

**AUDIENCIA PÚBLICA
SOBRE EL PLAN TERRITORIAL
EJE APARICIO SARAVIA**

**15 de marzo de 2012
Versión Taquigráfica**

INTEGRAN LA MESA: Arquitecto Julio Riella (Director General de Planeamiento y Ordenamiento Territorial), Arquitecto Jorge Hourcade (Director División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental) y Arquitecto Antonio Pesci (Consultor Senior).-

SEÑOR MODERADOR: Roberto Domínguez.-

TAQUÍGRAFOS: Sras. Carmen Ichazo, Andrea Fernández y Karina Fernández, y Sres. Gonzalo Tolosa y Mariano Rodrigo.-

(Siendo la hora 18:27 minutos se inicia la reunión).-

SEÑOR MODERADOR.- Señoras, señores: muy buenas tardes. Bienvenidos a la Sala de Conferencias de la Intendencia Departamental de Maldonado.-

Nos convoca hoy la audiencia pública del avance de los documentos que tienen que ver con la elaboración del Plan del Eje Aparicio Saravia y del informe ambiental estratégico.-

Debemos aclarar que el propósito de esta audiencia pública es el registro de comentarios, sugerencias y observaciones y no su debate. Para el debido registro de todas las intervenciones se grabará esta reunión. También está el Cuerpo de Taquígrafos de la Junta Departamental de Maldonado, que va a registrar cada una de las intervenciones, por lo tanto solicitamos que todas ellas sean con micrófono.-

El número de inscriptos hasta el momento -todavía las funcionarias y los funcionarios de Protocolo están registrando algunos más- son treinta y tres para hablar en esta oportunidad y el tiempo estimado es, si hacemos un cálculo a vuelo de pájaro, de no menos de tres o cuatro horas, por lo que se sugiere -vamos a ser estrictos en ese sentido- el cumplimiento del tiempo por cada uno de los oradores.-

De todos modos, todas aquellas personas que deseen hacer uso de la palabra o realizar alguna pregunta, posterior a toda esta nómina, deberán hacerlo por escrito. Las funcionarias de Protocolo van a estar proporcionándoles lápiz y papel por si ustedes no tienen. Pero esas preguntas van a ser respondidas después, en los días sucesivos a esta audiencia, por todos quienes están trabajando en este plan.-

Por lo tanto vamos a comenzar. En la mesa principal tenemos al Arquitecto Julio Riella, Director General de Planeamiento y Ordenamiento

Territorial, al Arquitecto Jorge Hourcade, Director de la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental, y al Arquitecto Ruben Pesci, Consultor Senior a cargo de todo este plan.-

Sin más preámbulos vamos a solicitar que el Director de la División de Ingeniería Sanitaria y Ambiental, Jorge Hourcade, haga uso de la palabra sobre el procedimiento para la elaboración del plan.-

SEÑOR HOURCADE.- Buenas tardes.-

Lo traje escrito para no perder mucho tiempo y tratar de ser lo más conciso posible.-

Inicio esta intervención dando la bienvenida a todos los vecinos que se han acercado a esta audiencia pública; debe aclararse que es la primera audiencia pública correspondiente a un plan local en el Departamento de Maldonado, destacando que este acto constituye un paso más dentro del proceso de participación pública en la elaboración de un plan de ordenamiento territorial. Entre otros, tiene la finalidad de permitir la expresión y recoger los comentarios que surjan a partir de esta propuesta de desarrollo urbano, así como transparentar el propio proceso seguido y el contenido de este instrumento de ordenamiento territorial en la elaboración.-
a.f.r.

Es en este sentido que realizamos una breve descripción del proceso seguido. Es necesario reconocer en forma preliminar la gestión del plan.-

Por un lado las determinaciones que vienen dadas desde los instrumentos de ordenamiento territorial -los instrumentos departamentales como son las directrices departamentales y su categorización inicial- y por otro lado el devenir de la realidad territorial, los impulsos e iniciativas que puedan estar transformando el territorio y sus demandas asociadas, así como recoger los conflictos históricos del área, ejemplificados con los dos mayores asentamientos irregulares del Departamento.-

Tomada la decisión de concebir un plan territorial se recorre el siguiente camino.-

Primero, llamado a Consultor en el mes de marzo de 2011. Comienza el trabajo del mismo a fines de mayo de 2011.-

Es ahí que se suceden -comienzan y se dan- una serie de reuniones con diversos actores de la comunidad, organizándose unas veinte reuniones con participación de distintos vecinos de los Municipios de Punta del Este y Maldonado, de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, de la Liga de Fomento de Punta del Este, de la Unión Vecinal Punta Ballena, actores calificados de La Barra, Cámara Empresarial de Maldonado, APPCU, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, Administración Nacional de Educación Pública, Junta Departamental y los partidos políticos, más las diversas oficinas que, por

supuesto, interactúan con nosotros y que pertenecen a la propia estructura de la Intendencia de Maldonado.-

Como cuarto paso se da la puesta de manifiesto de dos documentos el 19 de diciembre del año 2011 en el Cantegril Country Club: el propio Plan Local de Ordenamiento Territorial y el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a dicho plan, y se fija un período no menor a los treinta días para su vigencia como puesta de manifiesto.-

El quinto paso que deseo destacar es este, la audiencia pública de los dos documentos que se realiza con una posterioridad de casi tres meses al comienzo de la puesta de manifiesto.-

En sexto lugar debo informarles que se va a producir un informe de lo que nosotros denominamos "Informe de Alegaciones" para posterior envío al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y finalmente a la Junta Departamental.-

Este informe de la Intendencia establecerá el modelo adoptado -luego de haber realizado una propuesta inicial y haber escuchado las opiniones vertidas desde la comunidad- con toda legitimidad, en forma argumentada, el plan que finalmente pasará al Órgano Nacional Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y finalmente a la consideración del Legislativo Departamental.-

Esto es, entonces, una breve síntesis del proceso que se ha seguido y que continúa adelante.-

Pasamos ahora a describir propiamente lo que son los elementos centrales del Plan de Ordenamiento Territorial a cargo del Arquitecto Julio Riella.-
c.i.-

SEÑOR RIELLA.- Buenas tardes a todas y todos. Es un gusto poder comunicarnos con ustedes.-

Vamos a pasar a una breve descripción del llamado Plan del Eje Aparicio Saravia, cumpliendo con los pasos, como indicó recientemente el Ingeniero Hourcade.-

En el marco de los trabajos que se han venido realizando en materia de la planificación territorial, se generaron distintos instrumentos, como los señalados -las directrices departamentales, la categorización de suelos-, trabajando siempre en el marco de lo que indica la Ley de Ordenamiento Territorial -Ley Nº 18.308-, cumpliendo con esos protocolos.-

Ese tipo de instrumentos se hacen necesarios desde la estrategia que ha tenido la Administración desde el año 2005 en el planteo de ir generando un sistema de planes para todo el territorio del Departamento. Aparecen distintos lugares, con distintas urgencias, para generar o realizar planes locales o

parciales. En este caso, estamos en la situación de un plan local o plan parcial de una zona determinada. Se está trabajando con el mismo criterio en otras zonas; por ejemplo, para la zona entre la Laguna José Ignacio y la Laguna Garzón está en marcha un plan local.-

¿Por qué el plan en este lugar, en esta zona, en esta porción del territorio? Nos encontramos con una zona en donde se van a generar toda una serie de acontecimientos, edificios y propuestas y programas que están propuestos y ya están en marcha, en curso. Por ejemplo: el Campus Universitario, con la concreción -ya inaugurado parcialmente y en vías de ampliación en el corto lapso- del edificio de la Universidad de la República; la inminente concreción del Centro de Convenciones y Predio Ferial en el entorno de El Jagüel; el planteo del segundo tramo de la Ruta Perimetral, necesaria en el marco del refuerzo de infraestructuras para toda la región; la reconversión o revisión del Parque El Jagüel; la instalación en el encuentro de la Avenida Artigas y la Avenida Tacuarembó -continuación natural de Aparicio Saravia- de la Terminal multimodal, imperiosamente necesaria para toda la región.-

Encontramos una porción de territorio cercana a todos los centros de interés importantes -Punta del Este, Maldonado, La Barra-, en donde han quedado grandes porciones de tierra sin desarrollar, o vacíos urbanos. Nos encontramos con un territorio que da hacia la orilla del Arroyo Maldonado, y como los crecimientos tanto de la ciudad de Maldonado como de lo que pueda estar ocurriendo en esta zona están en un límite de preocupación desde el punto de vista de la intervención del hombre con respecto al medio natural, se dio una conjunción de elementos que hicieron necesario organizar y concatenar todas estas propuestas que se están desarrollando y concretando en este sitio y la generación de un plan para conducir y manejar las intervenciones del hombre en dicho lugar.-

