta impactos negativos compatibles y moderados. El mayor valor corresponde a las condiciones superficiales y estabilidad del suelo, con $I = -36$. Le siguen la permeabilidad e infiltración del suelo, con $I = -28$; el arbolado público y privado y la cobertura vegetal, ambos con $I = -27$; la escorrentía superficial y drenaje pluvial y el paisaje urbano e integración visual, ambos con $I = -26$. Los restantes impactos valorados para esta acción presentan importancias comprendidas entre $I = -19$ e $I = -24$.

La circulación de maquinaria pesada y transporte de insumos genera impactos negativos principalmente sobre el suelo, la cobertura vegetal, la calidad del aire, el entorno acústico y determinados componentes del medio socioeconómico. Los mayores valores corresponden a las condiciones superficiales y estabilidad del suelo, la permeabilidad e infiltración del suelo y la cobertura vegetal, todos con $I = -31$. La calidad del aire, el entorno acústico, el tránsito y movilidad en el entorno y la calidad de vida y bienestar de los vecinos alcanzan $I = -30$.

Las acciones de acopio y almacenamiento de materiales y gestión de escombros, suelos excedentes y residuos de construcción presentan impactos negativos de menor importancia relativa. En ambas acciones, los mayores valores alcanzan $I = -26$, correspondientes a las condiciones superficiales y estabilidad del suelo y a la escorrentía superficial y drenaje pluvial. Los restantes impactos se mantienen dentro de valores compatibles o moderados.

La instalación y funcionamiento del obrador e infraestructura provisoria presenta impactos negativos compatibles y moderados. Los valores más elevados corresponden a las condiciones superficiales y estabilidad del suelo y a la permeabilidad e infiltración del suelo, ambas con $I = -28$, seguidas por el arbolado y el paisaje urbano con $I = -26$, y la cobertura vegetal y el entorno acústico con $I = -25$.

La instalación de redes e infraestructura de servicios presenta impactos negativos de menor importancia relativa, con valores comprendidos entre $I = -18$ e $I = -20$ para la mayor parte de los factores valorados. En relación con los servicios e infraestructura, se registran $I = -19$ sobre la capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica, $I = -19$ sobre el servicio de gas natural y $I = -19$ sobre el sistema de saneamiento y gestión de efluentes.

La ejecución del sistema de abastecimiento de agua presenta impactos negativos sobre las condiciones superficiales y estabilidad del suelo ($I = -27$), las condiciones hidrogeológicas y nivel freático ($I = -27$), el entorno acústico ($I = -23$) y la calidad del agua superficial y subterránea ($I = -19$). A su vez, la matriz registra un impacto positivo de $I = +34$ sobre el sistema de abastecimiento y potabilización de agua.

La contratación de mano de obra local presenta un impacto positivo sobre el empleo local, con $I = +28$.

La parquización y restauración final del terreno constituye una acción de carácter positivo dentro de la fase constructiva. La matriz registra efectos positivos sobre las condiciones superficiales y estabilidad del suelo y la permeabilidad e infiltración, ambas con $I = +29$; sobre la escorrentía superficial y drenaje pluvial y el paisaje urbano e integración visual, ambos con $I = +30$; sobre la fauna urbana asociada y avifauna, con $I = +20$; y sobre el arbolado público y privado y la cobertura vegetal, ambos con $I = +28$.

Fase operativa

Durante la fase operativa, los impactos se encuentran asociados a la ocupación y uso residencial del edificio, la operación del sistema de abastecimiento de agua, la generación y gestión de residuos sólidos y la generación y gestión de efluentes sanitarios.

La ocupación y uso residencial del edificio presenta impactos negativos moderados sobre el paisaje urbano e integración visual, con $I = -32$; la capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica, el servicio de gas natural, el tránsito y movilidad en el entorno y la calidad de vida y bienestar de los vecinos, todos con $I = -30$; y la calidad del aire, el entorno acústico y la fauna urbana asociada y avifauna, todos con $I = -27$. La misma acción presenta un impacto positivo sobre la dinámica económica local, con $I = +24$.

La operación del sistema de abastecimiento de agua presenta un impacto potencial negativo sobre las condiciones hidrogeológicas y el nivel freático, con $I = -35$, correspondiente a un impacto moderado y constituyendo la valoración negativa de mayor importancia de la fase operativa.

La valoración asignada corresponde a una evaluación preventiva asociada a la extracción de agua subterránea durante la etapa operativa y no implica una determinación anticipada de la magnitud de una afectación efectiva sobre el Acuífero Puelche ni sobre el nivel freático. Ante la ausencia, al momento de elaboración del presente EIA, de los resultados del Análisis Hidrogeológico informado por la Municipalidad de Ituzaingó mediante Nota Municipal de fecha 2 de septiembre de 2026 (Anexo VII), se mantiene la valoración asignada a la captación de agua subterránea. La caracterización de dichas condiciones y la determinación de los requerimientos técnicos aplicables al sistema de captación deberán considerar los resultados del mencionado análisis y las condiciones que establezcan la Autoridad de Aplicación y los organismos competentes.

Asimismo, presenta un impacto negativo compatible sobre la calidad del agua superficial y subterránea, con $I = -23$, y sobre la capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica, con $I = -25$. Paralelamente, la matriz registra un impacto positivo de $I = +30$ sobre el sistema de abastecimiento y potabilización de agua.

La generación y gestión de residuos sólidos presenta impactos negativos compatibles sobre la calidad del agua superficial y subterránea y la fauna urbana asociada y avifauna, ambos con $I = -19$. El impacto de mayor importancia corresponde al servicio de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos, con $I = -33$, clasificado como moderado.

Finalmente, la generación y gestión de efluentes sanitarios presenta un impacto negativo compatible sobre la calidad del agua superficial y subterránea, con $I = -22$, y un impacto negativo moderado sobre el sistema de saneamiento y gestión de efluentes, con $I = -33$.

En términos generales, los resultados de la matriz muestran que las mayores afectaciones negativas del proyecto se concentran durante la fase constructiva, particularmente sobre los componentes relacionados con la permeabilidad e infiltración del suelo, la escorrentía

superficial, las condiciones superficiales del suelo, la cobertura vegetal y el paisaje urbano. Durante la fase operativa, la mayor importancia negativa corresponde a las condiciones hidrogeológicas y nivel freático, asociadas a la operación del sistema de abastecimiento de agua.

A su vez, la matriz identifica impactos positivos relacionados con la contratación de mano de obra local, la parquización y restauración final del terreno, el sistema de abastecimiento y potabilización de agua y la dinámica económica local asociada a la ocupación residencial.

6.7. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN MATRICIAL

La aplicación de la Metodología Conesa Simplificada permitió establecer la importancia relativa de los impactos ambientales identificados para las fases constructiva y operativa del proyecto.

En términos generales, los resultados de la Matriz Final de Valoración Ambiental muestran que los impactos negativos se encuentran comprendidos exclusivamente dentro de las categorías compatible y moderada, sin identificarse impactos negativos clasificados como severos o críticos.

Las mayores importancias negativas corresponden a la fase constructiva y se encuentran asociadas principalmente a las modificaciones físicas derivadas de la materialización de la obra. Los valores más elevados de toda la evaluación corresponden a la permeabilidad e infiltración del suelo y al paisaje urbano e integración visual, ambos con $I = -46$, seguidos por la escorrentía superficial y drenaje pluvial, con $I = -44$, y por las condiciones superficiales y estabilidad del suelo y la cobertura vegetal, ambas con $I = -43$.

La concentración de las mayores importancias sobre estos factores resulta especialmente relevante considerando que el proyecto se localiza dentro del Área Ecológicamente Protegida, donde las condiciones de permeabilidad del suelo, cobertura vegetal, arbolado y paisaje constituyen componentes de particular importancia ambiental para el sector. Esta condición territorial se encuentra expresamente reconocida en la caracterización ambiental desarrollada en el EIA.

Dentro de la fase constructiva también se identifican impactos asociados al movimiento de suelos y excavaciones, circulación de maquinaria pesada, funcionamiento del obrador, acopio de materiales, gestión de residuos de construcción e instalación de redes e infraestructura. Sin embargo, las valoraciones obtenidas para estas interacciones se mantienen dentro de las categorías compatible y moderada.

Durante la fase operativa, la mayor importancia negativa corresponde al impacto potencial sobre las condiciones hidrogeológicas y el nivel freático asociado a la operación del sistema de abastecimiento de agua. Dicha valoración se realiza con carácter preventivo,

considerando la extracción prevista de agua subterránea y la información disponible al momento de elaboración del presente EIA, sin que ello implique determinar anticipadamente la magnitud de una afectación efectiva sobre el recurso. Las condiciones hidrogeológicas y los requerimientos técnicos aplicables al sistema de captación deberán ser considerados conforme a los resultados del Análisis Hidrogeológico municipal informado mediante Nota Municipal de fecha 2 de septiembre de 2026 (Anexo VII) y a las determinaciones de la Autoridad de Aplicación y los organismos competentes.

Asimismo, la generación y gestión de residuos sólidos determina un impacto moderado de $I = -33$ sobre el servicio de recolección y gestión de residuos sólidos urbanos, mientras que la generación y gestión de efluentes sanitarios presenta un impacto moderado de $I = -33$ sobre el sistema de saneamiento y gestión de efluentes.

La ocupación y uso residencial del edificio genera impactos negativos moderados sobre distintos componentes del medio receptor y sobre la infraestructura y dinámica urbana. Dentro de esta acción, el mayor valor corresponde al paisaje urbano e integración visual, con $I = -32$, seguido por la capacidad y disponibilidad del suministro de energía eléctrica, el servicio de gas natural, el tránsito y movilidad y la calidad de vida y bienestar de los vecinos, con $I = -30$.

La valoración matricial identifica también impactos positivos. Durante la construcción se reconocen los efectos favorables asociados a la contratación de mano de obra local, a la ejecución del sistema de abastecimiento de agua y, particularmente, a la parquización y restauración final del terreno, que presenta efectos positivos sobre el suelo, la permeabilidad e infiltración, la escorrentía superficial, el arbolado, la cobertura vegetal, la fauna y el paisaje.

Durante la operación se mantienen efectos positivos vinculados con el sistema de abastecimiento y potabilización de agua y se identifica un efecto favorable sobre la dinámica económica local asociado a la ocupación residencial.

En consecuencia, los resultados de la valoración permiten establecer que las principales afectaciones ambientales del proyecto se concentran en la transformación física del predio durante la fase constructiva, especialmente sobre la permeabilidad e infiltración, el drenaje superficial, el suelo, la cobertura vegetal y el paisaje. Durante la fase operativa, la principal afectación corresponde a la captación permanente de agua subterránea, seguida por las demandas asociadas a la gestión de residuos sólidos, efluentes sanitarios y servicios requeridos por la ocupación residencial.

La ausencia de impactos negativos severos o críticos no implica la inexistencia de efectos ambientales que requieran gestión. Los impactos compatibles y moderados identificados deberán ser considerados para la definición y aplicación de las correspondientes medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación y seguimiento ambiental previstas para las distintas etapas del proyecto.

7. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

7.1. OBJETIVOS

El presente Plan de Gestión Ambiental (PGA) establece las medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación y seguimiento necesarias para gestionar los impactos ambientales identificados y valorados mediante la Matriz Conesa Simplificada, durante las etapas constructiva y operativa del proyecto.

Son objetivos específicos:

- Prevenir y minimizar las alteraciones sobre el medio físico, biológico y socioeconómico.
- Priorizar la gestión de los impactos de mayor importancia identificados en la matriz.
- Prevenir afectaciones adicionales sobre el suelo, la permeabilidad e infiltración, el drenaje superficial, la cobertura vegetal, el arbolado y el paisaje.
- Minimizar las molestias asociadas al tránsito, el ruido, las emisiones y las actividades propias de la etapa constructiva y de la posterior ocupación y uso residencial del edificio.
- Promover el uso eficiente del agua, la energía y demás recursos.
- Prevenir y controlar los efectos asociados a la captación, tratamiento y utilización de agua para el abastecimiento del proyecto.
- Gestionar adecuadamente los residuos sólidos y los efluentes sanitarios generados durante las etapas constructiva y operativa.
- Establecer medidas de control y seguimiento ambiental sobre los componentes y factores ambientales considerados en la evaluación.
- Definir responsabilidades para la implementación y seguimiento de las medidas previstas.

