

## **MITOS SOBRE EL PROYECTO CATEDRAL**

### **1.- “El Ejecutivo no quiere abrir la discusión sobre un recurso estratégico a la participación de los vecinos”**

Falso. El municipio no tiene opción en esta instancia.-.

La decisión de avanzar sobre la revisión de algunos puntos del contrato con CAPSA responde primeramente a lo resuelto en la sentencia de la Cámara de Viedma del pasado 17 de noviembre de 2017, en la cual la mayoría entendió que la transferencia del Contrato de Concesión del Cerro Catedral desde la Provincia de Río Negro a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, requiere para su perfeccionamiento la conformidad de CAPSA.

### **2.- “Se están entregando las tierras que son del municipio”**

Falso. El municipio se posiciona como dueño de la tierra.

En el proyecto de ordenanza presentado por el Ejecutivo se propone la asociación pública privada como formato para el futuro desarrollo urbano, en el cual el municipio aporta la tierra y los proyectos, y el privado el desarrollo.

El municipio, como dueño de la tierra, percibirá un beneficio igual a un determinado porcentaje del negocio generado. El cálculo de ese porcentaje se basa en lo que se pueda construir en cada caso, y dicha definición se tomará a partir de futuros proyectos. Definir hoy una participación, a partir de experiencias estandarizadas, sería un error.

En el contrato original, las 112Ha, se entregaba la tierra en concesión por 50 años sin especificarse si el municipio percibiría algún tipo de canon por ello. Terminados los 50 años de concesión el municipio tendría tres opciones: comprar lo construido, vender la tierra o extender la concesión por 10 años más, sin especificarse qué se haría al finalizar ese plazo.

### **3.- “Se están aprobando proyectos urbanos sin Estudios de Impacto Ambiental”**

Falso. No corresponde EIA en esta etapa.

Un EIA se realiza a partir de un proyecto en el cual puedan evaluarse una serie de elementos que permitan definir un impacto. El nivel de la propuesta no alcanza dichas definiciones, sino que establece un procedimiento para evaluar los futuros proyectos.

La Ordenanza 217-C-89, Impacto Ambiental, en su artículo 3º, determina que los proyectos de ordenanza que propongan la realización de proyectos de obras y/o actividades contempladas en la ordenanza (Planes de Desarrollo Urbano es uno de ellos y Centros de Esquí otro) deberán ser elevadas para su aprobación al Concejo Municipal para su aprobación con su correspondiente estudio de impacto o la previsión de su realización según el caso.

En este caso, por lo descripto en el párrafo primero, se prevé la realización de estudios de impacto en las etapas de proyecto urbano y/o de obras, sean estas últimas de infraestructuras de servicios o de montaña.

### **5.- “El SEGEMAR dice que el Catedral No es Apto para la urbanización”**

Verdadero, pero mal interpretado.

El SEGEMAR es un estudio técnico, no una norma, que debe ser consultado para la realización de estudios ambientales según la ordenanza 1640-CM-06.

La escala territorial de análisis, 1:50.000, excede la posibilidad de analizar el territorio en detalle, por tal motivo es que se solicitó un estudio de base urbano ambiental para determinar la aptitud de sectores del territorio más acotados.

Para graficar lo indicado en el punto anterior, en el SEGEMAR lo que se define como “Faldeo Cerro Catedral” es un área de aproximadamente 2.500 Ha que no diferencia la heterogeneidad del territorio, sino que toma esas 2.500 Ha como una porción de territorio homogénea, incluyendo en la misma sectores tan diversos como las laderas con bosques, las cumbres, la base urbanizada, el cerro San Martín, el sector de pistas.

Como estudio general, el SEGEMAR, tiene validez para el análisis a escala del ejido, pero debe complementarse con estudios de detalle que **es exactamente lo que se hizo en este caso.**

#### **6. “Las políticas de planeamiento han definido que la ciudad debe crecer hacia el este y estamos creciendo hacia el oeste”**

Falso. Las políticas de planeamiento desde el POT 2011 y el PEID 2015 vienen insistiendo en el control de la expansión urbana y la consolidación de los sectores ya urbanizados.

La ciudad debe crecer hacia el este es una definición popularizada pero contraria a los estudios y planteos técnicos desarrollados desde el año 2011. La expansión de la ciudad debe controlarse, entendiendo como expansión la repetición del patrón suburbano de lote para vivienda unifamiliar que caracterizó a Bariloche en los últimos 80 años.

Las políticas de desarrollo urbano sobre las que se trabajan se sintetizan en: control de la expansión suburbana de baja densidad, complemetamiento y consolidación de áreas urbanizadas, creación de nuevas centralidades y protección del recurso natural.

En este sentido no se propone “no hacer nada más en el oeste” sino planificar el oeste con un sistema de gestión territorial completamente distinto al urbano, teniendo como objetivo principal la protección del recurso natural.

#### **7.- “Se están aprobando urbanizaciones sin infraestructuras”**

Falso. No se están aprobando urbanizaciones.

De acuerdo a lo descrito en puntos anteriores solo se están indicando áreas aptas para el desarrollo, la elaboración de los proyectos será posterior y su aprobación transitará el Rango Temático 1.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del área Catedral, más allá de los límites del área de concesión, se indica en el proyecto de ordenanza que serán condicionantes para el desarrollo urbano, es decir no podrá iniciarse ningún desarrollo hasta tanto no existan dichas infraestructuras.

[Más información del procedimiento.](#)