El plan tuvo tres objetivos básicos que son, desde el punto de vista ambiental, “innegociables ambientales” -terminología que el Profesor Pesci nos ha introducido y la ha desarrollado impecablemente en este trabajo-, basados fundamentalmente en la conservación del bañado -en general, áreas de amortiguación-, en el rescate y el respeto del bosque urbano, y también en lineamientos hacia el ahorro energético y reutilización de recursos. O sea, el plan tiene un componente ambiental de mucha profundidad.-

(m.r.c)

En cuanto al tema de la inclusión social como variable también estratégica del plan, eso hace a la posibilidad y a la potenciación de la vida permanente en el lugar y en los asentamientos residenciales que se concreten, hace a la definición de determinar y definir tamaños máximos de manzanas, para no generar parches o taponos urbanos que eviten la transitabilidad de los distintos sectores de la región. Y por supuesto que este plan, dado la ubicación en que se encuentra, en el nexo entre lo que es la ciudad residencial de turismo, Punta del Este, y lo que es la ciudad permanente de Maldonado, especialmente la zona más densamente poblada que es la de Maldonado Nuevo, aporta en cuanto a la verificación de la inclusión social, es decir a una

sinergia y a una interrelación muy saludable entre las dos ciudades, ciudades que han tenido a lo largo de los años una convivencia y una complementariedad cada vez más grande. Y hoy estamos en un punto en que el crecimiento que han tenido Punta del Este, Maldonado, San Carlos, hace que todo esto se empiece a pensar no como una continuidad urbana sino como un sistema de ciudades conviviendo sustentablemente.-

Y el tercer elemento estratégico son las oportunidades económicas, en donde se plantea especialmente para la zona no desarrollada un mejoramiento de la edificabilidad del lugar -se plantea la duplicación del volumen de la construcción-, se plantean elementos o instrumentos innovadores para el país como son las operaciones concertadas en áreas del territorio público para hacerlas entre el público y el privado y la profundización de lo ya vigente, que es el retorno de las valorizaciones por la edificabilidad. Eso se concreta en estrategias ya más claras, como la desestacionalización de las actividades y la creación de más empleo. Esto va de la mano no sólo con lo manejado con el tema de la construcción sino también con esas actividades que se están consolidando en el lugar -Centro de Convenciones, Centro Universitario, Terminal de Ómnibus-, con la posibilidad de que se instalen en el lugar elementos del tipo de investigación o de zonas francas que se están manejando; son lugares que generarían distintos tipos de trabajo alternativos a los ya generados por el turismo y por la construcción, y a su vez estarían apuntando hacia la permanencia residencial fuera de temporada.-

Y un elemento fundamental -que es un eslogan a nivel nacional-: el concepto de Uruguay Natural.-

Esto sería una síntesis de lo que se ha venido trabajando y que el plan retoma, planteos de los trabajos realizados para la aglomeración central, trabajo realizado en conjunto con la Universidad de la República, donde se definen los elementos estructuradores de la región. Y hacia ese modelo estructurador estamos avanzando, reconociendo a la Ruta 9 como el conector fundamental que atraviesa el Departamento y que permite el ingreso en peines a toda la región Sur, el fortalecimiento de áreas de circulación alternativas, como las perimetrales, para desinteresar o bajarle intensidad a los recorridos costeros de las ramblas, en ese sentido, se concretó el primer tramo de la Perimetral y este plan recoge o revisa la construcción del segundo tramo.-

k.f

La interrelación de los distintos puntos de interés reconociendo las centralidades más importantes: Punta del Este, Maldonado, el área de Portezuelo, San Carlos, posible instalación de un puerto alternativo, un puerto deportivo, vinculados con esta trama circulatoria. Entrando más en detalle en la zona a estudio, empieza a aparecer el elemento estructurador de lo que es la Avenida Aparicio Saravia, junto con lo que es la calle Tacuarembó, cómo se vincula con la centralidad generada por la Universidad y la Terminal de Ómnibus, así como también los centros de servicio de Maldonado. La concreción o la profundización de lo que sería la centralidad de El Jagüel junto con el parque y el Centro de Convenciones. La reconversión de lo que es el asentamiento El Placer transformado en un polo gastronómico, generando

nuevas centralidades. Acá estaría básicamente el elemento estructurador del plan y los elementos conectores principales con la Perimetral y el posible tercer tramo de la Perimetral y las distintas vías existentes y que se reforzarán en este plan. También vemos acá la incidencia o la presencia dominante de lo que es la desembocadura del Arroyo Maldonado y el humedal de dicho arroyo como en contacto con la ciudad permanente y la ciudad residencial.-

Justamente acá uno de los aportes y premisas del plan, desde el punto de vista de los innegociables ambientales, es el manejo y la definición de estas tres zonas, el área núcleo natural, la amortiguación natural directa y la amortiguación natural indirecta.-

En el natural no se permite ningún tipo de asentamiento humano ni desarrollo de ningún tipo de asentamiento humano y urbano. En el área intermedia, pequeñas intervenciones básicamente no residenciales y luego un área de afectación de la zona -hoy incluso definida como zona residencial-, en esta área de amortiguación natural indirecta, el plan plantea mecanismos de cómo seguir realizando asentamientos humanos en este lugar, pero con pautas y con criterios que pueden ser novedosos o más avanzados de lo que estamos manejando para el resto de la región, que quizás puedan también tomarse en cuenta para distintas zonas.-

El plan empieza a definir las principales centralidades del lugar: la centralidad de El Jagüel con los servicios que ya declaramos, el entronque con Maldonado y cómo empieza a haber una necesidad de vinculación con esta zona en la que estamos. Prácticamente el Eje de Aparicio Saravia, si uno sigue la continuidad física, termina acá, en el Edificio de la Intendencia, y nos encontramos con el Campus.-

Es decir, es un eje de servicios estructurador, es un corredor básico de la centralidad y el planteo de empezar a localizar y a desarrollar en esta zona el aumento de la posibilidad de edificación y, por lo tanto, la mejora de los servicios que se están instalando en esta zona, parte de la base -por los criterios de crecimiento y a su vez por las oportunidades económicas que se están generando- de la instalación de una zona residencial en donde los servicios se vuelcan hacia las llamadas microcentralidades, dejando de lado o dejando con otro carácter la zona costera.-

g.t.d

Y acá estaría también el planteo de las estructuras circulatorias que el plan avanza y profundiza las vías de circulación instaladas. Se revisó el trayecto de la Perimetral, definiendo su acercamiento a la zona poblada de Maldonado Nuevo, dejando un espacio verde recreativo, lo cual jerarquiza la zona altamente poblada del Departamento. Plantea el profundizar y mejorar las circulaciones existentes y también en el sentido Norte-Sur, para una buena conectividad de toda esta zona con la zona residencial turística.-

A su vez esta estructura circulatoria -que tiene un esquema que en el plan está suficientemente destacado en distintas vías de distinta calidad y distinta entidad- tiene dos connotaciones. Una es la buena conectividad del

plan con el resto de los sectores, o sea el centro de servicios de Maldonado, Maldonado Nuevo, la zona de la Península, todo el resto residencial y, a su vez, un planteo de conectividad interna que mejora las circulaciones internas de los distintos barrios en función de que se ha visto, en algunas zonas, algún tipo de interferencia, justamente a lo que hacíamos referencia hoy en el tema dimensionado de los bloques mínimos de manzana.-

Hay un planteo donde hay una gradación de velocidades; estas intensidades de vías de circulación terminan en circulaciones peatonales y de bajísima densidad, especialmente en el interior de los barrios.-

Y acá estaría el modelo síntesis de lo que se plantea en este trabajo, en donde se nota la trama circulatoria ya descripta, donde aparecen las microcentralidades, donde aparece el elemento verde de unión y de comunicación entre los distintos sectores de toda el área de estudio y cómo eso sirve de nexo en las distintas zonas residenciales. Es decir, es la oportunidad de utilizar el espacio verde que nos da naturalmente el humedal y esa interfase entre la vía de circulación y la residencia, que genera espacios recreativos y que aportan a la calidad de vida de la población permanente, tanto en esta situación como en la generación de un parque metropolitano de una entidad y de una calidad importante para toda la aglomeración central.-

Acá nos interesa señalar el tema de la duplicidad de la edificabilidad planteada, es decir: los mejoramientos de las condiciones de edificabilidad planteados para la zona y los tipos de edificaciones que se plantean. O sea, cuando decimos “duplicar la edificabilidad” significa que lo que hoy está planteado en este lugar con las normativas vigentes, con lo que se puede construir, tiene un valor 0,4. La propuesta del plan y los trabajos llevaron a una situación de duplicarla con cautela, y siempre y cuando se maneje que el suelo solamente se siga ocupando con los mismos criterios. No quiero ser árido en los términos técnicos, pero de lo que se habla es de un factor de suelo 0,20 y de un factor de ocupación total 0,8. El factor de ocupación total antes era 0,4 y lo que se está planteando es el doble. O sea, estamos haciendo un planteo de duplicar la posibilidad de los metros cuadrados que se pueden construir, pero sin afectar más de lo que hoy se puede afectar el suelo.-

Nos interesa señalar puntualmente o fuertemente que donde se están planteando las modificaciones de normativa es en esa mancha amarilla rayada y es en estos lugares de marrón fuerte.-
a.f.r.