7.2. FUNDAMENTACIÓN Y PRIORIDADES DE GESTIÓN

Las medidas del presente PGA se establecen en función de los resultados obtenidos en la valoración matricial, considerando la importancia de los impactos identificados durante las etapas constructiva y operativa del proyecto.

En función de los resultados de la evaluación y de la localización del proyecto dentro del Área Ecológicamente Protegida, adquieren especial relevancia durante la etapa constructiva la protección del suelo y de las superficies potencialmente infiltrantes, el adecuado manejo del drenaje pluvial, la conservación y protección del arbolado y la cobertura vegetal y la integración paisajística del proyecto. Asimismo, deberán considerarse las alteraciones asociadas al movimiento de suelos y excavaciones, la

circulación de maquinaria y vehículos, las emisiones de material particulado, el incremento temporal de los niveles sonoros y las molestias sobre el entorno derivadas de las actividades propias de la obra.

Durante la etapa operativa adquieren especial relevancia la protección del recurso hídrico subterráneo y el seguimiento del sistema de captación y abastecimiento de agua, la adecuada gestión de los residuos sólidos y efluentes sanitarios y las condiciones vinculadas con la utilización de los servicios e infraestructuras asociados al funcionamiento del emprendimiento.

El PGA adopta, por lo tanto, un criterio de gestión proporcional a la importancia de los impactos identificados, concentrando las medidas de prevención, mitigación, corrección y seguimiento sobre los aspectos de mayor relevancia identificados en la evaluación y sobre aquellos que, por las características ambientales y territoriales del área de implantación, requieren especial consideración.

7.3. PROGRAMA DE MANEJO DEL SUELO

Responsable: Contratista de la obra, bajo supervisión de la Dirección de Obra.

Durante la construcción deberán aplicarse las siguientes medidas:

- Delimitar previamente las áreas de intervención, reduciendo al mínimo indispensable las superficies afectadas por las tareas de obra.
- Ejecutar las excavaciones de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico y con el proyecto estructural correspondiente.
- Controlar durante la ejecución las condiciones de estabilidad de las excavaciones y de las estructuras de contención previstas.
- Manejar adecuadamente los materiales provenientes de las excavaciones, reutilizando aquellos que resulten aptos para relleno cuando sea técnicamente posible.
- Evitar excavaciones, remociones, circulación de maquinaria y acopio de materiales fuera de los sectores definidos para la ejecución de la obra.
- Prevenir procesos de erosión, compactación y degradación innecesaria del suelo.
- Adoptar las precauciones necesarias durante las excavaciones próximas a los límites del predio, a fin de prevenir alteraciones del terreno que puedan afectar los sectores linderos.
- Verificar durante el avance de las excavaciones las condiciones del suelo observadas y, ante diferencias relevantes respecto de las consideradas en la documentación geotécnica, proceder a su evaluación técnica antes de continuar con las tareas involucradas.

- Limpiar inmediatamente los sectores afectados por derrames accidentales y evitar tareas de mantenimiento de maquinaria directamente sobre suelo natural.
- Recomponer las superficies afectadas temporalmente que no formen parte de la implantación definitiva.

7.4. PROGRAMA DE MANEJO DE LA PERMEABILIDAD DEL SUELO, SUPERFICIE ABSORBENTE Y ESCORRENTÍA PLUVIAL

Responsable: Contratista de la obra, bajo supervisión de la Dirección de Obra y del Responsable Ambiental. Durante la etapa operativa será responsable el propietario o la administración del edificio.

Este programa constituye una de las medidas prioritarias del PGA, en función de los impactos identificados sobre la permeabilidad e infiltración del suelo y la escorrentía superficial y drenaje pluvial.

Se deberán implementar las siguientes acciones:

- Preservar las superficies libres y potencialmente infiltrantes previstas en el proyecto, evitando impermeabilizaciones adicionales no contempladas.
- Verificar que la superficie efectivamente impermeabilizada se corresponda con la prevista en el proyecto aprobado.
- Delimitar las áreas destinadas a circulación de maquinaria, acopio e instalaciones temporarias para evitar compactaciones innecesarias.
- Evitar el tránsito de maquinaria sobre áreas destinadas a espacios verdes o sectores que deban permanecer libres y potencialmente infiltrantes.
- Conservar, cuando resulte técnicamente viable, el suelo vegetal retirado para su posterior utilización en tareas de recomposición.
- Descompactar y recomponer las superficies afectadas temporalmente que deban permanecer libres.
- Mantener condiciones adecuadas de escurrimiento superficial y el correcto funcionamiento del sistema de drenaje pluvial previsto para el proyecto.
- Evitar que materiales, residuos, suelos removidos o acopios obstruyan los sectores de drenaje.
- Evitar aportes perjudiciales de escorrentía hacia predios linderos o la vía pública.
- Incorporar, cuando resulte técnica y constructivamente viable, soluciones que favorezcan la infiltración o retarden el escurrimiento superficial sin afectar fundaciones, instalaciones o propiedades linderas.
- Verificar, una vez finalizadas las tareas constructivas, que los sectores que deban permanecer libres hayan sido adecuadamente recompuestos y que no presenten

compactaciones derivadas de la circulación de maquinaria, acopios o instalaciones temporarias.

- Mantener durante la etapa operativa las superficies libres, áreas verdes y sectores potencialmente infiltrantes previstos, evitando impermeabilizaciones adicionales no contempladas en el proyecto.
- Inspeccionar periódicamente la existencia de compactación, erosión, pérdida de cobertura vegetal, obstrucciones del drenaje o acumulaciones anormales de agua.
- Las medidas de restauración y parquización deberán entenderse como una recuperación parcial de los sectores libres, y no como una restitución integral de la capacidad de infiltración original del predio.

7.5. PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO Y GESTIÓN DE EFLUENTES

Responsable: Contratista durante la construcción. Durante la operación será responsable el propietario o la administración del complejo.

Se deberán adoptar las siguientes medidas:

- Evitar el vuelco de combustibles, lubricantes, productos químicos, lodos o residuos líquidos sobre el suelo, cunetas o vía pública.
- Almacenar adecuadamente los materiales y sustancias susceptibles de ser arrastrados por las precipitaciones.
- Controlar las excavaciones durante eventos de lluvia, evitando la acumulación y descarga inadecuada de agua.
- En caso de detectarse presencia de agua durante las excavaciones, evaluar técnicamente la situación antes de efectuar tareas de bombeo, depresión o descarga.
- Utilizar sanitarios químicos durante la etapa constructiva y asegurar su retiro y gestión mediante prestadores habilitados.
- Prohibir la descarga directa de efluentes sanitarios o residuos líquidos al terreno, cunetas o vía pública.
- Mantener las instalaciones sanitarias en adecuadas condiciones de funcionamiento.
- Durante la etapa operativa, conducir los efluentes sanitarios mediante el sistema previsto para el proyecto, de acuerdo con las condiciones de conexión que establezca el prestador del servicio.
- Detectar y corregir oportunamente pérdidas, filtraciones o fallas de las instalaciones sanitarias.
- Mantener las instalaciones destinadas a la conducción de efluentes en condiciones adecuadas de funcionamiento, evitando pérdidas, desbordes o descargas no previstas.

7.6. PROGRAMA DE CALIDAD DEL AIRE

Responsable: Contratista durante la etapa constructiva. Durante la operación, cuando corresponda, propietario o administración del complejo.

Para minimizar emisiones de material particulado y otras molestias deberán implementarse las siguientes medidas:

- Realizar la humectación de las superficies expuestas cuando las condiciones ambientales lo requieran.
- Mantener cubiertos los materiales pulverulentos durante su almacenamiento.
- Transportar las cargas debidamente protegidas para evitar la dispersión de material particulado.
- Realizar la limpieza periódica del frente de obra y de los sectores afectados por las tareas constructivas.
- Mantener los vehículos, equipos y maquinaria en adecuadas condiciones de funcionamiento mediante las tareas de mantenimiento preventivo correspondientes.
- Controlar la velocidad de circulación de vehículos y maquinaria dentro del predio.
- Prohibir la quema de residuos o materiales dentro del predio.
- Organizar las tareas susceptibles de generar polvo considerando las condiciones meteorológicas, a fin de reducir su dispersión hacia el entorno.

7.7. PROGRAMA DE PREVENCIÓN, CONTROL Y MONITOREO DEL RUIDO

Responsable: Contratista y Dirección de Obra durante la construcción. Durante la operación será responsable el propietario o la administración del complejo.

Durante la construcción se deberá:

- Ejecutar las actividades en los horarios permitidos.
- Mantener los equipos, vehículos y maquinaria en adecuadas condiciones de funcionamiento.
- Evitar, cuando resulte posible, el funcionamiento simultáneo innecesario de equipos generadores de ruido.
- Apagar los motores de vehículos, equipos y maquinaria durante períodos prolongados de inactividad.
- Organizar las actividades de mayor emisión sonora procurando minimizar las molestias sobre los receptores próximos.
- Durante la etapa operativa deberán controlarse las emisiones sonoras asociadas a la ocupación y uso residencial del edificio y a la circulación de vehículos vinculada con el funcionamiento de las cocheras.

- Los controles acústicos se realizarán conforme a la normativa aplicable y deberán reforzarse ante reclamos, modificaciones relevantes de las condiciones operativas o detección de situaciones susceptibles de generar molestias al entorno.
- Los resultados de las mediciones que se efectúen deberán quedar documentados.

7.8. PROGRAMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS

Responsable: Contratista durante la etapa constructiva y propietario o administración del edificio durante la etapa operativa.

- La gestión de los residuos deberá realizarse de acuerdo con su naturaleza y con la etapa del proyecto en la que se generen, procurando reducir su dispersión, acumulación y permanencia innecesaria dentro del predio.
- Durante la etapa constructiva se deberá realizar la separación y clasificación de los residuos según su naturaleza.
- Los escombros, suelos excedentes y demás residuos derivados de las tareas de construcción deberán almacenarse temporalmente en sectores definidos y acondicionados para tal fin.
- Se deberá evitar la dispersión, el arrastre por escorrentía y la acumulación innecesaria de residuos dentro del predio y en la vía pública.
- Los residuos deberán retirarse con una frecuencia adecuada a su generación, manteniendo el orden y la limpieza de los sectores utilizados para su almacenamiento temporal.
- El transporte y disposición deberán efectuarse mediante los sistemas y operadores que correspondan según el tipo de residuo y la normativa aplicable.
- Durante la etapa operativa se promoverá la separación en origen de los residuos sólidos urbanos generados por la ocupación residencial del edificio, diferenciando como mínimo las fracciones reciclables y no reciclables cuando corresponda conforme al régimen aplicable.
- Se deberán disponer sectores adecuados para el almacenamiento transitorio de los residuos hasta su retiro, manteniéndolos en condiciones de orden, limpieza y resguardo que eviten su dispersión o acumulación fuera de los lugares destinados a tal fin.
- Deberá verificarse el encuadre del emprendimiento en el régimen establecido por la Ordenanza N.º 5660/2021 de Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos, considerando las características del proyecto y su condición de edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal. La ordenanza incluye expresamente dentro de los Grandes Generadores a los edificios y barrios sujetos a dicho régimen.
- En caso de resultar alcanzado por dicho régimen, deberán cumplirse las obligaciones establecidas por la normativa y por la Autoridad de Aplicación, incluyendo la inscripción en el Registro de Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos, la designación del referente ambiental, la presentación del

correspondiente Plan de Gestión de Residuos para su aprobación, la separación en origen y la gestión diferenciada de la fracción reciclable conforme a las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

- La gestión implementada durante la etapa operativa deberá adecuarse a la generación efectiva de residuos del emprendimiento y mantenerse durante la ocupación y funcionamiento del edificio.

7.9. PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL ARBOLADO, VEGETACIÓN Y PAISAJE

Responsable: Contratista durante la construcción, bajo supervisión de la Dirección de Obra y del Responsable Ambiental. Durante la operación será responsable el propietario o la administración del complejo.

