

# Informe sobre el Proyecto Fangio.

Proyecto de emprendimiento público-privado  
para remodelación del Autódromo Juan  
Manuel Fangio y el desarrollo de sus zonas  
complementarias.

## SÍNTESIS DEL PROYECTO

### 1. DONACIÓN DE TIERRA PÚBLICA PARA UN CONJUNTO INMOBILIARIO CON FINES TURÍSTICOS EN SIERRA LA BARROSA.

El proyecto de ordenanza tiene por objeto promover la creación de un conjunto inmobiliario en tierras de dominio público municipal ubicadas en Sierra la Barrosa, linderas al autódromo Juan Manuel Fangio.

De acuerdo al artículo 14 del proyecto, las parcelas que surjan de la subdivisión en propiedad horizontal de las tierras aportadas por el Municipio, se destinarán al emplazamiento de “Industrias Turísticas Sostenibles”. ¿De qué manera?

El Municipio donaría las parcelas (en forma gratuita) a emprendimientos privados, bajo ciertas condiciones o “cargos”, que están establecidos en el art. 15 del proyecto, a saber: 1) la ejecución de obras de infraestructura que requiera el Conjunto Inmobiliario., 2) la realización de estudios de impacto ambiental, 3) Perfectibilidad Hidráulica necesaria para la constitución del Conjunto Inmobiliario, 4) la ejecución de la obra hidráulica exigida por las Autoridades Provinciales, 5) obras que requiera la remodelación del Autódromo Municipal “Juan Manuel Fangio”, 6) servicios esenciales para el desarrollo de las explotaciones turísticas a emplazarse, 7) Otras prestaciones que al momento de la suscripción la Municipalidad requiera y el beneficiario acepte.

Nótese que los puntos 1, 2, 3, 4 describen como “cargo” a una serie de obligaciones urbanísticas que todo desarrollador inmobiliario tiene a su cargo. El punto 6 describe como “cargo” a los servicios que necesita asumir todo emprendimiento privado para la explotación de un negocio. El punto 7, al hablar de “otras prestaciones”, resulta tan impreciso que no permite evaluar la proporcionalidad del cargo impuesto, frente al beneficio obtenido por los privados que recibirán como donación tierra pública.

De todos los “cargos” enumerados, el único que tiene esa condición es el enunciado en el punto 5, referido a las obras que requieran la remodelación del autódromo. No obstante, ello, la indeterminación de qué obras se requieren para la remodelación y su costo, en base a un proyecto

concreto de remodelación del autódromo, impide evaluar la proporcionalidad de este cargo en relación al beneficio obtenido por los privados que recibirán como donación tierra pública.

## 2. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

El artículo 3 del proyecto prevé que los emprendimientos privados que se radiquen en el conjunto inmobiliario tengan por actividad principal, a la producción de bienes y servicios destinados a la demanda turística y actividades deportivas.

En este orden de cosas, aunque la actividad turística no suponga una variación en los usos admitidos por las normas de zonificación del sector donde se emplaza el proyecto, la *intensidad* de este uso y su *modalidad*, a través de la instalación de un conjunto inmobiliario, debería ser objeto de un estudio de impacto ambiental previo, a fin de asegurar su compatibilidad con la protección del paisaje natural conforme a los lineamientos de la Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales 11.723, cuyo art 5 Inciso b), establece: “Todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente y/o sus elementos debe contar con una evaluación de impacto ambiental previa”.-

En contraposición a ello, el artículo 4 del proyecto se limita a declarar las tierras donde se prevé construir el conjunto inmobiliario como “zona protegida” sin evaluar previamente el impacto de este proyecto sobre el medio ambiente.

En rigor, la declaración de “zona protegida” consiste en: 1) la elaboración de un plan de manejo por parte del Ejecutivo Municipal, en forma posterior a la afectación de las tierras municipales para la construcción de un conjunto inmobiliario (art. 7), 2) el aprovechamiento y rehabilitación de caminos, senderos y cañadas “sobre principios básicos de desarrollo sostenible y preservación del paisaje escénico, de acuerdo a las posibilidades técnicas y operativas que demanden dichas tareas de acondicionamiento” (art. 6), y 3) la elaboración de un código de construcción basado en pautas de sustentabilidad ambiental (art. 11), siendo éste último requisito un aspecto muy positivo del proyecto, pese a que su concreción no necesita estar condicionada al desarrollo de un conjunto inmobiliario.

### 3. LA LEGITIMACIÓN SOCIAL DEL PROYECTO

Balcarce fue declarada la capital provincial de la escalada en roca por la Ley Provincial 14.868. De acuerdo a los fundamentos de esta norma, dentro del conjunto serrano, la sierra La Barrosa “es la única con una parte perteneciente al municipio, por lo cual es la única con acceso público”. Visitada por escaladores locales y extranjeros, esta sierra tiene desarrolladas en sus áreas públicas, más de 500 vías de la modalidad escalada en bloque o Boulder además de algunas vías tradicionales, que fueron proyectadas y acondicionadas por escaladores de la ciudad de Mar del Plata, Buenos Aires, Balcarce y la zona, para la comunidad de escaladores.

A su vez, y desde hace muchos años, la Sierra la Barrosa es utilizada como un espacio recreativo de acceso libre y gratuito por la comunidad en general. En función de ello, y considerando que el actual contexto de pandemia ha producido una revalorización de los paisajes naturales como espacios abiertos de uso público, casi 5.000 personas se han expresado en contra del avance de este proyecto, considerándolo una forma de privatización del espacio público, en una petición dirigida al Municipio de Balcarce.