Para la concreción de esa mejora de la edificabilidad se hace un planteo: el de que se admite en general, en toda la zona amarilla, la construcción de edificios de los que acá conocemos -o estamos acostumbrados a conocer- como bloques bajos, ya con características diferentes a lo que estamos acostumbrados, apuntando también a un mejor uso del suelo y a un respeto muy fuerte por el bosque urbanizado.-

A su vez, en este plan se plantea la utilización de edificios tipo torres -edificios en altura-, en el sentido en que el plan valida el modelo torre, que es

un modelo que Punta del Este -a nivel del país- lo definió, lo inventó o lo reinventó en la década del 70 y en el transcurrir de los años lo siguió utilizando.-

Es un modelo que se valida con este plan, pero se plantean maneras de utilizarlo en forma adecuada, en el sentido de -analizada históricamente la manera cómo se utilizó el edificio torre desde los años 70, cuando se definieron pautas y criterios en la zona de Roosevelt, hasta llegar a nuestros días donde se pueden señalar una serie de elementos negativos o defectuosos en la acumulación de ese tipo de edificios- la utilización de manera diferente en cuanto a los factores de ocupación, a las afectaciones, a las alturas, a las relaciones de esbeltez del edificio y en cuanto a los lugares factibles de desarrollar o de ubicar, teniendo en cuenta que es un objeto construido de gran impacto a nivel paisajístico.-

Y quiero recalcar la zona, tanto donde se habilitan los bloques que conviven con las residencias existentes -las residencias bajas- como las zonas que se plantean para edificaciones en altura.-

Nos interesa visualizar esta mancha, esta de la calle Isabel de Castilla, y nos gustaría ir a la otra foto, que es la imagen natural de dicha calle -que es esta. Básicamente la mancha amarilla a la que me refería, donde se plantean modificaciones edilicias, es esta que estamos indicando; podemos apreciar notablemente cómo esa zona está llena de vacíos urbanos que no se han desarrollado desde el punto de vista inmobiliario, de construcciones o de residencias, y se deja adrede al Sur de esta línea todos estos barrios consolidados como barrios jardín como barrios residenciales, sin ningún tipo de afectación.-

Y específicamente quiero señalar el lugar donde se plantean las edificaciones en altura -las torres- en un tramo de la Avenida Miguel Ángel -que es una avenida de 50 metros que quedó en desuso a lo largo de los años-, porque se toma a partir de una calle donde no existen -o existen en una mínima expresión- residencias, es decir, la parte consolidada residencial estaría en esta zona y en estos otros lugares.-

Es en ese sentido que planteamos la utilización de la edificación en altura con criterio, con cautela, pensando que se asume y se valida el modelo de torres a nivel histórico -cómo se fue concretando a lo largo de los años- y que es importante planificar dónde se tienen que ubicar dichos objetos edilicios para la menor afectación o -mejor dicho- para la integración en forma armónica con el paisaje.-
c.i.-

Y acá tenemos una serie de imágenes, ya de prefiguraciones, de lo que plantea el plan. Esto es una prefiguración de la zona de Maldonado Nuevo, la zona verde recreativa, y por atrás la Perimetral -las zonas de circulación: bicisendas, etc.-.

Esta sería una prefiguración de la calle que comunica desde la zona en donde se está construyendo hoy. En este costado estaría la Universidad de la República o el Campus Universitario, y acá estaría la doble vía, que iría desde Tacuarembó, tomando Aparicio Saravia. Esto sería la Perimetral, llegando desde Maldonado Nuevo hacia El Jagüel, y a la izquierda empezaría a aparecer el Parque del Humedal.-

Esto sería una prefiguración de la ubicación de las edificaciones bajas, tipo bloques bajos. Se tomaron ejemplos preexistentes de cómo daría la imagen del paisaje mezclado con el bosque. También el tema del paisaje en la Avenida Miguel Ángel y la potencialidad que tiene la misma para reconvertirla en un parque lineal, para que a los costados se ubiquen estas edificaciones en altura.-

Esto es una prefiguración de donde estaría el Polo Gastronómico, la reconversión de lo que es hoy El Placer; una posible centralidad con determinadas alturas; y allá las edificaciones de la Avenida Miguel Ángel.-

Esto es una idea, a vuelo de pájaro, de todo el compacto del área de estudio, con Punta del Este y Maldonado. También el tema de las operaciones territoriales concertadas -una innovación que plantea el plan como modalidad novedosa para la gestión en cuanto a manejos de suelos públicos y privados.-

Y acá prefiguraciones de lo que ya se está concretando: la Universidad de la República, el Campus Universitario, la Terminal de Ómnibus.-

Una prefiguración de lo que pasa a ser el Parque Metropolitano, donde se instalarían en esta Zona de Amortiguación Directa elementos no residenciales, sino de servicios y/o de investigación, o deportivas. Aquí, el Predio Ferial, la reconversión de todo el Parque El Jagüel.-

La transformación de El Placer en un polo gastronómico, de entretenimientos y servicios, tanto para las ciudades de Punta del Este y Maldonado, como para la propia Barra. Aquí vemos imágenes del mismo lugar, visto desde El Tesoro, con la aparición de las torres, lo mismo en la siguiente imagen. Y esta es una prefiguración en un Maldonado - Punta del Este dentro de 30 años, más o menos.-

A continuación, el compañero Hourcade va a referirse a la evaluación ambiental estratégica.-

Gracias.-

SEÑOR HOURCADE.- Tal como les había comentado al principio, son dos los documentos que hoy se ponen en audiencia pública. El primero -el cual explicó el Arquitecto Riella- es el propio plan, y lo que yo voy a tratar de hacer -también en forma muy sintética- es el Informe Ambiental Estratégico, el cual -repito- está puesto en manifiesto en paralelo, y hoy es la audiencia pública.-

“Este informe no ha recibido objeciones de importancia, estando todos los comentarios que se han recibido por este concepto, integrados y debidamente tratados o en una fase en que podrán ser agregados.-

(m.r.c)

No obstante, se realiza la siguiente síntesis.-

Primero, los aspectos relevantes de la situación ambiental dentro del área del plan. Ahí se identificaron tres aspectos: el humedal del Arroyo Maldonado, su bosque ribereño y el acuífero libre que está asociado.-

El porqué del humedal del Arroyo Maldonado como aspecto relevante. Este humedal como tal incluye una amplia variedad de ecosistemas que comparten una propiedad que los diferencia de los ambientes terrestres: la presencia predominante del agua. Sus sustratos permanecen inundados o saturados con agua durante gran parte del año y pueden ser definidos como sistemas transicionales entre aquellos terrestres y acuáticos debido a la posición espacial que ocupan, generalmente entre ambos sistemas, y también al volumen de agua que almacenan y a los procesos que en ellos se desarrollan. Los procesos hidrológicos y ecológicos que ocurren en los humedales, la diversidad biológica que sustentan y los recursos naturales que proveen determinan que estos ambientes sean esenciales para el desarrollo y el bienestar de la comunidad.-

El segundo elemento relevante es la identificación del bosque ribereño. Esto se debe a que presenta un gran valor natural y paisajístico, está constituido por una estrecha faja al Suroeste del arroyo, ha sido fuertemente intervenido a lo largo del tiempo, constituye un importante corredor biológico, presenta una amplia gama de cobertura vegetal desde dunas forestadas con pinos pasando a vegetación psamófila autóctona, siguiendo por los ceibos y sauces hasta zonas bajas de pajonales, espadañas, espartilla y caraguatá.-

Por último debe agregarse que esta zona es la más vulnerable por su singularidad, por la baja representación espacial y por la fuerte intervención de las zonas costeras del arroyo.-

Finalmente, el tercer elemento que les mencionaba es el acuífero libre, sistema que interactúa con los dos anteriores, sobre el cual debe especificarse.-

La estructura arenosa de la zona es la responsable para que se dé el fenómeno de infiltración de pluviales. De esta forma se da la recarga del acuífero con descarga hacia el mar y hacia la zona continental del arroyo. El aporte de agua dulce es el elemento que sostiene el ambiente actual de especies hidrófitas y además impide el avance de agua salobre del arroyo hacia la zona continental, protegiendo así el acuífero.-

¿Cuáles fueron los objetivos de protección ambiental que ha propuesto el plan?

Estos objetivos se han reseñado y referido dentro de los identificados como objetivos del Plan de la Aglomeración Central San Carlos-Maldonado-Punta del Este. Dentro de ellos se destaca, primero, promover la conformación de un territorio socialmente justo y ambientalmente sostenible, que fomente la inclusión social y el aprovechamiento de las potencialidades locales. Segundo, orientar el desarrollo del sistema urbano rural, cuidando la preservación de los entornos ecosistémicos sensibles, y apuntalar dicho desarrollo en los atractivos que el territorio posee. Y por último potenciar el patrimonio cultural, paisajístico, arquitectónico y urbanístico de la aglomeración, que cuenta con peculiaridades destacadas a nivel nacional.-

¿Cuáles son los probables efectos ambientales significativos por la aplicación del plan?