Se deberán implementar las siguientes medidas:

- Proteger el arbolado público y privado existente que deba conservarse.
- Respetar las autorizaciones y actuaciones municipales correspondientes a poda, extracción, reposición y forestación.
- Delimitar y proteger los ejemplares próximos a las áreas de trabajo.
- Prohibir el acopio de materiales y residuos bajo la proyección de las copas de los árboles.
- Restringir la circulación de maquinaria en sectores que puedan afectar ejemplares o sus sistemas radiculares.
- Adoptar precauciones especiales durante las excavaciones próximas a raíces, evitando afectaciones innecesarias sobre los sistemas radiculares de los ejemplares que deban conservarse.
- Evitar daños mecánicos sobre troncos, raíces y copas durante las tareas constructivas.
- Evitar la utilización de los sectores destinados a conservación, reposición, forestación o parqueización para el acopio de materiales, circulación de maquinaria o emplazamiento de instalaciones temporarias.
- Conservar y mantener los espacios verdes y sectores parqueizados previstos en el proyecto.
- Ejecutar las medidas de reposición y forestación establecidas en las actuaciones y autorizaciones correspondientes.
- Restaurar paisajísticamente las áreas afectadas temporalmente al finalizar la etapa constructiva.
- Durante la etapa operativa deberán conservarse y mantenerse las áreas verdes, los sectores parqueizados, los ejemplares existentes que hayan sido preservados y los ejemplares incorporados mediante las medidas de reposición y forestación, procurando mantener las condiciones paisajísticas previstas para el proyecto.

7.10. PROGRAMA DE GESTIÓN DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD

Responsable: Contratista y Dirección de Obra durante la etapa constructiva. Durante la etapa operativa será responsable el propietario o la administración del edificio.

Durante la etapa constructiva se deberá:

- Organizar el ingreso y egreso de camiones, maquinaria y vehículos de obra.
- Evitar permanencias innecesarias de vehículos sobre la vía pública.
- Programar las operaciones de carga y descarga procurando minimizar interferencias con la circulación.
- Mantener libres y seguras las áreas de acceso al predio.
- Evitar obstrucciones innecesarias de veredas y sectores de circulación peatonal.

Durante la etapa operativa se deberá:

- Mantener despejados y en adecuadas condiciones los accesos y sectores destinados a la circulación vehicular y peatonal.
- Mantener adecuadas condiciones de ingreso y egreso de vehículos a las cocheras, evitando obstrucciones innecesarias sobre la vía pública.
- Observar las condiciones de circulación del entorno durante los períodos de mayor movimiento vehicular asociado a la ocupación y uso residencial del edificio.
- Evitar que la circulación vehicular asociada al funcionamiento del proyecto genere interferencias innecesarias sobre los sectores de circulación peatonal y la vía pública.
- Implementar medidas correctivas cuando se detecten interferencias directamente asociadas al funcionamiento del proyecto.

7.11. PROGRAMA DE CAPACITACIÓN AMBIENTAL

Responsable: Contratista durante la construcción y propietario o administración durante la operación.

El personal deberá recibir capacitación acorde con las tareas desarrolladas, incluyendo como mínimo los siguientes aspectos:

- Gestión adecuada de residuos.
- Prevención y actuación ante derrames.
- Protección del suelo y de las superficies libres y potencialmente infiltrantes.
- Protección del recurso hídrico y prevención de descargas inadecuadas.
- Protección del arbolado y la vegetación.
- Uso eficiente del agua y la energía.

- Prevención y control de emisiones de material particulado y ruido.
- Uso y mantenimiento adecuado de los sistemas e instalaciones vinculados al abastecimiento y potabilización de agua, de acuerdo con las características del sistema instalado y las tareas asignadas al personal.
- Buenas prácticas ambientales durante las etapas constructiva y operativa.
- Actuación ante incidentes y emergencias ambientales.

Las capacitaciones deberán quedar documentadas mediante los correspondientes registros de asistencia.

7.12. PROGRAMA PREVENTIVO DE IMPACTOS ACUMULATIVOS

Responsable: Dirección de Obra y Responsable Ambiental durante la construcción.

Durante el relevamiento se identificó una obra próxima en ejecución, con utilización de grúa, respecto de la cual no se dispone de información técnica suficiente sobre sus características, magnitud, actividades y cronograma. En consecuencia, el seguimiento de los posibles impactos acumulativos tendrá carácter cualitativo, preventivo y adaptativo.

Se deberá:

- Observar periódicamente las condiciones ambientales del entorno inmediato.
- Efectuar el seguimiento de las condiciones observables de la obra próxima identificada durante el relevamiento e identificar, durante la etapa constructiva, otras obras o actividades concurrentes observables que pudieran incrementar temporalmente las molestias o presiones ambientales sobre el entorno.
- Observar las condiciones de tránsito y movilidad en las calles vinculadas al área de intervención, identificando eventuales superposiciones con otras actividades.
- Identificar posibles efectos concurrentes vinculados con el tránsito de vehículos y maquinaria, la generación de material particulado, los niveles de ruido y eventuales situaciones de disposición o dispersión de residuos en el entorno inmediato.
- Coordinar, cuando resulte posible, las actividades propias del proyecto para evitar superposiciones innecesarias de tránsito, ruido, material particulado u otras molestias.
- Registrar las situaciones relevantes detectadas y los eventuales reclamos vinculados con la concurrencia de actividades.
- Aplicar o reforzar, cuando corresponda, las medidas previstas en los programas específicos del presente PGA.

Las medidas podrán adecuarse cuando las condiciones reales del entorno o las observaciones de la Autoridad de Aplicación así lo requieran.

7.13. PROGRAMA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO Y POTABILIZACIÓN DE AGUA

Responsable: Propietario o administración del edificio durante la etapa operativa, mediante el personal o prestadores que correspondan de acuerdo con las características de las instalaciones.

- El programa tendrá por objeto mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento el sistema previsto para el abastecimiento y potabilización de agua del emprendimiento, incluyendo la captación de agua subterránea, bombeo, tratamiento mediante ósmosis inversa, almacenamiento y distribución interna.
- Previo a la operación del sistema de captación, deberán encontrarse cumplidas las condiciones técnicas, autorizaciones y requerimientos que resulten aplicables al abastecimiento de agua subterránea, considerando los resultados del Análisis Hidrogeológico contratado por la Municipalidad de Ituzaingó y las determinaciones que adopten la Autoridad de Aplicación y los organismos competentes.
- La operación de la captación de agua subterránea deberá ajustarse a las condiciones que resulten de los estudios, autorizaciones y requerimientos que correspondan.
- Controlar el funcionamiento del sistema de captación y bombeo, detectando y corrigiendo pérdidas, fallas o condiciones anormales de funcionamiento.
- Mantener la planta de ósmosis inversa en adecuadas condiciones de operación mediante las tareas de inspección y mantenimiento preventivo y correctivo que correspondan, de acuerdo con las características del sistema efectivamente instalado y las especificaciones técnicas de sus componentes.
- Realizar las tareas de limpieza, mantenimiento y recambio de los componentes del sistema conforme a las especificaciones técnicas del equipamiento instalado.
- Gestionar adecuadamente los residuos y materiales resultantes de las tareas de mantenimiento, de acuerdo con sus características y la normativa que resulte aplicable.
- Controlar las instalaciones de almacenamiento y distribución interna de agua, verificando su adecuado funcionamiento y la ausencia de pérdidas.
- Detectar y corregir oportunamente pérdidas, fallas o anomalías en las instalaciones vinculadas con el abastecimiento, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.
- Mantener registros de las tareas de inspección y mantenimiento realizadas, las fallas detectadas y las acciones correctivas implementadas.

7.14. PROGRAMA DE FACTIBILIDADES, CONEXIÓN Y SEGUIMIENTO DE SERVICIOS

Responsable: Comitente o propietario durante la etapa previa y constructiva. Durante la operación corresponderá al propietario o administración del edificio, con intervención de los profesionales y prestadores que correspondan.

- El programa tendrá por objeto verificar las condiciones técnicas y documentales necesarias para la provisión de los servicios de energía eléctrica, gas natural y desagües cloacales, cuyas condiciones de disponibilidad y conexión deberán ser acreditadas mediante las correspondientes factibilidades.
- Previo a la conexión y utilización de los servicios, deberán obtenerse las factibilidades técnicas correspondientes y cumplirse las condiciones establecidas por los respectivos prestadores.
- La existencia de redes de servicios en el entorno del proyecto no deberá considerarse por sí misma como acreditación de su disponibilidad efectiva para el inmueble.
- Las conexiones deberán ejecutarse de acuerdo con las factibilidades obtenidas, la documentación aprobada y las condiciones técnicas establecidas por cada prestador.
- Durante la etapa operativa, las instalaciones y conexiones internas vinculadas con los servicios deberán mantenerse en adecuadas condiciones de funcionamiento, detectando y corrigiendo oportunamente pérdidas, fallas o anomalías.
- La documentación correspondiente a las factibilidades, autorizaciones y condiciones de conexión deberá mantenerse disponible para su verificación cuando resulte requerida.

7.15. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Responsable: Dirección de Obra, a través del Responsable Ambiental designado por el comitente, durante la etapa constructiva. Durante la etapa operativa corresponderá al propietario o administración del edificio.

El seguimiento tendrá por objeto verificar el cumplimiento y la eficacia de las medidas establecidas en los distintos programas que integran el presente PGA, considerando las condiciones observadas durante las etapas constructiva y operativa del proyecto.

Las inspecciones deberán considerar, según la etapa del proyecto:

- Estado de las superficies libres, áreas verdes y sectores potencialmente infiltrantes.

- Correspondencia entre las superficies impermeabilizadas ejecutadas y las previstas en el proyecto.
- Funcionamiento del drenaje pluvial y condiciones de escurrimiento superficial.
- Presencia de anegamientos, obstrucciones o alteraciones no previstas.
- Estado general del suelo y de los sectores recompuestos.
- Conservación del arbolado y cumplimiento de las medidas de forestación, reposición y mantenimiento correspondientes.
- Orden y limpieza de los sectores de obra y de las áreas comunes durante la operación.
- Gestión, almacenamiento temporal y retiro de los residuos, de acuerdo con la etapa del proyecto y el régimen que resulte aplicable.
- Control de emisiones de material particulado durante la etapa constructiva.
- Condiciones acústicas y eventuales reclamos asociados al proyecto.
- Condiciones de tránsito, accesibilidad y circulación vehicular vinculadas con la construcción y con la posterior ocupación y uso residencial del edificio.
- Estado de las instalaciones sanitarias y detección de pérdidas, filtraciones o fallas.
- Durante la etapa operativa, funcionamiento del sistema de abastecimiento y potabilización de agua, incluyendo las instalaciones de captación, bombeo, tratamiento mediante ósmosis inversa, almacenamiento y distribución interna.
- Verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas que resulten del Análisis Hidrogeológico municipal y de las autorizaciones, requerimientos y demás determinaciones correspondientes al sistema de captación de agua subterránea.
- Consumo de agua y detección de pérdidas en las instalaciones de abastecimiento y distribución.
- Verificación de la obtención y cumplimiento de las factibilidades y condiciones de conexión correspondientes a los servicios de energía eléctrica, gas natural y desagües cloacales.
- Estado de las instalaciones y conexiones internas vinculadas con los servicios durante la etapa operativa.
- Uso eficiente del agua y la energía.
- Registro y seguimiento de reclamos o comunicaciones de vecinos y usuarios vinculados con aspectos ambientales del proyecto.
- Registro de incidentes ambientales y de las medidas preventivas o correctivas adoptadas.

Los resultados del seguimiento deberán documentarse mediante planillas o informes, consignando fecha, condiciones observadas, desvíos detectados, medidas correctivas implementadas, responsable de su ejecución y verificación posterior de su cumplimiento.

Ante la identificación de impactos no previstos, incumplimientos o desviaciones respecto de las condiciones evaluadas en el EIA o de las medidas establecidas en el presente PGA, deberán implementarse las acciones preventivas o correctivas que correspondan y verificarse posteriormente su eficacia.

7.16. SÍNTESIS DE LOS PROGRAMAS DEL PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

Programa	Objetivo principal	Etapas
Manejo del suelo	Minimizar las alteraciones, compactación y degradación innecesaria del suelo y controlar las condiciones asociadas a las excavaciones y subsuelos.	Construcción
Permeabilidad del suelo, superficie absorbente y escurrimiento pluvial	Preservar las superficies libres y potencialmente infiltrantes, evitar impermeabilizaciones adicionales y mantener adecuadas condiciones de escurrimiento y drenaje pluvial.	Construcción y operación
Protección del recurso hídrico y gestión de efluentes sanitarios	Prevenir afectaciones al recurso hídrico y asegurar una adecuada gestión de los efluentes sanitarios durante la construcción y operación.	Construcción y operación
Calidad del aire	Prevenir y minimizar las emisiones de material particulado y gases provenientes principalmente de las actividades de obra.	Principalmente construcción
Prevención, control y monitoreo del ruido	Prevenir, controlar y monitorear las emisiones sonoras asociadas a la obra y a la posterior ocupación y uso residencial del edificio.	Construcción y operación
Gestión integral de residuos	Asegurar la separación, almacenamiento temporal, retiro y gestión adecuada de los residuos generados durante la construcción y la ocupación residencial.	Construcción y operación
Protección del arbolado, vegetación y paisaje	Proteger el arbolado y la vegetación, ejecutar las medidas de reposición y forestación y mantener las condiciones paisajísticas previstas.	Construcción y operación
Gestión de tránsito y movilidad	Minimizar las interferencias asociadas a los vehículos de obra y gestionar adecuadamente la circulación vinculada con la ocupación residencial y el uso de las cocheras.	Construcción y operación
Capacitación ambiental	Asegurar que el personal conozca y aplique las medidas ambientales correspondientes a las tareas desarrolladas.	Construcción y operación
Preventivo de impactos acumulativos	Identificar situaciones concurrentes observables en el entorno y adoptar o reforzar medidas preventivas cuando corresponda.	Construcción
Operación y mantenimiento del sistema de abastecimiento y potabilización de agua	Mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento el sistema de captación de agua subterránea, bombeo, tratamiento mediante ósmosis inversa, almacenamiento y distribución interna.	Operación
Factibilidades, conexión y seguimiento de servicios	Verificar las factibilidades y condiciones de conexión de los servicios de energía eléctrica, gas natural y desagües cloacales y efectuar su seguimiento.	Previo a la conexión y operación
Seguimiento ambiental	Verificar el cumplimiento y la eficacia de las medidas establecidas en el PGA, identificar desvíos y controlar la implementación de las medidas correctivas correspondientes.	Construcción y operación

8. CONCLUSIONES

El presente Estudio de Impacto Ambiental permitió caracterizar las condiciones ambientales y territoriales del área de implantación y evaluar los efectos potenciales asociados a la construcción y funcionamiento del proyecto de vivienda multifamiliar ubicado en La Pialada N.º 3545, Barrio La Loma, localidad de Villa Gobernador Udaondo, Partido de Ituzaingó.

Asimismo, el emprendimiento se desarrolla en el marco del Código de Planeamiento Urbano vigente para el Partido de Ituzaingó, aprobado mediante la Ordenanza N.º 6623/26 y modificado por la Ordenanza N.º 6632/26, ambas convalidadas por la Provincia de Buenos Aires mediante la Resolución N.º 114/2026 del Ministerio de Gobierno.

En el marco de dicha convalidación, la Autoridad del Agua (ADA) certificó la prefactibilidad hidráulica, la prefactibilidad de explotación del recurso hídrico subterráneo y la prefactibilidad de vuelco de efluentes líquidos cloacales e industriales. Asimismo, el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires realizó el Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional para Cambios de Usos del Suelo. Estos antecedentes corresponden al marco de ordenamiento territorial y no constituyen ni sustituyen las factibilidades, autorizaciones y demás requisitos técnicos específicos que resulten exigibles al presente emprendimiento.

La evaluación de impactos ambientales mediante la Metodología Conesa Simplificada permitió identificar y jerarquizar los impactos potenciales asociados a las etapas constructiva y operativa del proyecto. Los resultados obtenidos muestran que los impactos negativos identificados se encuentran comprendidos exclusivamente dentro de las categorías compatible y moderada, sin registrarse impactos negativos clasificados como severos o críticos. Sobre esta base se identificaron los aspectos que requieren especial consideración para su adecuada gestión ambiental.

Durante la etapa constructiva, las principales afectaciones se vinculan con las modificaciones físicas del predio derivadas de la materialización de la obra. Los impactos de mayor importancia se concentran sobre la permeabilidad e infiltración del suelo, la escorrentía superficial y drenaje pluvial, las condiciones superficiales y estabilidad del suelo, la cobertura vegetal y el paisaje. Asimismo, adquieren relevancia las tareas de movimiento de suelos y excavaciones para fundaciones. Estos aspectos requieren particular consideración debido a la localización del proyecto dentro del Área Ecológicamente Protegida. En este contexto, las tareas de excavación y fundación deberán desarrollarse conforme a las recomendaciones del estudio geotécnico y al proyecto estructural correspondiente, considerando las condiciones del terreno y la estabilidad de las obras durante su ejecución.

La protección de la permeabilidad del suelo, las condiciones de infiltración, la escorrentía superficial y el drenaje pluvial constituye asimismo un aspecto relevante de la gestión ambiental del proyecto. La documentación analizada establece una superficie libre proyectada de 730,44 m², frente a los 1.160,90 m² correspondientes a la situación preexistente, lo que representa una reducción de 430,46 m². No obstante, esta variación corresponde específicamente a superficie libre y no puede asimilarse directamente a una reducción equivalente de superficie permeable o absorbente. Las características definitivas de los sectores parquizados, pavimentados y demás superficies exteriores deberán ser consideradas a efectos de determinar las condiciones finales de infiltración y escurrimiento superficial.

Asimismo, la evaluación identifica impactos positivos asociados principalmente a la contratación de mano de obra local, la implementación del sistema de abastecimiento y potabilización de agua y la parquización y restauración final del terreno, esta última con efectos favorables sobre distintos componentes del medio físico, biológico y paisajístico.

El Plan de Gestión Ambiental establece las medidas de prevención, mitigación, control y seguimiento correspondientes a las etapas constructiva y operativa, contemplando el manejo del suelo, la permeabilidad y escorrentía, el recurso hídrico y los efluentes sanitarios, la calidad del aire, el ruido, los residuos, el arbolado, la vegetación y el paisaje, el tránsito y movilidad, la capacitación ambiental, los impactos acumulativos, el sistema de abastecimiento y potabilización de agua y las factibilidades y conexiones de servicios.

Respecto del abastecimiento de agua, el sector donde se emplaza el proyecto no cuenta con red pública de agua corriente, previéndose un sistema de abastecimiento mediante captación de agua subterránea y tratamiento por ósmosis inversa. En este contexto, la evaluación ambiental asigna a la potencial afectación sobre las condiciones hidrogeológicas y el nivel freático una importancia de $I = -35$, correspondiente a un impacto moderado. Esta valoración se efectúa con carácter preventivo, considerando la extracción de agua subterránea prevista durante la etapa operativa, y no implica una determinación anticipada de la magnitud de una afectación efectiva sobre el Acuífero Puelche ni sobre el nivel freático.

Mediante Nota Municipal de fecha 2 de septiembre de 2026, incorporada como Anexo VII, la Municipalidad de Ituzaingó informó la contratación de un profesional Licenciado en Geología para la realización de un Análisis Hidrogeológico del área donde se emplazan los emprendimientos de vivienda multifamiliar en trámite, destinado a determinar la profundidad y características del Acuífero Puelche previsto como fuente de captación, así como su calidad. Los resultados de dicho estudio permitirán establecer las condiciones técnicas aplicables a los sistemas de captación y abastecimiento y serán considerados en la evaluación de los respectivos Estudios de Impacto Ambiental. En consecuencia, la caracterización de las condiciones hidrogeológicas y la configuración definitiva del sistema previsto para el proyecto deberán considerar los resultados de dicho análisis.

Asimismo, deberán contemplarse los análisis físico-químicos y bacteriológicos del agua, los controles de calidad y las condiciones técnicas de operación y mantenimiento del sistema que resulten aplicables conforme a la normativa vigente y a los requerimientos de los organismos competentes.

En relación con la infraestructura de servicios, durante el relevamiento se verificó la existencia de redes de energía eléctrica, gas natural y desagües cloacales en el área de implantación. Sin embargo, la presencia de dichas redes no implica por sí misma su disponibilidad efectiva para el emprendimiento ni determina las condiciones definitivas de conexión y prestación. Estas serán determinadas, según corresponda, por AySA para el servicio de desagües cloacales, Edenor S.A. para el suministro de energía eléctrica y Naturgy BAN S.A. para el suministro de gas natural, conforme a sus respectivas competencias y condiciones de prestación.

Considerando los resultados de la evaluación realizada y la información disponible al momento de elaboración del presente EIA, no se identificaron elementos que, por sí mismos, determinen la inviabilidad ambiental del proyecto. No obstante, su ejecución y funcionamiento deberán contemplar la implementación efectiva del Plan de Gestión Ambiental y la adecuada gestión de los aspectos ambientales identificados.

En consecuencia, los aspectos vinculados con la provisión de los servicios y con el sistema de abastecimiento de agua previsto quedarán sujetos a las condiciones, requerimientos, documentación y demás antecedentes técnicos que establezcan la Autoridad de Aplicación y los organismos y prestadores competentes, conforme a sus respectivas incumbencias.

9. FUENTES BIBLIOGRÁFICAS Y REFERENCIAS

- Agua y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA). Información institucional y técnica sobre infraestructura, expansión de redes y prestación de los servicios de agua potable y desagües cloacales en el Partido de Ituzaingó y Villa Gobernador Udaondo.
- Atlas Ambiental de Buenos Aires. (s. f.). Material cartográfico e información sobre unidades geomorfológicas y edafológicas del Área Metropolitana de Buenos Aires. CONICET / Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Comité de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC). (2025). Informe de calidad de aguas superficiales. Campaña de invierno 2025 e información oficial sobre la organización territorial e hidrológica de la Cuenca del Río Reconquista. Provincia de Buenos Aires.
- Conesa Fernández-Vítora, V. Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental. Ediciones Mundi-Prensa. Referencia metodológica utilizada para la identificación y valoración de impactos ambientales.
- Dirección General de Cultura y Educación de la Provincia de Buenos Aires (DGCyE). (2024). Relevamiento Anual 2024. Series 2020–2024 y Padrón Oficial de Establecimientos Educativos. Dirección Provincial de Planeamiento, Dirección de Información y Estadística.
- Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires. Información estadística territorial, demográfica y socioeconómica correspondiente al Partido de Ituzaingó.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2022–2026). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos; Estimaciones de población por sexo, departamento y año calendario 2022–2035; Encuesta Permanente de Hogares (EPH) e informes sobre mercado de trabajo e informalidad laboral. República Argentina.
- Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). (2021–2022). Sixth Assessment Report (AR6): Climate Change 2021: The Physical Science Basis; Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability. Cambridge University Press.
- Lago 16 Building Solution (2025). Informe Geotécnico N.º 4213-25. Obra: Edificación hasta 2 losas en fundación hasta 1.000 m². La Pialada 3545, Parque Leloir, Buenos Aires. Informe técnico de fecha 30 de octubre de 2025.
- Matteucci, S. D. (2012). Caracterización ambiental y territorial de la región pampeana y del AMBA. Orientación Gráfica Editora / Universidad de Buenos Aires.
- Matteucci, S. D., Morello, J., Rodríguez, A., Mendoza, M., & Silva, M. (1999). Caracterización geomorfológica, sistemas de drenaje y ambiental de la Pampa Ondulada. Grupo de Ecología del Paisaje y Medio Ambiente (GEPAMA), Universidad de Buenos Aires.
- Morrás, H., Santanatoglia, O., & Cabral, R. (2004). Caracterización, clasificación y distribución de los suelos de la región pampeana. Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) / Asociación Argentina de la Ciencia del Suelo.