Básicamente se describen las vulnerabilidades del ambiente, entendiendo que la principal causa de afectación sobre los humedales costeros, el monte ribereño y el acuífero libre está constituida por el desarrollo de los procesos de urbanización.-

¿Cuáles son, entonces, las medidas previstas para prevenir, reducir o compensar los efectos significativos negativos?

A partir de lo antedicho se pueden establecer, desde el punto de vista natural, las siguientes condiciones determinantes para la evaluación ambiental estratégica: proteger el humedal salino, garantizar la distribución y la supervivencia de muchas de las especies que dependen de estos ambientes, proteger el ambiente de la faja ribereña, proteger la eficiencia de la recarga del acuífero mediante la infiltración.-

Y en forma más concreta, las propuestas son: para proteger el humedal salino, limitar usos y ocupaciones desde Avenida Aparicio Saravia hacia el humedal, crear una zona de amortiguación directa del humedal sin edificaciones, sólo con senderos y muelles para usos recreativos colectivos, canalizar la presión inmobiliaria con patrones edilicios de menor ocupación de suelo y mayor densidad dentro del área urbana.-
(k.f.)

Para garantizar la distribución y la supervivencia de muchas de las especies que dependen de estos ambientes, se plantean dos elementos: mantener los ecosistemas productores de nutrientes para las distintas especies, medida que se debería complementar con la planificación del límite Norte del humedal y, segundo, monitorear cangrejos como especie sensible y expresiva de las alteraciones del humedal.-

Para proteger el ambiente de la faja ribereña se plantean, a su vez, dos elementos: modificar la Ordenanza de Bosque Urbano para proteger la vegetación autóctona en la faja, desde la Avenida Aparicio Saravia hacia el humedal, y regular la plantación de especies autóctonas en el parque nuevo o Jagüel, en todo el emprendimiento de la franja, desde Avenida Aparicio Saravia hacia el humedal.-

Para proteger la eficiencia de la recarga del acuífero, mediante la infiltración, se plantean, a su vez, otras dos medidas: disminuir el porcentaje de suelo impermeabilizado en cada parcela, naturalmente dentro de la cuenca hidrográfica y, segundo, retener agua de lluvia en los edificios. También estamos hablando de la misma cuenca hidrográfica.-

Por último y dentro de este informe ambiental estratégico, se deben identificar las medidas previstas para el seguimiento de los efectos ambientales y destacamos que, según el riesgo que se considere, se proponen, entre otros, los siguientes aspectos a monitorear: la densidad poblacional en relación a la capacidad de la planta de tratamiento de saneamiento de OSE y a las redes existentes; la población de cangrejos en tres puntos a determinar; la densidad y diversidad del bosque urbano implantado; las especies autóctonas en el Parque del Humedal; las visuales en todos los proyectos del Parque Metropolitano del Humedal y la impermeabilización del suelo en el parque nuevo, Jagüel.-

Esto naturalmente que es parte de lo que proponen como monitoreo.-

Señores: esta ha sido una muy breve síntesis de lo que está en puesta de manifiesto y nosotros lo que hemos hecho es, simplemente, hacer un resumen a los efectos de que todos tengan la posibilidad de recordar qué es lo que está expuesto en puesta de manifiesto y que hoy vamos a tratar en la audiencia pública, para que toda aquella persona que quiera realizar, además de lo que pudo haber hecho durante la puesta de manifiesto, pueda hacerlo en esta reunión.-

Diría entonces, ahora, Roberto, que pasemos a la lista de oradores...

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar, entonces, a quien tiene el N° 1 en esta lista, el Arquitecto Hernán Bernabó, y vamos a solicitarle al señor Juan José Etcheverrito que, por favor, se vaya acercando también, porque va a ser el N° 2.-

¿No está el Arquitecto Bernabó?

SEÑOR BERNABÓ.- Buenas noches a todos.-

Yo voy a repetir -y ser muy concreto- lo que el otro día en la Liga se comentó. Creo que estamos frente a un proceso como describieron los tres funcionarios, muy claro, profesional y transparente, cosa que en otras épocas no ocurrió.-

Creo que hay que valorar eso, hay que tener en cuenta que hay una oportunidad económica interesante y hay que dirigirla. De esta manera, creo que estamos frente a un proceso que hay que criticar, eventualmente, pero valorar, porque creo que es la forma ordenada de que un área, de que un

sector de Punta del Este se valore, se ponga en valor -valga la redundancia- y, eventualmente, se construya en forma ordenada.-

Eso es todo.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar entonces a Juan José Etcheverrito y vamos a solicitar que se vaya ubicando el representante de la Liga de Punta del Este, Fomento y Turismo.-
g.t.-

SEÑOR JUAN JOSÉ ETCHEVERRITO.- Buenas noches.-

Simplemente quiero manifestar una reflexión. Es la primera vez, creo yo, que la Intendencia de Maldonado ha desarrollado este tipo de iniciativas en las cuales nosotros hemos interactuado en varios talleres con absolutamente todos los integrantes. Y nuestra reflexión es la siguiente: ¿nosotros queremos una ciudad que se desarrolle como Los Ángeles, digamos, que se ha expandido, o queremos una ciudad centralizada en la que se haya planificado el desarrollo de dicha ciudad?

Simplemente era esta la reflexión. Felicito a la gente de la Intendencia y a todos los integrantes por este proceso.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar al Presidente de la Liga de Fomento y Turismo de Punta del Este y vamos a solicitar que se vaya ubicando el señor Matías Etcheverrito.-

SEÑOR ARAÚJO.- Buenas tardes.-

Antes que nada la Liga quería agradecer al señor Intendente Departamental de Maldonado, porque, como ustedes saben, esta audiencia era para el mes de enero y, como la Liga solicitó un plazo para poder dar una opinión más profunda, se pasó para el 15 de marzo. Eso da la pauta de que se nos dio tiempo a todos de intervenir.-

Les voy a leer un poco...

“Ante la convocatoria de audiencia pública, con motivo de aportar al Plan de Ordenamiento para el Eje Aparicio Saravia, la Liga de Punta del Este presenta el siguiente documento con la finalidad de contribuir a un desarrollo ordenado y sostenible de nuestra comunidad, con inclusión social, ampliando las oportunidades económicas que son imprescindibles y protegiendo la identidad de la ciudad, todos estos objetivos centrales para la Liga.-

El plan actualmente en su etapa de puesta de manifiesto es una propuesta urbanística ambiciosa y con un alto potencial de impacto en el futuro de nuestra ciudad.-

Fiel a su misión la Liga lo ha estudiado y ha realizado numerosas consultas para conocer la opinión de distintos sectores de nuestra sociedad, incluyendo profesionales técnicos, ambientalistas, representantes de diversos sectores vinculados al turismo y vecinos en general.-

Este documento resalta las áreas de coincidencia con el plan, indicando aquellas donde tenemos dudas u objeciones. Con el espíritu constructivo que siempre nos ha caracterizado también sugerimos alternativas que consideramos más apropiadas.-

La Liga ve con buenos ojos todos aquellos esfuerzos tendientes al desarrollo ordenado y sustentable de la ciudad, particularmente cuando se realizan con una visión a largo plazo con la participación de todos los sectores de la sociedad y cuidadosos de la imagen de la identidad de Punta del Este.-

La Liga acepta que estos planes de desarrollo urbanístico deben contemplar la protección del medio ambiente -que no debería ser negociable-, las oportunidades económicas, intereses de sectores económicos claves en el desarrollo de la ciudad y, tercero, lo que desean los habitantes de la ciudad para su entorno.-

La Liga advierte, sin embargo, que es muy difícil encontrar un equilibrio entre estos tres grupos de intereses y que los mayores riesgos existen cuando se toman decisiones que obedecen a los grupos con más poder, por ejemplo, grandes inversionistas y desarrollistas que muchas veces especulan y priorizan las...

Si bien el plan se encuentra en intervenciones de un polígono alrededor del eje que se extiende por Aparicio Saravia desde Avenida Aiguá hasta los puentes, hacia La Barra, sus impactos van a afectar el funcionamiento y la fisonomía de toda la concentración urbana de Punta del Este-Maldonado.-

Por otra parte, muchos de los impactos de los cambios propuestos serán de carácter irreversible.-

La Liga considera que ha sido una estrategia acertada la de integrar en un único plan maestro distintos proyectos planteados en el pasado y algunos ya en fase de implementación, como el Centro de Congresos, la nueva Terminal de autobuses, Campus Universitario y nueva Ruta Perimetral. Las aspiraciones de larga data, la solución a los problemas del Barrio Kennedy, Asentamiento El Placer, protección de los bañados desde el Arroyo Maldonado y un nuevo Parque El Jagüel.-

Las nuevas ideas aportadas por parte del equipo técnico responsable de la elaboración del plan biosfera en un ambiente urbano, valorización del frente Norte de la ciudad, las estrategias para un mejor uso del agua y de la energía,

reordenamiento vial considerando ahorro de energía y seguridad, recuperación de las cañadas y parques lineales, monitoreo de indicadores socioambientales, etc.; la integración de todos estos proyectos en un solo plan maestro, sin embargo, no implica que necesariamente tengan que ser considerados en un mismo paquete.-

a.f.r.