- Municipalidad de Ituzaingó. Información institucional, territorial y ambiental utilizada para la caracterización del Partido de Ituzaingó, sus localidades, infraestructura urbana, gestión de residuos, arbolado público y áreas municipales de protección ambiental.
- Nabel, P. (2004). Antecedentes geológicos y caracterización estratigráfica del subsuelo del Área Metropolitana de Buenos Aires. Servicio Geológico Minero Argentino (SEGEMAR).
- Organización Meteorológica Mundial (OMM). (2025–2026). State of the Climate in Latin America and the Caribbean: Datasets and Methods y Estado del clima en América Latina y el Caribe 2025. OMM.
- Pereyra, F. (2004). Geología y geomorfología del Área Metropolitana de Buenos Aires. Servicio Geológico Minero Argentino (SEGEMAR).
- Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación. (s. f.). Sistema de Mapas de Riesgo del Cambio Climático (SIMARCC). Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la República Argentina.
- Servicio Meteorológico Nacional (SMN). (s. f.–2025). Estadísticas Climatológicas Normales 1991–2020; Informe meteorológico: 16–17 de diciembre de 2023; Evento de vientos destructivos sobre el centro de Argentina durante el 16 y 17 de diciembre de 2023 (Nota Técnica SMN 2024-191); Características climáticas del otoño 2024; Informe meteorológico – febrero de 2025. Ministerio de Defensa, República Argentina.
- Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS) – Observatorio del Conurbano. Datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 sistematizados para la caracterización de la cobertura de gas natural por red en el Partido de Ituzaingó.
- Bilenca, D. N., & Miñarro, F. O. (2004). Identificación de Áreas Valiosas de Pastizal (AVPs) en las Pampas y Campos de Argentina, Uruguay y sur de Brasil. Fundación Vida Silvestre Argentina, Buenos Aires. La identificación está confirmada por la propia publicación de Fundación Vida Silvestre.
- Cabrera, A. L. (1994). Regiones fitogeográficas argentinas. En W. F. Kugler (Ed.), Enciclopedia Argentina de Agricultura y Jardinería, Tomo II, Fascículo 1, 2.ª edición, 1.ª reimpresión. ACME, Buenos Aires, pp. 1–85. Esta referencia coincide con el Cabrera (1994) utilizado en el apartado de vegetación del EIA.
- Viglizzo, E. F., Frank, F. C., & Carreño, L. V. (2006). La situación ambiental en las ecorregiones Pampa y Campos y Malezales. En A. D. Brown, U. Martínez Ortiz, M. Acerbi & J. Corcuera (Eds.), La Situación Ambiental Argentina 2005. Fundación Vida Silvestre Argentina, Buenos Aires, pp. 263–269.



ANEXOS

• **ANEXO I. BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL PUBLICACIÓN OFICIAL
DICIEMBRE DE 2025 N° 431 DEL 01/12 AL 10/12**

ORDENANZA N° 6518 Fecha: 03/11/2025

Artículo 1°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a conceder aprobación de plano de obra, de la construcción con destino a vivienda multifamiliar, en el predio ubicado en la calle La Pialada N° 3545, denominado catastralmente como Circunscripción IV, Sección M, Quinta 27, Parcela 10a, Partida N° 189.967, con los informes técnicos producidos por las Dependencias pertinentes del Departamento Ejecutivo Municipal, a favor de **FIDEI-COMISO CASSIS**.

Artículo 2°: Lo dispuesto en el artículo 1° se otorga con carácter de excepción a las normas legales vigentes y según los informes técnicos producidos por las Dependencias respectivas de la Secretaría de Planificación, Desarrollo Urbano y Ambiente obrantes en el expediente N° 16840/25 H.C.D., 4134-25598/25 D.E.

Artículo 3°: La autorización que se otorga por el artículo 1°, está condicionada al pertinente trámite y pago de los derechos correspondientes y tasas adeudadas si las hubiere, dentro de los 30 (treinta) días de la notificación de su promulgación. En caso de incumplimiento, caducarán automáticamente los derechos que la misma confiere.

Artículo 4°: Una vez promulgada la presente el Departamento Ejecutivo, a través de los organismos competentes, procederá a notificar al peticionante de tal circunstancia en los términos del Capítulo X, de la Ordenanza N° 11.654.

Artículo 5°: Comuníquese al D.E.-

Fdo. PIANA - DARIAS

**PROMULGADA POR DECRETO N° 1278/25 DE
FECHA 10/12/2025.**

• ANEXO II. MATRIZ LEGAL

Marco Normativo Nacional			
Norma / Código	Objetivo y Descripción	Aspectos Relevantes	Aplicación al Proyecto
Constitución Nacional (Art. 41)	Reconoce el derecho de todos los habitantes a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano.	Establece el principio del desarrollo sostenible y el deber de recomposición del daño ambiental.	Constituye el fundamento constitucional para la protección ambiental del proyecto.
Ley General del Ambiente (Ley N.º 25.675)	Establece los presupuestos mínimos para la política ambiental nacional.	Regula la Evaluación de Impacto Ambiental e incorpora los principios de prevención, precaución, sustentabilidad y responsabilidad.	Sustenta la elaboración del presente Estudio de Impacto Ambiental y las medidas de prevención y mitigación propuestas.
Ley de Acceso a la Información Pública Ambiental (Ley N.º 25.831)	Garantiza el acceso ciudadano a la información ambiental.	Promueve la transparencia administrativa y la participación pública.	Asegura el acceso a la información ambiental relacionada con el proyecto cuando corresponda.

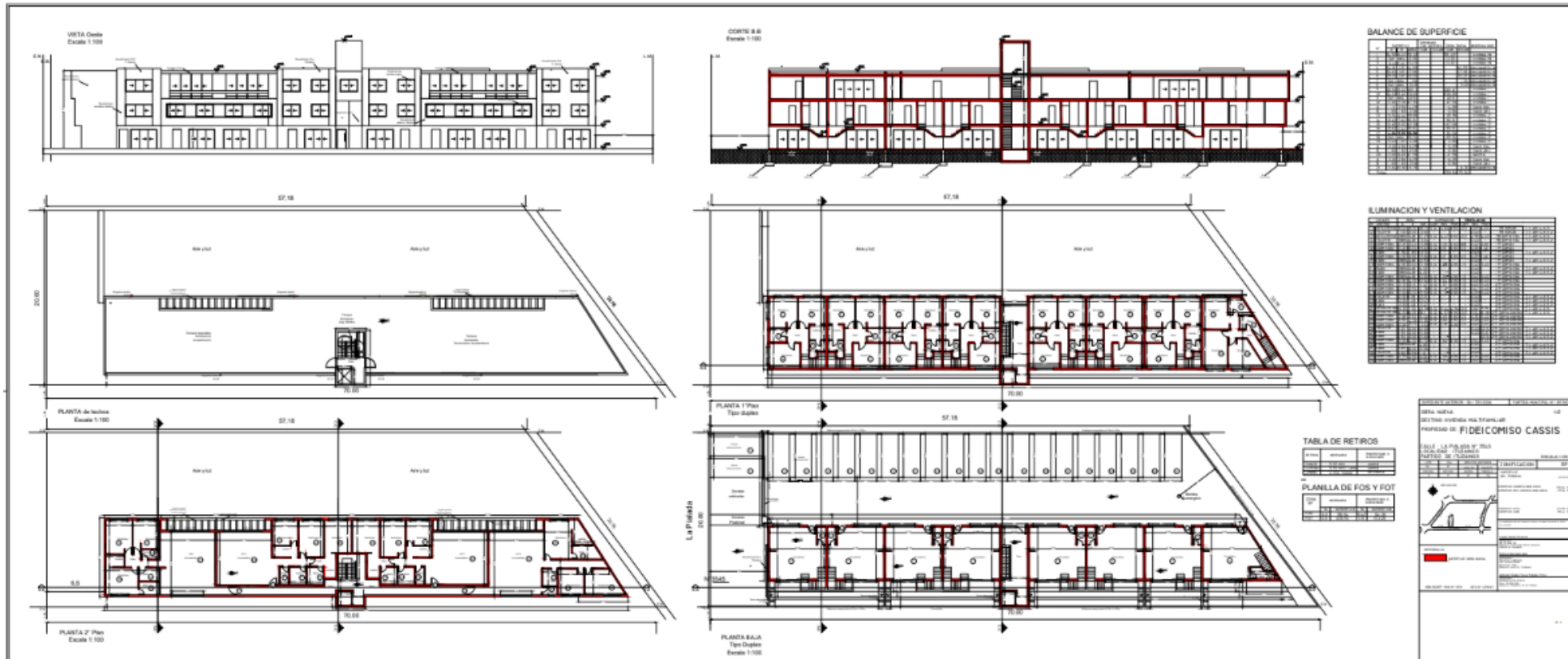
Marco Normativo Provincial

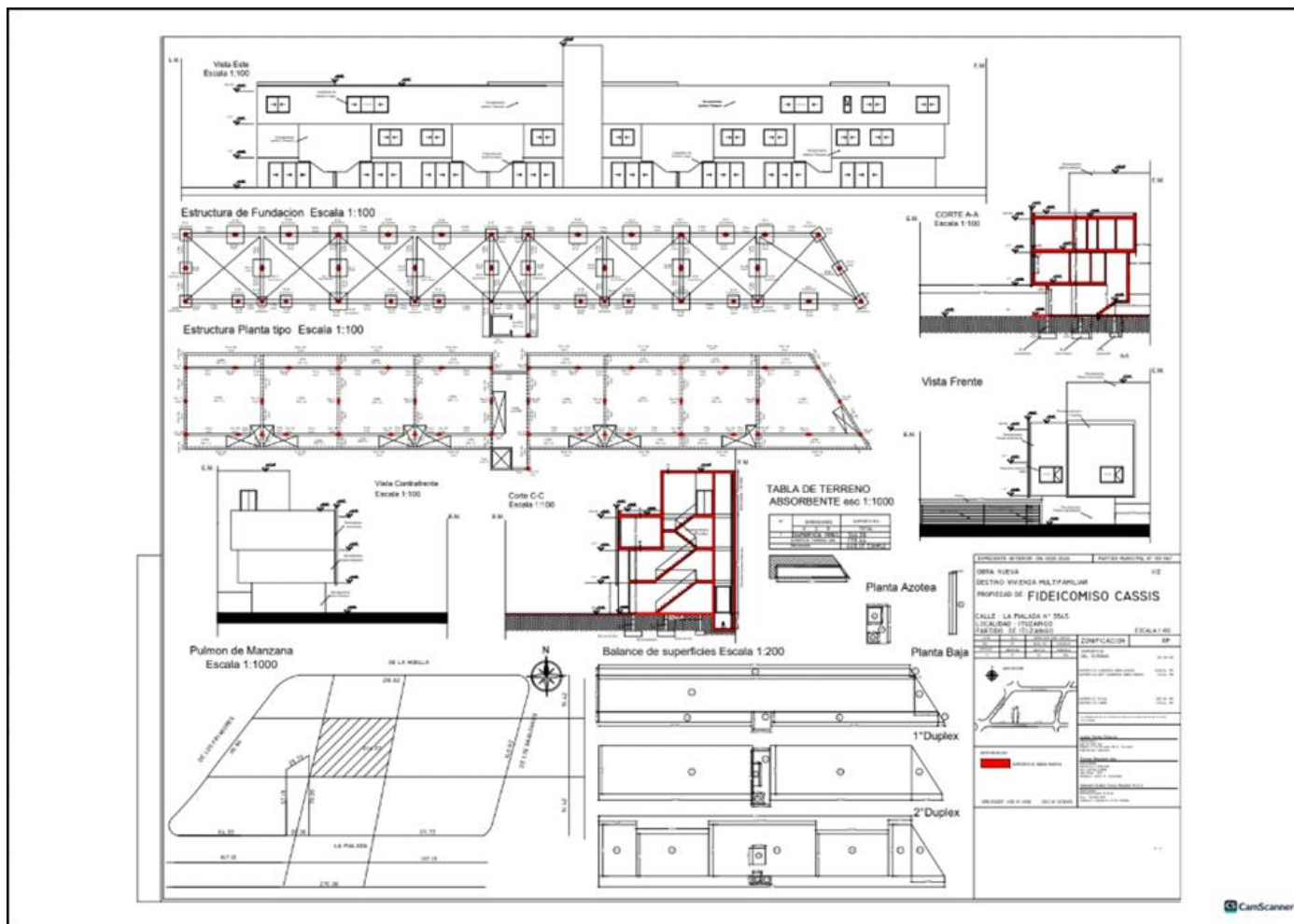
Norma / Código	Objetivo y Descripción	Aspectos Relevantes	Aplicación al Proyecto
Constitución de la Provincia de Buenos Aires (Art. 28)	Reconoce el derecho de los habitantes a gozar de un ambiente sano y equilibrado.	Obliga al Estado a preservar, recuperar y conservar los recursos naturales.	Constituye el marco constitucional provincial aplicable al proyecto.
Decreto-Ley N.° 8.912/77 – Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo	Regula el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.	Establece las condiciones para urbanizaciones, subdivisiones e infraestructura.	Define los indicadores urbanísticos y las condiciones de ocupación del suelo aplicables al emprendimiento.
Ley Integral del Medio Ambiente (Ley N.° 11.723)	Constituye la norma marco de protección ambiental de la Provincia de Buenos Aires.	Regula la Evaluación de Impacto Ambiental y las competencias de la autoridad ambiental.	Determina el procedimiento ambiental aplicable al proyecto.
Ley de Acceso Justo al Hábitat (Ley N.° 14.449)	Promueve el desarrollo urbano sostenible y el acceso equitativo al hábitat.	Incorpora instrumentos de planificación territorial y gestión del suelo.	Orienta el desarrollo urbano compatible con la planificación municipal.
Código de Aguas (Ley N.° 12.257)	Regula el uso, administración y protección de los recursos hídricos.	Controla la captación de agua y el vuelco de efluentes líquidos.	Resulta aplicable al manejo del drenaje pluvial y la protección del recurso hídrico.
Ley de Arbolado Público (Ley N.° 12.276 y normativa complementaria)	Regula la conservación del patrimonio arbóreo provincial.	Establece criterios para la poda, extracción y reposición de ejemplares.	Aplica a la preservación del arbolado existente y a las intervenciones que requieran autorización.
Resolución N.° 114-MGGP-2026 (Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires)	Convalida formalmente el nuevo Código de Planeamiento Urbano del Municipio de Ituzaingó, aprobado mediante las Ordenanzas N.° 6623/26 y N.° 6632/26.	Ratifica los indicadores de ocupación, zonificación y las aprobaciones previas emitidas por la Autoridad del Agua (ADA) y el Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.	Otorga plena vigencia y validez provincial a los parámetros urbanísticos (FOS, FOT, densidades y demás indicadores) aplicables a la parcela de la vivienda multifamiliar, constituyendo el marco normativo específico para el desarrollo del proyecto.

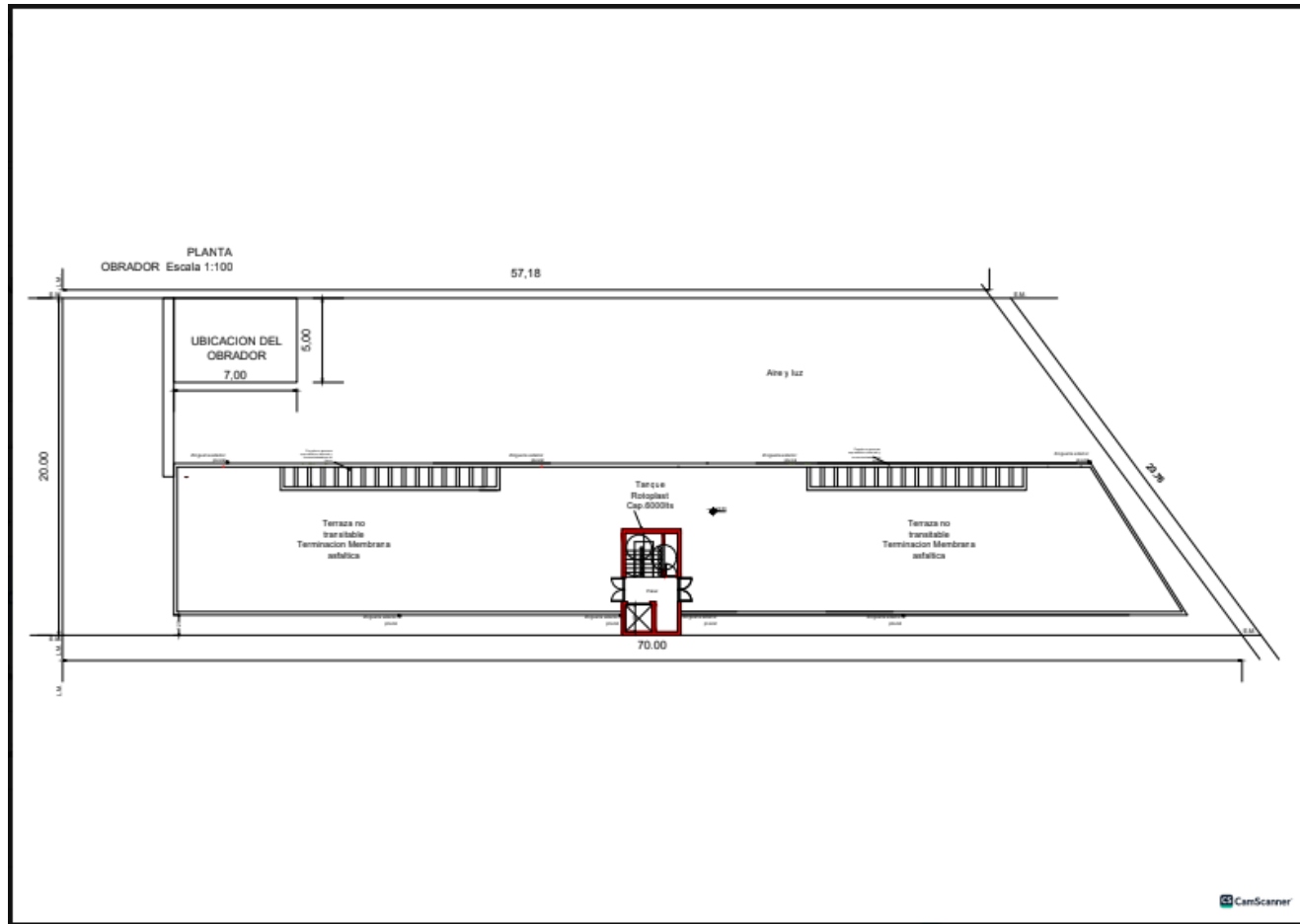
Marco Normativo Municipal

Norma / Código	Objetivo y Descripción	Aspectos Relevantes	Aplicación al Proyecto
Código de Planeamiento Urbano Histórico (Ordenanza N.º 4755)	Constituyó el marco regulatorio anterior del ordenamiento urbano municipal.	Se incorpora únicamente como antecedente normativo.	Permite contextualizar la evolución del ordenamiento territorial del municipio.
Ordenanza de Protección Ambiental de Parque Leloir (Ordenanza N.º 2013/07, modificatoria N.º 4561/17 y Ordenanza N.º 4750/17)	Declara a Parque Leloir como Zona Ecológicamente Protegida.	Establece pautas para la preservación ambiental y paisajística del sector.	El proyecto incorpora criterios de diseño compatibles con las características ambientales del área protegida.
Ordenanza de Gestión del Arbolado Urbano (Ordenanza N.º 5337/20 y Decreto N.º 96/2021)	Regula la conservación y manejo del arbolado urbano del Partido de Ituzaingó.	Define el procedimiento para la poda, extracción y reposición de ejemplares, complementado por el Decreto N.º 96/2021.	Toda intervención sobre el arbolado deberá contar con autorización municipal y cumplir las medidas de compensación correspondientes.
Plan Regulador del Arbolado Público (Ordenanza N.º 5597/21)	Establece el Plan Regulador del Arbolado Público del Municipio en el marco de la Ley N.º 12.276. Define objetivos de conservación, censo forestal, intervención técnica y planificación del arbolado.	Define la metodología técnica y los procedimientos de evaluación ambiental para las intervenciones y el mantenimiento arbóreo en el distrito.	El proyecto deberá contemplar los criterios de planificación, conservación, evaluación técnica e intervención establecidos para el arbolado público, incluyendo las medidas correspondientes para su mantenimiento y reposición.
Ordenanza de Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos (Ordenanza N.º 5660/2021) y Grandes Generadores de Aceite Vegetal Usado (Ordenanza N.º 5338/2020)	Regula la gestión diferenciada de los RSU generados por los establecimientos definidos como Grandes Generadores en el Partido de Ituzaingó.	Establece separación en origen, gestión de materiales reciclables, inscripción en el Registro y presentación de un Plan de Gestión Diferenciada. Incluye determinados establecimientos y actividades comerciales, edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal y actividades privadas que generen más de 700 kg de RSU mensuales .	Su aplicación al proyecto deberá determinarse en función de las actividades comerciales que se desarrollen y de la cantidad de RSU generada durante la etapa operativa. En caso de quedar alcanzado, deberá darse cumplimiento a las obligaciones establecidas por las Ordenanzas aplicables.
Nuevo Código de Planeamiento Urbano (Ordenanzas N.º 6623/26 y N.º 6632/26)	Aprueba el ordenamiento territorial vigente del Partido de Ituzaingó.	Convalidado por la Provincia de Buenos Aires y actualmente vigente.	El proyecto deberá ajustarse a la zonificación y a los indicadores urbanísticos establecidos por este Código, cuya evaluación y verificación corresponde a la autoridad municipal competente.

• ANEXO III. PLANO DE PLANTA GENERAL







• ANEXO V. ESTUDIO DE SUELO

Av. Santa María 6385 - Tigre Tel. (0411) 4527-9888 - (04911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com INFORME GEOTÉCNICO N° 4213-25 LA PIALADA 3545, PARQUE LELOIR, BUENOS AIRES OBRA: EDIFICACION HASTA 2 LOSAS EN FUNDACIÓN HASTA 1000 M2 1 – OBJETO 2 – TRABAJOS DE CAMPO 3 – TRABAJOS DE LABORATORIO 4 – ESTRATIGRAFIA 5 – RECOMENDACIONES PARA FUNDAR - ANEXO1 - PRESENTACIÓN GRÁFICA DE RESULTADOS - ANEXO 2 – UBICACIÓN DE PERFORACIONES Página 1 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente: Ley 25508, 31/10/2025 5:30 p. m. Usuario: user DownloadedLago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización Pablo Tchilingirian (C.S. P.G.-2331) Dr. Cs. Geológicas - Geología Matemática Lic. Pablo Tchilingirian (C.S. P.G.-2331) Título Lago 16 Building Solution	Av. Santa María 6385 - Tigre Tel. (0411) 4527-9888 - (04911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com 1. Objeto del estudio El presente estudio tiene por finalidad determinar las características de los estratos del terreno que permitan definir las condiciones de fundación. 2. Trabajos realizados en el terreno Se efectuaron 2 sondeos a 6 metros de profundidad, respecto de los niveles existentes y ubicados según se indica en el croquis adjunto en los anexos. Para cada sondeo fueron desarrolladas las siguientes tareas: • Las perforaciones se realizaron por rotación y percusión semi-mecanizada con encamisado metálico e inyección de agua, interrumpidas al llegar a los niveles indicados para la ejecución de los ensayos de penetración. • Se tomaron muestras no perturbadas a cada metro de avance con sacamuestras de 47 mm (Moretto), con pistón de 70 kg y caída de 70 cm, sometido a una energía de hincia unitaria de 49 Kg/golpe. Simultáneamente se realizaron los ensayos de penetración por hincia (SPT), efectuándose una valoración de la compacidad de los estratos atravesados. • Se delimitaron y correlacionaron los estratos de las secuencias mediante reconocimiento tático-visual de los sedimentos extraídos. • Se midió el nivel de agua libre en cada sondeo. • Las muestras obtenidas en el interior de los tubos de PVC se acondicionaron herméticamente a fin de conservar su estructura y humedad natural. 3. Trabajos de laboratorio En cada una de las muestras extraídas se realizaron los siguientes ensayos de acuerdo a Normas IRAM y ASTM: • Determinación del contenido natural de agua • Determinación de los límites líquido y plástico • Determinación de los pesos unitarios • Granulometría por vía húmeda sobre tamiz 200 • Clasificación del suelo por Sistema Unificado • Ensayos triaxiales escalonados, rápidos no drenados a contenido de humedad natural a muestras representativas de los mantos Página 2 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente: Ley 25508, 31/10/2025 5:30 p. m. Usuario: user DownloadedLago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización Pablo Tchilingirian (C.S. P.G.-2331) Dr. Cs. Geológicas - Geología Matemática Lic. Pablo Tchilingirian (C.S. P.G.-2331) Título Lago 16 Building Solution
---	---



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (0411) 6527-9888 - (04911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

4. Estratigrafía

De la comparación de los resultados obtenidos "in situ" y en el laboratorio surge que el perfil del subsuelo está representado por capas de diferentes propiedades geotécnicas.

El perfil en sentido vertical es algo heterogéneo, con capas de suelos de consistencia blanda en superficie y muy compactas partir de 2.5 m de profundidad. Entre los sondeos hay similitud geotécnica.