En nuestras conclusiones finales ampliamos sobre la estrategia de avance, gradual y ordenada, sobre todo considerando que existen algunos componentes controversiales y otros que exigen estudios más detallados.-

Por ejemplo, con respecto a las recomendaciones para el Barrio Kennedy y Asentamiento El Placer -reconversión, reubicación, mejoramiento urbano, etc.-, consideramos importante complementarlas con políticas sociales que promuevan la inclusión social y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.-

Con respecto a la ubicación del futuro Centro de Convenciones hemos constatado discordancias entre la propuesta descrita en el plan y la información proveniente de la Intendencia Departamental de Maldonado.-

La alternativa de ubicarlo sobre el sector de la cañada que alimenta los humedales del Arroyo Maldonado merece estudios más profundos de impacto ambiental. Similares estudios deberían realizarse para evaluar el efecto de la muy limitada área de amortiguación en el curso bajo del Arroyo Maldonado.-

La Liga, sin embargo, tiene serias dudas acerca de la necesidad y de los potenciales impactos de dos elementos que son centrales en el plan y que de hecho están interrelacionados: uno es la secuencia de centralidades y microcentralidades que proponen a lo largo del Eje Aparicio Saravia y lo otro son las alturas máximas permitidas para las futuras construcciones de estas ubicaciones, así como a lo largo de la Avenida Miguel Ángel.-

Uno: el plan menciona que estas concentraciones edilicias se justifican por la ausencia de servicios para atender la demanda de población de estos lugares, obligando a sus habitantes a recorrer largas distancias, con el consiguiente aumento de tránsito y consumo de energía; y dos: para satisfacer una demanda de vivienda y hoteles generada por el futuro crecimiento poblacional y acentuada por las futuras actividades del Centro de Convenciones y de los centros universitarios, el número de centralidades y microcentralidades planificadas aparece como desproporcionado a estas demandas locales de servicios, ya sean actuales o futuras.-

En lo que respecta a demandas habitacionales, el plan utiliza un modelo al 2025 en base a patrones de asentamientos actuales y proyectados, con incrementos variables para distintas zonas: Maldonado, San Carlos y Punta del Este.-

La distribución diferencial del aumento de población en las distintas partes del área urbana, los cambios de ocupación del stock de vivienda de

temporada para uso permanente, la posible aparición de otros centros poblados como atractivo de turistas y residentes permanentes, así como otros procesos asociados, hacen que las estimaciones de la demanda para el área que se pretende densificar en la altura para los próximos quince o veinte años sea altamente especulativa.-

De cualquier manera es la única información disponible para la planificación, considerando este alto grado de incertidumbre y estos escenarios 2025 que no son de gran magnitud, con aumentos graduales, la Liga sugiere otras posibles soluciones para atender esas demandas proyectadas, aparte de la densificación en altura.-

Los riesgos de una crisis por sobreoferta serían menores, los cambios más graduales y el resultado urbanístico más apropiado para la identidad de Punta del Este.-

Similares comentarios se pueden hacer acerca de las futuras demandas de habitaciones de hotel, las que podrían generarse por parte de estudiantes universitarios, por ejemplo, son difíciles de cuantificar y en el pasado la oferta se ha ido ajustando a una demanda que ha crecido muy gradualmente. No parece que esto pueda cambiar en el futuro en una forma drástica y se necesitarán más estudios cuantitativos al respecto.-

Si bien la Liga encuentra interesante el concepto de multipolaridad -que también justifica esas centralidades y microcentralidades- y el desarrollo propuesto para la Avenida Miguel Ángel, esta descentralización no necesariamente tiene que implementarse con desarrollos de altura como los propuestos, que parecen excesivos considerando el paisaje que ha caracterizado a Punta del Este y que ha sido seriamente afectado justamente por desarrollos en altura en otras partes de la ciudad.-

La Liga ha detectado una fuerte resistencia por parte de los vecinos a las torres y a la invasión del cemento.-

El desarrollo planificado para Avenida Miguel Ángel y quizás también algunas centralidades y microcentralidades en Aparicio Saravia podrían resolverse perfectamente con edificación de menor altura, lo que atenuaría los impactos ambientales y constituiría una solución conforme a los deseos de los vecinos, manteniendo además la identidad de la ciudad.-

(c.i)

De esta manera se contemplarían simultáneamente los tres grupos de interés mencionados en el Numeral anterior, el 2.-

Si bien la densificación por altura es una solución preferida por los inversionistas y es una respuesta apropiada para el desarrollo o la rehabilitación de ciudades cuando se necesitan recuperar parques y áreas verdes, esta no es la situación de Punta del Este.-

Por otra parte, durante las consultas de la Liga han surgido otras posibilidades para la ubicación de nuevas torres en lugares donde ya existen algunas, incluso algunas que nunca fueron terminadas, y donde las regulaciones actuales ya las permiten.-

La solución a la situación del Rincón del Indio descrita como de subdesarrollo y abandono no necesariamente requiere la construcción de grandes torres; existen otras soluciones menos agresivas con la imagen de Punta del Este.-

La Liga reconoce que el aumento de plusvalía generado por estos emprendimientos podría, y debería, ser aplicado a inversiones, obras de infraestructura, inversión social, conservación del medio ambiente, etc., que son importantes y necesarias tanto para Punta del Este como para las otras regiones del Departamento menos favorecidas.-

Si la iniciativa es exitosa también será una fuente importante de empleo; sin embargo, existen múltiples posibilidades para generar esos recursos y oportunidades evitando intervenciones como las que se proponen y de la manera que estas están diseñadas en el plan.-

Finalmente, existen factores de riesgo que no están contemplados en el plan. Los escenarios considerados en el FODA se focalizan únicamente en la alternativa del trazado de la Perimetral; no incluye en el plan un análisis de riesgo integral.-

En la Avenida Roosevelt ya tenemos las consecuencias de un intento malogrado de desarrollo en altura que dejó graves secuelas. La ola de recurrentes crisis financieras ha afectado al sector inmobiliario y a la industria de la construcción en muchos países, incluso en el nuestro en el pasado, con graves consecuencias.-

En resumen -y como indicamos en el Numeral 4-, la Liga comparte la mayoría de las recomendaciones del plan, pero tiene serias reservas con respecto a dos puntos mencionados en el Numeral 5.-

Consideramos que el concepto de multipolaridad, que compartimos, podría ser implementado de otra forma, por ejemplo con un número menor de centralidades y microcentralidades de las planificadas y con edificación de menor altura, sobre todo en aquellas ubicadas en áreas más sensibles.-

Complementando estas posibles modificaciones, el plan debería incluir una estrategia de avance gradual y ordenado en cuanto a su implementación, promoviendo cambios progresivos, considerando fases, incluyendo evaluaciones, concentrándose inicialmente en los espacios donde las posibilidades de inversión sean más factibles, evitando abrir todo el espectro de posibilidades, lo que aumentaría el riesgo de fracasos o impactos negativos.-

El logro de los objetivos propuestos en el plan, especialmente por tratarse de una implementación a largo plazo, generando importantes cambios

en aspectos estructurales, urbanísticos, funcionales, socioculturales y ambientales, requiere lograr un consenso político amplio. Sólo así se garantizará que el plan se convierta en una verdadera política de Estado departamental.-

Punta del Este ha cambiado y seguirá transformándose en el futuro. La Liga quiere acompañar este proceso y contribuir a que sea sustentable en el tiempo, que promueva nuevas oportunidades económicas que son imprescindibles, que sea ambientalmente amigable y que se refleje los deseos de la comunidad, salvaguardando la identidad, historia e imagen de la ciudad.-

Las opiniones resumidas en este documento se orientan en este sentido”.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a convocar ahora a los Arquitectos Martín Gómez Platero y Álvaro Sorrondegui. También vamos a ir convocando al Arquitecto Daniel Suster.-

SEÑOR GÓMEZ PLATERO.- Buenas noches.-

Yo quería agregar un elemento a lo que ya se vino comentando, y es respecto al tema de las microcentralidades del Eje Aparicio Saravia.-

Cuando nosotros seguimos todo el desarrollo del plan y vinimos a algunas reuniones, nos pareció que el plan era serio, que tenía un trabajo importante; pero no lográbamos entender que si se le estaba dando a Punta del Este y Maldonado un nuevo frente, que era todos los bañados del Arroyo Maldonado, no era ese sector el que realmente se estaba potenciando para desarrollar.-