- Entre 0 a 2.5 m de profundidad hay suelo arcilloso de alta y baja plasticidad (suelo CH y suelo CL) y de consistencia blanda. El contenido de humedad tiene valores entre el límite plástico y líquido.
- Entre 2.5 a 4.5 m de profundidad hay suelos muy compactos y que son limosos de baja plasticidad (suelo ML). El contenido de humedad tiene valores inferiores al límite plástico.
- Entre 4.5 a 6 m de profundidad hay suelos duros y que son limosos de baja plasticidad (suelo ML). El contenido de humedad tiene valores inferiores al límite plástico.

La consistencia del suelo se determina según números de golpes. A continuación se describe los grados de consistencia:

De 0 a 2 golpes: Muy Blanda
De 2 a 4 golpes: Blanda
De 4 a 8 golpes: Medianamente compacta
De 8 a 15 golpes: Compacta
De 15 a 30 golpes: Muy Compacta
Más de 30 golpes: Dura

Descripción	Dato	Aclaraciones
Nivel Freático	No Hay	La napa freática fue detectada a esa profundidad al momento del sondeo

5. Recomendaciones para fundar

Se puede efectuar dos tipos de fundaciones según la capacidad portante buscada. El primer tipo de cimentación es con platea rígida en superficie y con previo acondicionamiento del terreno. Otra alternativa es efectuar zapata aislada entre 1.5 a 2.5 m de profundidad donde se hallan los suelos más resistentes. No se aconseja la fundación directa con zapata corrida en superficie (cota 0 m) porque los suelos son expansivos (suelo CH) y poco resistentes (N menor a 10 golpes). A continuación, se describen la fundación para platea y zapata

Página 3 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506.31/10/2025 5:30 p. m. /Users/luciano/Downloads/Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización

Lic. Pablo Tchilinguirian (C.S.P.G.-2331)
Dr. Cs. Geológicas y Geomatemático

Lic. Pablo Tchilinguirian (C.S.P.G.-2331)
Título Lago 16 Building Solution



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (0411) 6527-9888 - (04911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

5.1 Fundación Mediante Platea

Descripción	Dato	Aclaraciones / Consideraciones
Tensión Admisible Con factor de seguridad = 3	13 t/m²	- La platea se utiliza cuando la capacidad portante del terreno es pequeña o el suelo es compresible, debido a que el esfuerzo unitario en la platea es menor que en las zapatas individuales. - El cálculo de la capacidad portante se efectuó con la fórmula de Terzaghi para falla de corte local (factores de carga modificados) debido a que los suelos son poco resistentes (ver tabla 1, anexo). - La platea se apoyará en un suelo poco resistente de 2.5 m de espesor. Por debajo hay suelos más resistentes de espesor indefinido. Estas condiciones originan un aumento de la capacidad portante. - El suelo se compone de arcillas expansivas hasta los 1.2 m y la losa estará sometida a la deformación por hinchamiento y desecamiento de la humedad procedente de la superficie. - Para el cálculo de la tensión se utilizó un valor de ϕ de 9° y C de 5.6 t/m² (ver tabla 2, anexo). - Los ensayos triaxiales tomados para el cálculo de la tensión son los que registran menor magnitud en el bulbo de esfuerzos de la cimentación. Estos son los valores hallados entre 0 a 2.5 m de profundidad. - El nivel freático no fue reconocido en la perforación y el bulbo de esfuerzo de la platea no afectará a los suelos saturados. Por esta razón se aplica el caso 1 de la fórmula comentada. El valor en el tercer término de la ecuación de capacidad portante se reemplaza $\gamma' = \gamma$ y natural. - A los efectos de realizar los cálculos se ha tenido en cuenta una platea rígida, de aproximadamente 10 metros de lado. - Se admitió un valor de $f_{cr} = 3$. - Se ha tomado el nivel actual del terreno como nivel de referencia (cota 0) para las siguientes recomendaciones. - La ubicación de los sondeos efectuados se muestra en el croquis del Anexo 2.
Módulo de Balasto k_{se} en	4 kg/cm²	- Suponiendo un valor de cohesión de 5.6 t/m² - El módulo de balasto debe ser ajustado para el tipo de cimentación (ancho de la platea).
Movimiento de suelo - Retiro	20 CM	Se sugiere que la platea se apoye superficialmente, previa limpieza del terreno retirando aproximadamente los primeros cm indicados verificando de retirar toda la materia orgánica o restos vegetales.
Movimiento de suelo - Aporte	40 CM	Reellenar mínimo los cm indicados con suelos seleccionados (tipo tosca sin grandes contenidos de arcilla suelta) con una altura H que sea mayor que el desmonte. El relleno debe estar nivelado y apisonados o compactados adecuadamente, hasta alcanzar el nivel de apoyo de la platea. De esta manera el comienzo de la platea quedará sobrelevada evitando que el agua de lluvia se estacione cerca de la base de los muros.

Página 4 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506.31/10/2025 5:30 p. m. /Users/luciano/Downloads/Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización

Lic. Pablo Tchilinguirian (C.S.P.G.-2331)
Dr. Cs. Geológicas y Geomatemático

Lic. Pablo Tchilinguirian (C.S.P.G.-2331)
Título Lago 16 Building Solution



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (5411) 6527.9888 - (54911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (5411) 6527.9888 - (54911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

	- Considerar dejar 30 cm o más de vereda perimetral con pendiente hacia el exterior. Ello con el fin de minimizar los cambios de humedad en el suelo arcilloso y los procesos de hinchamiento y contracción. - Se sugiere que el relleno posea las siguientes características: suelos con límite líquido menor a 40%, índice de plasticidad menor a 12%, hinchamiento menor a 1%, valor soporte mayor a 10%. Estas características no se hallan en los suelos superficiales de este predio. Además, resta adecuar el valor soporte. - Se recomienda colocar un Polietileno de 200 micrones sobre la tosca para proteger la platea. - Se debe efectuar la compactación en forma correcta ya que los suelos subyacentes son muy finos y tienen alta plasticidad. - Se recomienda que las estructuras trabajen monolíticamente con las plateas. - Si al excavar se detecta un suelo muy blanco agregarle a la subrasante cal hidráulica y compactar la mezcla de suelo-cal hasta lograr un grado de densificación (densidad mínima de compactación) sea mayor 92% respecto al ensayo Proctor Standard (ASTM D 698) - Los últimos 15 cm del relleno compactado deberán ser mayor al 98% del ensayo Proctor Standard.
Recomendaciones generales	- Tener en cuenta el peso de la platea para el cálculo final de la carga. - El valor de la tensión informada tiene en cuenta un asentamiento tolerable.

	- Por debajo del plano de cimentación y hasta los 6 m de profundidad los suelos son similares o más resistentes respecto a los que se apoya la zapata. Estas condiciones del subsuelo originan un aumento de la capacidad portante. - Para el cálculo de la tensión a 1.5 m de profundidad se utilizó el valor de Φ (ángulo de fricción interna) de 9°. C (cohesión) de 5,6 t/m² y peso unitario de 1,88 kg/cm³. - Para el cálculo de la tensión entre 2.5 m de profundidad se utilizó el valor de Φ (ángulo de fricción interna) de 17°. C (cohesión) de 5,6 t/m² y peso unitario de 1,779 kg/cm³. - Los valores tomados para el cálculo de la tensión son los que registran menor magnitud dentro del bulbo de esfuerzos de todos los sondeos efectuados. - El nivel freático se halla a más de 6 m de profundidad y el bulbo de esfuerzo de la zapata no afectará a los suelos saturados. Por esta razón se aplica el caso 1 en el cálculo de la tensión (ver tabla 1). - El valor obtenido de $q_{u adm} = (q_u - Df.y)/fs + Df.y$ (ver tabla inferior, N°1). - El valor obtenido de tensión admisible fue adecuado para reducir al mínimo los asentamientos.
Recomendaciones	- Contrarrestar la expansividad de las arcillas en los laterales de la zapata o losa un material (como puede ser una lámina de telopor o elemento de baja rugosidad de forma que las arcillas no se peguen y originen empujes). - Considerar dejar 30 cm o más de vereda perimetral con pendiente hacia el exterior. Ello con el fin de minimizar los cambios de humedad en el suelo arcilloso y los procesos de hinchamiento y contracción. - No efectuar excavaciones en el futuro para alojar servicios, saneamientos, etc. junto a las cimentaciones, ya que darían lugar a una reducción, incluso anulación, de la sobrecarga de tierras. - Si existen dos zapatas muy similares situadas a la misma profundidad de fundación, la capacidad de soporte cambia a medida que se acercan. - Tener en cuenta el peso de la zapata para el cálculo final de la carga. - La ubicación de los sondeos efectuados se muestra en el croquis del Anexo 2.

5.2 Fundación mediante zapata aislada

Descripción	Dato	Aclaraciones / Consideraciones
Tensión de hundimiento admisible $q_{u adm}$	a 1.5 mt. de prof: 16 t/m ²	- La capacidad portante se calculó con la fórmula de Terzaghi para falla local. - Se considera zapata con base cuadrada de base de 1 m x 1 m con el fin de cumplir que la profundidad de cimentación (Df) sea al menos tres veces la del ancho de la base. - El suelo se compone de arcillas expansivas hasta los 1.2 m y la zapata estará sometida a la deformación. - Se sugiere efectuar la cimentación a 2.5 m de profundidad, es decir apoyada o empotrada en los suelos más resistentes. - El bulbo de esfuerzos es igual a 2*B donde B es la dimensión de la base. Para una base, B=1 m, la profundidad del bulbo de esfuerzo se extiende hasta los 4.5 m de profundidad. (La profundidad de cimentación es 2.5 m, que se le suma 2*B= 2*1 m= 2 m; por lo tanto 2.5 m + 2 m= 4.5 m).
(base ancho 1 m)	a 2.5 mt. de prof: 24,8 t/m ²	

Página 5 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506/31/10/2025 5:30 p. m. /Users/luzad/Downloads/Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización

Pablo Tchilingirian (C.S.P.G.-2331)
Dr. Cs. Geológicas - Geógrafo Matemático

Lic. Pablo Tchilingirian
Titular Lago 16 Building Solution

Página 6 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506/31/10/2025 5:30 p. m. /Users/luzad/Downloads/Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización

Pablo Tchilingirian (C.S.P.G.-2331)
Dr. Cs. Geológicas - Geógrafo Matemático

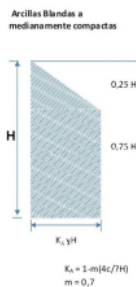
Lic. Pablo Tchilingirian
Titular Lago 16 Building Solution



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (5411) 6527-9888 - (54911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

Empujes de suelos

- Con referencia al empuje de suelos en las posibles excavaciones a ejecutarse serán sostenidos por estructuras adecuadas capaces de soportar el empuje horizontal que resulta de la aplicación del diagrama de arcillas blandas a medianamente compactas del código de edificación.
- De existir sobrecargas como ser presiones horizontales derivadas de la fundación de obras vecinas, deberán ser evaluadas y adicionadas en caso de tener incidencia como así también para la estabilidad de excavaciones durante la obra. Se deberán adicionar las presiones neutras según el nivel freático indicado.



Recomendaciones generales

- Este estudio no analiza el riesgo de inundación de la locación ya sea por desborde de ríos o por ascenso de la capa freática.



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (5411) 6527-9888 - (54911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

Tabla 1 – Fundación Superficial

Para el cálculo de la tensión se aplicaron las ecuaciones de Terzaghi y se utilizó un factor de seguridad $f_s=3$. Esta fórmula corresponde a:

$q_{adm} (bruto) = 1.3 \cdot (2/3 \cdot c) N_c + q' N_q + 0.4 \cdot \gamma' \cdot B \cdot N_\gamma$	Tensión para zapata cuadrada y losa para suelos arcillosos blandos o arenas sueltas ($N_c=15$). Falla por corte local a largo plazo (Terzaghi).
$q_{adm} (bruto) = (q' \cdot D_f' \cdot \gamma) / f_s + D_f' \cdot \gamma$	
$q_{adm} (bruto) = q' / 3$	
$q_{adm} (bruto) = C \cdot 1.3 \cdot N_c + q' N_q + 0.5 \cdot \gamma' \cdot B \cdot N_\gamma$	Tensión para zapata cuadrada y losa cuadrada para suelos arcillosos duros o arenas densas (N_c más de 15). Falla por corte general a largo plazo (Terzaghi).
$q_{adm} (bruto) = (q' \cdot D_f' \cdot \gamma) / f_s + D_f' \cdot \gamma$	
$q_{adm} (bruto) = q' / 3$	

$q_{adm} (bruto)$ = tensión última bruta
 c = Cohesión no drenada
 N_c, N_q, N_γ = Factores de capacidad de carga modificados de Terzaghi para falla de corte general se obtienen del ángulo de fricción interna (Φ). Para el caso de $\Phi = 0^\circ$, el valor de $N_c = 5.7$; $N_q = 1$; $N_\gamma = 0$
 γ = peso unitario natural del suelo en la capa considerada
 γ_{sat} = Peso unitario saturado
 γ' = peso unitario sumergido = $\gamma_{sumergido} - 1 \text{ t/m}^3$
 B, L = Dimensión de la losa o de la zapata, donde $L > B$
 D_f = Profundidad de la cimentación
 $q = D_f \cdot \gamma'$ = sobrecarga debido al suelo en plano cimentación, Influencia de la capa freática
 γ''



Caso 1 En el caso que el nivel freático se halle profundo y a más de una profundidad igual al ancho de la cimentación. No hay modificación en el peso unitario y se usa el valor de $\gamma' = \gamma$ en la fórmula del cálculo de la tensión.

Caso 2 En el caso que el nivel freático se encuentre entre el plano de cimentación y una profundidad no mayor que una vez el ancho de la fundación se utiliza γ'' el siguiente valor en el tercer término de la ecuación de la tensión:
 $\gamma'' = \gamma - \gamma' \cdot \text{peso unitario sumergido} \cdot \frac{D_f}{\text{Terzaghi} - 1 \text{ t/m}^3}$

Φ	Ángulo de fricción interna, obtenido en laboratorio y en grados
f_s	Factor de seguridad = 3
$q_{adm} (bruto)$	tensión admisible bruta
Capacidad de carga	$q_{adm} \times \text{área de la superficie de apoyo}$
Balasto	$k = k_1 \cdot \frac{B_{30}}{B}$ donde $B_{30} = 0.305 \text{ m}$ (Lacort, A. J. Apuntes de coeficiente de Balasto, Laboratorio de Mecánica de suelos, UNLP) http://memoria.8.uba.ar/7411/1/coeficiente-balasto.pdf

Página 7 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506.31/10/2025 5:30 p. m. Usuario: hucap. Descargado: Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización

Pablo Tchilinguirian (C.S.P.G.-2331)
Dr. Cs. Geológicas y Geomatemático

Página 8 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506.31/10/2025 5:30 p. m. Usuario: hucap. Descargado: Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA 3545 (rev).docx - Requiere autorización

Pablo Tchilinguirian (C.S.P.G.-2331)
Dr. Cs. Geológicas y Geomatemático



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (5411) 6327.9888 - (54911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

Tabla 2. Resultados de la capacidad portante para platea en superficie de 10 m x 10 m (losa)

Según Terzaghi, falla por corte local		
Profundidad de cimentación	m	0.000
Peso unitario natural (γ)	t/m ³	1.820
Peso saturado (γ_{sat})	t/m ³	no aplica
Peso sumergido (γ_{sub})	t/m ³	no aplica
Angulo de fricción interna (Φ)	°	9.000
Cohesión (c)	t/m ²	5.600
N_c		7.740
Q	t/m ²	0.000
N_q		1.820
N_s		0.200
B (m)		10.000
q_u	t/m ²	39.021
f_s		3.000
q_u adm	t/m ²	13.0

Página 9 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506.31/10/2025 5:30 p. m. /Users/lucca/Downloads/Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA.3545 (rev).docx - Requiere autorización

Pablo Tchilingirian (C.S. P.C.-2331)
Dr. Cs. Geológicas - Matemático

Lic. Pablo Tchilingirian
Tributar Lago 16 Building Solution



Av. Santa María 6385 - Tigre
Tel. (5411) 6327.9888 - (54911) 3146-7967 - www.lago16.com - info@lago16.com

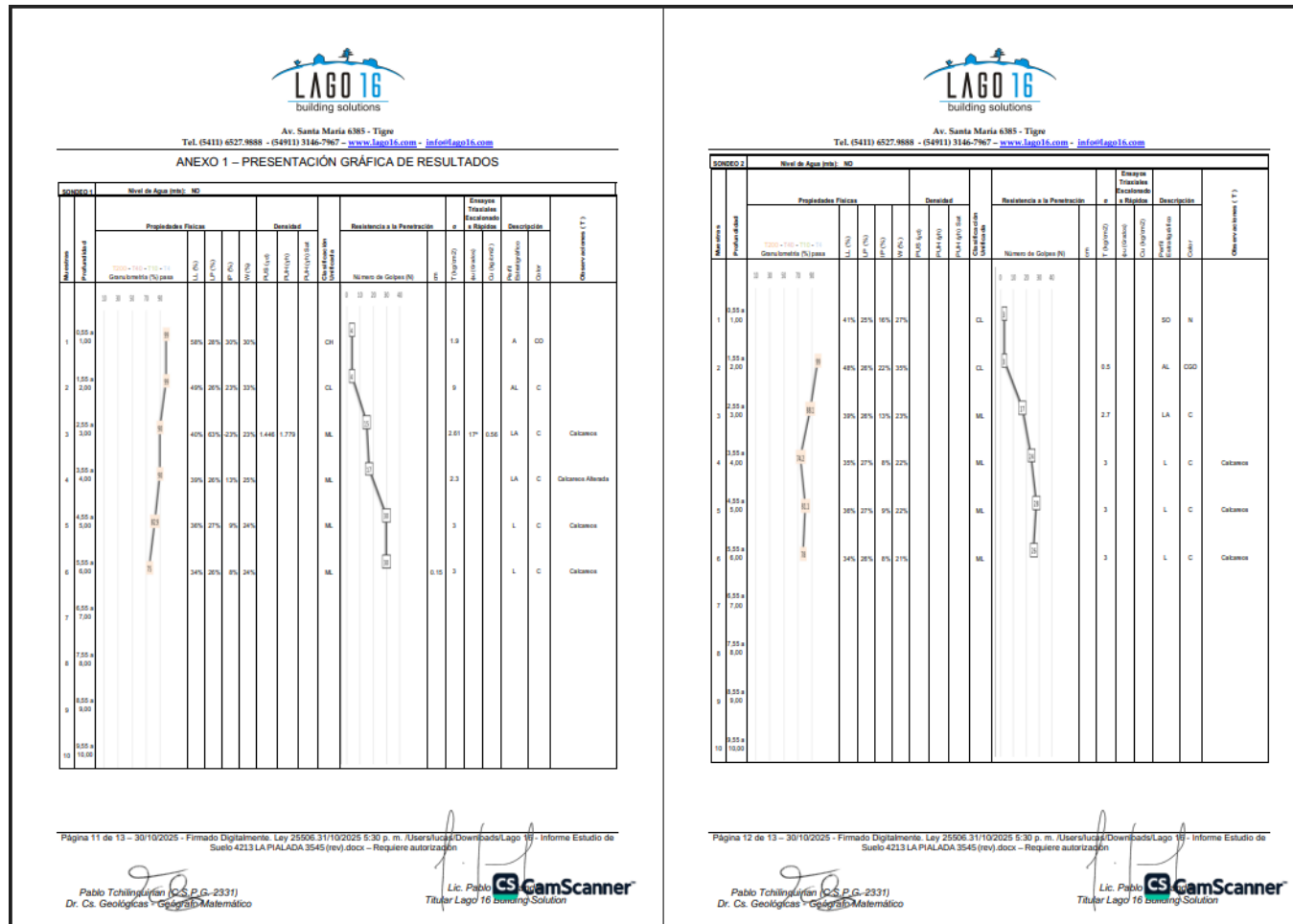
Tabla 3. Resultados de la capacidad portante para zapata aislada y cuadrada de 1 x 1 m

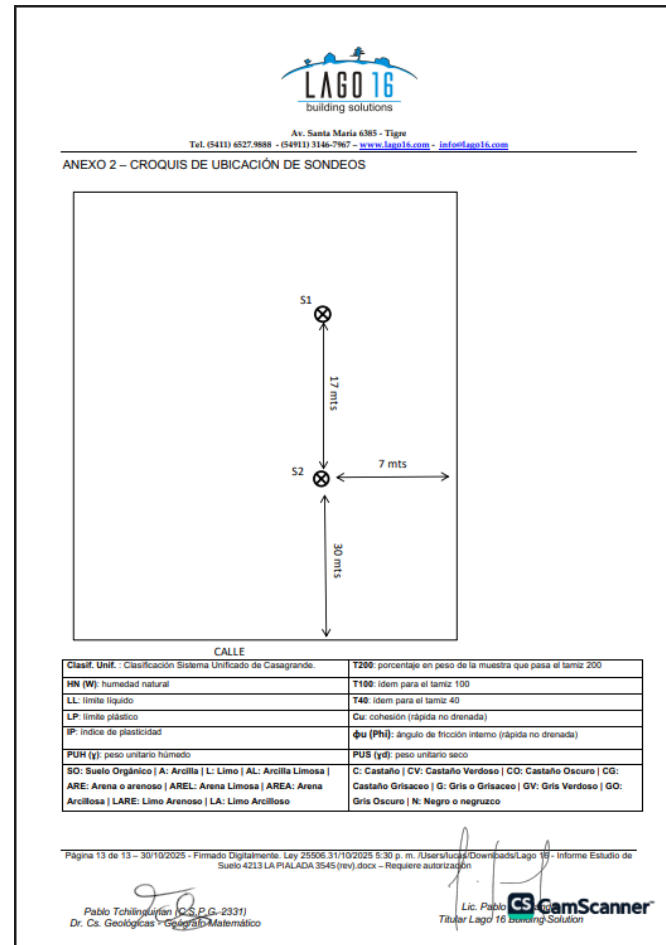
		Según Terzaghi, falla local	Según Terzaghi, falla local
Tensión admisible (t/m ²)		16.0	24.8
Profundidad de cimentación	m	1.500	2.500
Peso unitario natural (γ)	t/m ³	1.820	1.786
Peso saturado (γ_{sat})	t/m ³	no aplica	no aplica
Peso sumergido (γ_{sub})	t/m ³	no aplica	no aplica
Angulo de fricción interna (Φ)	°	9.000	17.000
Cohesión (c)	t/m ²	5.600	5.600
N_c		7.740	10.470
Q	t/m ²	2.730	4.465
N_q		1.820	3.130
N_s		0.200	0.760
B	m	1.000	1.000
q_u	t/m ²	42.679	65.333
f_s		3.000	3.000

Página 10 de 13 - 30/10/2025 - Firmado Digitalmente. Ley 25506.31/10/2025 5:30 p. m. /Users/lucca/Downloads/Lago 16 - Informe Estudio de Suelo 4213 LA PIALADA.3545 (rev).docx - Requiere autorización

Pablo Tchilingirian (C.S. P.C.-2331)
Dr. Cs. Geológicas - Matemático

Lic. Pablo Tchilingirian
Tributar Lago 16 Building Solution





• ANEXO VI. PLANO DE DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE PREVIA FIDEICOMISO CASSIS

BALANCE DE SUPERFICIE

N°	SUPERFICIE			A DEMOLER		OBSERVACIONES
	A	B	AREA	CUB.	S/CUB	
1	6,60	10,00	66,00	66,00		
2	4,70	7,60	35,72		35,70	ESPEJO DE AGUA
3	2,70	1,00	2,70		2,70	ESPEJO DE AGUA
4	SUP. IRREGU.			6,25		
5	3,90	5,00	19,50		19,50	SEMI. CUBIERTO
6	SUP. IRREGU.			14,15		
7	SUP. IRREGU.			1,80		SEMI. CUBIERTO
8	0,70	4,55	3,20		3,20	SEMI. CUBIERTO
TOTAL			149,30			

TABLA DE RETIROS

RETIROS	NECESARIO	PROYECTADO O EJECUTADO
FRENTE	3 MTS.	CUMPLE
LATERAL	3 MTS. DE UN LADO	CUMPLE
FONDO	3 MTS. MINIMO 4 MTS.	CUMPLE

PLANILLA DE FOS Y FOT

ZONA RM	NECESARIO		EJECUTADO A DEMOLER	
	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE
FOS	0.3	381.54	-	-
FOT	0.5	635.90	-	-

- **ANEXO VII – NOTA MUNICIPAL DE FECHA 02/09/2026 – ESTUDIO HIDROGEOLÓGICO**