Con respecto a las microcentralidades -recién comentaban de la Liga de Fomento que les parecía que eran demasiadas-, nosotros queremos opinar que nos parece una idea teórica, pero que no está muy pensado en cómo llevarla a la práctica, porque desconoce totalmente el parcelario existente.-

(m.r.c)

Marca una geometría que podemos llamar caprichosa, que no refleja el parcelario y que no identifica oportunidades de parcelas importantes en donde se pueden llevar adelante algunos de esos desarrollos, quizás no todos.-

En todos los planes parciales, cuando se intenta densificar un sector, el gran problema que se encuentra justamente es que en ese sector el loteamiento es pequeño y para llevarlo adelante es necesario que se junten varios inversores privados para hacer un gran lote que permita densificar. En este caso eso está ahí y creo que el plan... Quizás es momento de que, no los consultores, sino la propia Intendencia, viendo cuál es la realidad local y cuáles

son las oportunidades locales, empiece a desarrollar estas oportunidades, con el nombre que se quiera, como puede ser ese del ordenamiento concertado que en otros planes del Uruguay ya son reales -como el caso del Costa Plan en Canelones-, ya existen, en donde se han identificado puntos singulares y, de alguna manera, se llega a un acuerdo entre desarrollador e Intendencia con los objetivos que se tienen en común.-

Quería apuntar eso, nada más.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Ahora está el Arquitecto Daniel Suster y vamos a ir convocando al Arquitecto Jorge Curzio Acosta.-

Me hacen una acotación, porque algunas de las presentaciones dicen "nosotros": si están representando por ejemplo a una institución, si es posible, que lo manifiesten.-

Gracias.-

SEÑOR SUSTER.- Buenas noches.-

Primero, aplaudo la existencia de un plan. Comparto lo que dijeron los anteriores oradores y, por supuesto, lo que dijo la gente de la Intendencia. Creo que el segundo o tercer orador cuando habló de Los Ángeles se refería a que la falta de una planificación nos lleva a una ciudad como Los Ángeles. Pero la falta de una planificación también nos lleva a destruir el patrimonio que hoy tenemos en Punta del Este.-

Si nos ponemos a pensar que reglamentación en altura se ha dado en esta ciudad y que ha obligado a lugares como Chiverta prácticamente a desaparecer, obligando a que se fusionen padrones para poder lograr tener áreas mínimas que el plan permite para poder generar altura, este plan lo que permite es, de alguna manera, concentrar la altura, la inversión y la densidad en áreas que hoy están vacías.-

Sin embargo, yo quiero hacer una acotación y por eso estoy aquí, más allá de lo que se presente.-

La zona E, que está representada prácticamente en una zona amarilla -como lo demostró el Arquitecto Riella-, es una zona muy vasta, que tiene diferentes características según dónde caiga. O sea: no es lo mismo estar en Pedragosa Sierra y Saravia que estar, por ejemplo, en la calle Rubens y Saravia; sin ir más lejos: no es lo mismo estar en El Jagüel que estar, para ubicarnos, en la Parada 30 de La Brava, siguiendo para arriba encontrándonos con la actual Aparicio Saravia.-

¿Qué quiero decir con esto? Me parece que está bien que se quiera, de alguna manera, densificar las áreas que hoy están vacías, pero se deberían estudiar las características de cada lugar, cuál es el crecimiento natural que se está dando de cada área poblada -cómo se está consolidando esa área- y ver si realmente la imagen de un bloque bajo puede llegar a impactar positiva o negativamente en esa área.-

Hay zonas que hoy en día están totalmente vacías, que no se desarrollaron, que tienen una normativa de barrio jardín, que es justamente donde se desarrolla la calle Leonardo Da Vinci hacia el final, y en esta zona podríamos decir que sí se podría aumentar la densidad. Estoy de acuerdo con eso.-
(k.f.)

Es más: creo que la zona E, cuando hablamos de una zona intermedia entre lo que sería la Avenida Miguel Ángel y Aparicio Saravia con sus microcentralidades, genera unos lugares, unos huecos, que no sé cómo se van a solucionar. Lo mismo sucede de Miguel Ángel al Sur, entre Miguel Ángel y la muralla que hoy tenemos -gracias a la falta de planificación- de los edificios generados sobre la Rambla de La Brava.-

¿Qué pasa con esos padrones que hoy en día están entre el área de Miguel Ángel y las áreas construidas ya consolidadas de La Brava? ¿Los mantenemos a la misma altura? ¿Los dejamos iguales? Proponemos que se estudie la particularidad de cada zona. Se abre un frente nuevo en Aparicio Saravia, otro frente -lo mostraron muy bien en las imágenes- que es la Perimetral, en el ángulo formado entre la perimetral y Saravia hay un área de un vacío urbano muy importante a desarrollar. Creo que deberíamos estudiar un poquito cada área.-

Sólo eso. Felicitaciones a la gente por el plan que han hecho y al Arquitecto Pesci.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Les recordamos que el señor es el Arquitecto Jorge Curzio y vamos a ir convocando al Arquitecto Álvaro La Buonora.-

SEÑOR CURZIO.- Buenas noches.-

Como primer punto saludo la forma de gestión y desarrollo del plan. Creo que, más allá de discusiones de FOS, FOT, altura, etc., etc., va a culminar con reglas claras para la construcción que espero eviten el otorgamiento de excepciones. Entonces, si todos tenemos claro qué es lo que se puede hacer en cada zona, creo que va a ser mejor para todos.-

Además, básicamente creo que lo que está haciendo es "redireccionando" la construcción en Punta del Este y nos va a ayudar a poder preservar zonas y evitar los problemas que por ejemplo hoy tenemos con la demolición de la casa de Flores Flores en la Laguna del Diario.-

Y como segundo punto -esto ya es por un problema de deformación profesional, porque si bien estoy en forma particular acá, trabajo en la Intendencia de Montevideo-, vi en el plan un cuadro de estacionamientos que es muy similar al que utilizamos en Montevideo, pero en mi opinión es muy estricto y genera una cantidad requerida de estacionamientos muy alta, que, de aplicarse, creo que va en contradicción con lo que dijeron hoy temprano de evitar la impermeabilización del suelo en planta baja.-

Creo que sería bueno que se estudiara la posibilidad de hacer garajes en altura y que la construcción de esta área no compute como área de FOT. Pero, bueno, lo dejo como una idea, tómenlo, estúdienlo y vean qué se puede hacer.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Bien.-

Arquitecto La Buonora y por la Sociedad de Arquitectos de Maldonado va a hacer uso de la palabra el Arquitecto Gustavo de León.-

SEÑOR LA BUONORA.- Buenas tardes.-

Las objeciones que tenemos al Plan del Eje Aparicio Saravia se hacen reconociendo los méritos que tiene el Gobierno Departamental por méritos propios y debido a la Ley de Ordenamiento Territorial que ha marcado unas reglas de juego muy claras al respecto.-

En términos generales compartimos esos procedimientos y no queremos que nada de lo que aquí se diga se tome en un plano personal, porque tengo el mayor respeto personal por el Intendente y por muchos de sus Directores. Por supuesto que no hablo en función de ningún interés en particular porque tengo intereses en todas estas áreas.-

Hemos acercado el proyecto y tenemos observaciones en estos aspectos: económicos, sociales, de sustentabilidad, de mercado, ambientales y urbanísticos.-

En términos económicos, lo que quiero decir es que la construcción no desestacionaliza el Departamento; la construcción, por más que queramos mantener el volumen de 450 metros más por año, en realidad depende mucho más de los fenómenos financieros internacionales. El hecho de que Punta del Este sea un permanente afluir de inversores depende más de eso que de cualquier buen plan que propongan las autoridades locales. En cuanto a la necesidad de más tierra para desarrollos; en realidad perfectamente puedo demostrar que hay cinco o diez millones de metros cuadrados aún con posibilidad de edificar con la normativa actual, sin modificarla. Esta Administración, si ustedes recuerdan, amplió Piedras del Chileno, amplió

Manantiales, acaba de ampliar San Rafael, amplió la altura en La Pastora, las dos aceras de Pedragosa Sierra. Me parece que deberíamos tener cuidado al hablar de la mancha de la urbanización como cosa difusa y de hacer excepciones en forma generalizada; me parece que esto es lo que se criticaba: antes eran excepciones particulares y ahora es una gran excepción para toda un área enorme...

(Problemas de audio).-

Por supuesto que hay un interés directo del Gobierno en términos de plusvalía, en recaudar plusvalía; si se permiten hacer cuatro millones nuevos de metros cuadrados en lugares donde antes había 40% de ocupación, dos casas cada mil metros, y permitimos torres de 2,5% de FOT, doscientos cincuenta... El que quiera saber lo que es el FOT o FOS me lo dice.-

Queda claro que esa plusvalía se percibe cuando alguien va a gestionar el permiso de construcción, no se percibe porque se vendan y compren terrenos, ¿verdad? Es decir, el negocio de la compra y venta de terrenos... La Intendencia va a recaudar U\$S 200:000.000 si se hacen proyectos en esos terrenos, por lo cual creo que sería importante saber si hay una demanda real o esto es simplemente un lugar donde se coloca el dinero. Si Punta del Este es un lugar donde se coloca el dinero, me parece que corremos el riesgo de seguir haciendo metros cuadrados de apartamentos para una demanda inexistente.-

(Aplausos).-

En los considerandos del plan hay una cosa muy ambigua en cuanto a quiénes son los destinatarios de este proyecto y estos nuevos metros que se van a construir. Se habla de una gente que no es ni tan rica ni tan... Queremos darle lugar a otra gente; me gustaría que alguien me dijera: "Acá está esta gente que va a comprar".-

(Aplausos).-

A lo mejor podemos hacer... Fíjense que a una tierra de cinco hectáreas que hay por ahí en Rincón del Indio, se le hace una calle al medio y se sacan veinte padrones y puede hacer veinte bloques de cinco pisos de altura con 80% de FOT, o sea cada dos mil quinientos metros... Veinte bloquecitos en cualquier terreno; al lado de lo de Susana Giménez van a aparecer bloquecitos que yo no sé, salvo que se financien a pura cuota, cuál es el público, cuál es la demanda, porque...

Quiero dejar claro esto: Pedragosa Sierra -ustedes la conocen- ven que se está poniendo linda, que se hace un hotel, otro hotel, un restorán; pasando El Campanario les puedo decir que hay diez o doce manzanas que tienen veinte mil metros de terreno, o sea, hay unas veinte hectáreas con un FOT de 100%; son doscientos mil metros cuadrados en los que se pueden construir; si hay un inversor que ve que hay tantos estudiantes universitarios deseando un dormitorio, ya tiene donde construirlo.-

a.f.r.

Saca el permiso de construcción y lo hace; si hay tanto público universitario, tiene veinte mil dormitorios universitarios para hacer o veinte mil habitaciones de hotel para el Centro de Convenciones, está ahí, al lado del Centro de Convenciones...

(Aplausos).-

O sea, ¿qué quiero decir? La sustentabilidad de este plan, ¿cuánto tiempo más creen que se van a seguir haciendo cuatrocientos...?

Que alguien me conteste, un economista, que venga alguien -mi hijo está leyendo un libro que se llama "El Inversor Inteligente", yo qué sé-, algún inversor brillante que diga: "Punta del Este va a seguir creciendo a este ritmo y precisamos, además de la tierra que ya está habilitada..." Pero, por favor, el cambio de normativa..., hay un cambio de normativa desde el 2009 -lo dije el día que se presentó en el Country- y no ha habido ni un interesado en comprar para hacer cuatro pisos, entonces no creo que porque el urbanista decida: "Bueno, acá es un buen lugar para construir" alguien vaya a construir ahí, honestamente.-

Felicito a la Intendencia porque por algo están las cadenas Ritz, Hill, Carlton o Hilton comprando el San Rafael o Tramp comprando un terreno de US\$ 19:000.000, pero yo digo que esa gente hace esas inversiones en primera fila y paga esas fortunas porque -supongo- piensan que Punta del Este va a seguir siendo un lugar de categoría. Si hacemos esas torres en Rincón del Indio, lo que estamos haciendo es vanalizando el paisaje de Punta del Este, porque -¿qué pasa?- nadie puede asegurarme que un terreno y, concretamente, hay unas cuatro casas ahí atrás de Grey Stone -Avenida Miguel Ángel-, ese terreno es brillante para hacer una torre y venderla muy bien, pero un par de cuadras más atrás puede venir un tano cualquiera y hacer una Torre Antares. ¿Conocen la Torre Antares? ¿Cuántos años estuvo la Torre Antares sin terminarse?

Hubo un brasilero hace quince años que hizo "capantils" o "captaiti" -yo qué sé-, hizo cuatro o cinco edificios con un sistema constructivo barato que parecían heladeras -los edificios eran como heladeras- que ponía por todo Punta del Este.-

Bueno, si estamos esperando ese tipo de inversión, es una lástima, porque en Roosevelt, que durante años fue un lugar de medio pelo, hoy hay unos españoles que están construyendo con Iván Arcos una torre que se llama Mansa 16, divina, que mira al mar, mira a la Isla Gorriti y por delante, además, tiene el bosque urbanizado. Es increíble. Ustedes suben a Bora Bora hoy y ven por delante un bosque urbanizado.-

Ahora, ¿qué bosque urbanizado hay cuando empiezan a construirse torres o cuando incluso se hacen edificios de cinco pisos, porque yo invito a ver en lo que son vías principales residenciales -que son todas las ramblas- qué árbol va quedando. No va quedando ninguno, no queda el bosque.-

Y entre torre y torre, la tipología torre -hay una frase que me la pasaron en la Liga...

SEÑOR MODERADOR.- Le queda un minuto, Arquitecto.-

SEÑOR BUONORA.- ...Okey, vamos a terminar entonces-, ¿qué tengo para decir de la tipología torre? Esperen que tengo algo para decir...

(Hilaridad).-

...-no sé dónde está, acá:- "torres", dice el Arquitecto Pesci -no sé si ahora o hace algunos años-, "son símbolos de poder económico que han contribuido a vanalizar el paisaje urbano" ¿Es cierto Pesci?

SEÑOR PESCI.- Hace años que escribí eso.-

SEÑOR BUONORA.- Bueno, está...

Se hace la torre y corre a los veinte tipos que tienen casas lindas. A lo mejor hay alguno acá que tiene una casa, que está viviendo en Rincón del Indio, que pensaba retirarse y vivir ahí tranquilo y ahora le van a hacer una torre al lado.-

Yo he visto gente en estas reuniones...

SEÑOR MODERADOR.- Arquitecto, ha expirado su tiempo.-

(Aplausos).-
c.i.-

SEÑOR MODERADOR.- Bien, entonces ahora el Arquitecto Gustavo de León, en representación de la Sociedad de Arquitectos de Maldonado, y posteriormente vamos a ir convocando al Arquitecto Roberto Chiacchio.-

SEÑOR DE LEÓN.- Buenas noches a todos.-

Lo primero que queremos resaltar -creo que es lo que han resaltado todos los oradores- es que tengamos la discusión de estos planes de ordenamiento y que estas instancias sean de crecimiento para todos. Si estas instancias las tomamos simplemente para defender banderías de un lado y de otro, y cada uno morir abrazado de su bandera, me parece que este tipo de intercambio no es productivo.-

(Aplausos).-

La Sociedad de Arquitectos plantea que empecemos a trabajar en base, por un lado, a consolidar los acuerdos. Hay gran parte de lo que está planteado en el Plan que es de acuerdo general, y me parece que se debe seguir adelante en esos puntos, y entendemos que sobre los puntos en los cuales

tenemos ciertos reparos o dudas debemos buscar las instancias como para profundizar en el debate; en un debate constructivo en el cual busquemos generar acuerdos mayores a los que hay hoy. En ese sentido, la Sociedad de Arquitectos no está planteando que esto se patee para adelante, sino que establezcamos un nuevo cronograma para trabajar en base a lograr determinados acuerdos en los sectores en donde hoy no los hay.-

Eso es un poco, en términos generales, lo que plantea la Sociedad de Arquitectos -el tiempo es escaso para desarrollar los conceptos; hemos entregado un documento por escrito, al cual pueden acceder a través de la Página de la Sociedad de Arquitectos-, y entendemos que tenemos que trabajar sobre la base de esos puntos.-

El acuerdo es el único sentido que tiene este tipo de instancias: si este tipo de instancias no sirven para avanzar en los acuerdos y para tener gestos de las partes que están más enfrentadas para buscar puntos de acuerdo, este mecanismo que está proponiendo la Ley de Ordenamiento Territorial no tiene demasiada validez.-

Entonces, nosotros, como sociedad uruguaya, estamos empezando a transitar un mecanismo nuevo, que es esta Ley de Ordenamiento Territorial, que plantea este tipo de instancias. Estas mismas deben servir para eso, y con ese espíritu viene la Sociedad de Arquitectos a esta audiencia.-

Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Bien, ahora es el turno del Arquitecto Roberto Chiacchio, y vamos a ir convocando al Sr. Alberto Prandi.-

SEÑOR CHIACCHIO.- Buenas noches.-

El Presidente de la Sociedad de Arquitectos me acaba de sacar el argumento principal de lo que quería exponerles, pero, de cualquier modo, vale la pena ratificar algunas cosas.-

Lo primero es que la Ley de Ordenamiento Territorial nos da esta oportunidad por primera vez: se aplica en Maldonado, bienvenida sea, y que se repita. Eso es algo a valorar y a defender. Y hay muchas maneras de expresarse: cada uno tiene su estilo, cada uno tiene sus medios, hay quienes pueden utilizar publicidad a través de medios radiales o televisivos, y hay quienes tenemos que salir en el mano a mano, en el boca a boca.-

Lo primero que quiero destacar -que me parece que corresponde- es que así como el "Tolo" representa a la Sociedad de Arquitectos, yo aquí me represento a mí. No represento a nadie, soy un vecino y un Arquitecto, y punto. No represento a nadie, no defiendo el interés económico de nadie, ni ataco el interés económico de nadie.-

En ese sentido, cuando nos invitaron a participar de lo que terminó siendo esto, vinimos a todas las reuniones a las que pudimos, salvo a una porque estábamos de viaje. En todas ellas escuchamos acerca del avance de la necesidad de la planificación, que terminó en este llamado, en este plan que hoy estamos evaluando. Cuando alguna etapa de ese plan -que fue una presentación- nos rechinó, lo primero que hicimos fue hablar con la persona que entendimos que correspondía para no errar el camino y para que no nos malentendieran.-

(m.r.c)

Esa persona es el Intendente Departamental, que por suerte hoy está acá, nos acompaña...

(Aplausos).-

...porque he estado en otras reuniones en las que no ha tenido la posibilidad de estar y por eso quiero resaltarlo.-

Como persona física pedí una entrevista con el Intendente, sin mucha esperanza de tenerla, y me la dieron de inmediato; tuve dos horas de charla con él, le reitero públicamente el agradecimiento, y hablamos de esto.-

En ese momento quise puntualizar que tal como estaba el plan -que es más o menos tal como está hoy, sigue parecido al original, ha venido evolucionando, tal como lo explicó Riella, pero es el mismo con dos moños más-, tal como estaba, y como un todo, yo, en lo personal, como una persona, no lo digería totalmente como todo un plato, y quería expresarle mi opinión sobre algunos aspectos de ese plan, tratar de convencerlo de que mis razones eran válidas o, por lo menos, debían ser oídas. Y fueron oídas; otra cosa es que el plan luego las haya recogido.-

Yo no pretendo tener la razón. Dijo Einstein -no fui yo quien lo dijo-: si algo nos unifica a todos los humanos es que somos infinitamente ignorantes. La única diferencia es que no todos ignoramos las mismas cosas.-

Aquí hay gente que sabe mucho de planificación territorial, que tiene mucha experiencia, y está presentándonos un plan. Aquí hay gente que sabe de muchos aspectos y está aportando lo suyo. Y aquí en la sociedad, entre los vecinos que vivimos todo el tiempo, entre los que nos visitan, entre nuestros clientes -que no son clientes porque ya son parte de la población, que es la población estacional-, se ha ido creando una sociedad que tiene un montón de valores culturales, afectivos, sociales, intangibles, de los que de repente sabe más la gente que nosotros, los técnicos, o los técnicos con más experiencia.-

Entonces, lo que nos preocupa de este plan -y que ha provocado varios de los planteos recibidos acá y los que se han recibido en todas las instancias anteriores en las que hemos participado y ha participado la gente que está presentando el plan y en reuniones con colegas y con vecinos- es que siempre lo que encontramos son coincidencias en dos o tres aspectos del plan y en otros no las tenemos, que es lo que decía perfectamente el "Tolo" recién.-

Tenemos un plan que como procedimiento es impecable, como esquema es un primer paso que ojalá podamos seguirlo dando de aquí en adelante. Y en esa primera charla con el señor Intendente -tiene mejor memoria que yo, seguramente- hablamos de que tal vez, si teníamos tres o cuatro puntos en los que discrepábamos, se podía no enviar como un todo sino desagregarlos o enviarlos como parte.-

También ratifico lo que dijo el "Tolo" recién: no se trata de patear nada para adelante, no se trata de poner palos en la rueda a nada; lo que estoy diciendo es por qué no usamos lo que tenemos como consenso, que es el todo, de ese todo yo, en lo personal, pongo dos o tres puntos en los que me gustaría -ya lo he hecho en otras oportunidades, pero voy a robar un segundo para hablarlo ahora-... Hay uno que me preocupa últimamente, porque lo hemos estado analizando con gente que sabe más que yo de este tema, que es que sería buena cosa que se analizara la ubicación definitiva de la nueva Terminal.-

La nueva Terminal de Ómnibus mejora infinitamente la situación actual de la Terminal de Punta del Este -que es caótica-, mejora, tal vez, la ubicación de la Terminal de Maldonado, simplemente por el hecho de unificarla, pero nos parece -y esto ya no es una posición personal sino de conjunto con gente con la que hemos estado estudiando el tema- que es una solución cortoplacista y que va a crear un conflicto enorme en el hoy pero, sobre todo, en el mediano plazo, porque Maldonado ya la está envolviendo. Vamos a tener una nueva Tres Cruces en la cancha de Defensor.-

Creemos, quienes hemos estado analizando en las últimas tres semanas este tema, en la Terminal de Ómnibus Punta del Este-Maldonado como un todo, que no sea solamente de ómnibus, y que habría que pensar también en el cambio de carga, donde vienen los elefantes y pasan a camiones, que puedan entrar a la trama urbana. No debería estar al Sur del cruce de Ruta 39 con la Perimetral.-

Esa es una idea para que se piense. Ahí hay tierra municipal, hay área donde pensarlo, y eso nos da también una tierra liberada, teóricamente, que es la que hoy se está destinando a la Terminal, que podría ser la que el Intendente y la que el Gobierno están necesitando para crecimiento de lo que ojalá sea un éxito como es el Cluster Universitario y también la posibilidad de asentamiento de alojamiento universitario, si es que se precisa, en ese lugar.-
(k.f.)-

Liberamos tierra, nos quitamos un problema de tránsito. Ese es un tema.-

Los otros dos temas son los de siempre: la altura en la Avenida Miguel Ángel y las microcentralidades en la Avenida Aparicio Saravia en los nodos de inserción que cruzan desde la Mansa al humedal.-

Con eso no estamos de acuerdo y no es el momento de discutirlo, hemos tirado razones en cantidad de oportunidades, nosotros y una cantidad

de gente. Y ahí lo que no se puede negar es que no hay una opinión, hay varias. En la última reunión en la Liga de Fomento tuve el gusto de conocer a quien no conocía, que es el hijo del Arquitecto Pesci, a Pedro -me parece una persona muy inteligente-, que además nos explicaba que han tenido tiempo en otros planes para elaborar, para discutir, para analizar todo esto del orden de dos años, dos años y medio, tres años.-

Acá nadie duda de que se está cumpliendo con la Ley.-

SEÑOR MODERADOR.- Un minuto, Arquitecto.-

SEÑOR CHIACCHIO.- Me sobra.-

Los tiempos de la Ley se cumplieron y se fue generoso con el corrimiento de esta instancia de hoy, lo que no quiere decir que esos tiempos sean los necesarios.-

Lo que le pedimos al Intendente es -porque hoy está en manos del Ejecutivo-, antes de que se eleve al ámbito nacional y luego a la Junta Departamental, la posibilidad de “etapabilizar” este tema y va a tener de todos nosotros, como ha tenido en otras oportunidades, el mayor apoyo en lo personal, en lo institucional y como vecinos, para que tratemos de sacar algo en consenso.-

Etapabilizar no significa dejar nada, no significa decir “esto está mal”, sino revisémoslo y ojalá logren convencerme de que estoy equivocado. Lo que necesito es tiempo, porque no puedo estar equivocado yo y tanta gente más.-

A veces, cuando son muchos los que están equivocados, tenemos que concedernos mutuamente el beneficio de la duda. Eso es lo único que pedimos, la oportunidad de que se programe esto y salga lo mejor para todos.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Le corresponde la palabra al señor Alberto Prandi y vamos convocando al Diputado Nelson Rodríguez.-

SEÑOR PRANDI.- Buenas noches a todos.-

Es un gusto estar con ustedes. Traje un texto escrito porque el tiempo es escaso. Hay mucha gente anotada y me pareció que era la mejor manera de poder expresar mi opinión que, insisto, en este caso es a título personal, representando al sector inmobiliario pero en forma personal.-

Punta del Este ha tenido, a partir de la década de los 70, períodos de crecimiento edilicio desmesurado, que si bien incrementaron notoriamente el número de unidades de departamento y, por ende, de camas disponibles, afectaron negativamente al balneario por distintas razones. La más importante que se reiteró en cada uno de esos procesos de edificación masiva, fue que finalizaron bruscamente, generando una fuerte recesión, dejando muchas

veces esqueletos de hormigón, paralización casi total, tanto de la actividad en la construcción como en la venta de inmuebles en la zona durante tiempos prolongados. Lo que es peor, deterioraron la propuesta turística de un balneario que no necesitaba entonces -ni necesita en la actualidad- de más edificación en altura. Pero la presión de los inversores de turno pudo siempre más que todos los esfuerzos de una comunidad integrada por residentes permanentes y por quienes optaron durante años por vacacionar en nuestras costas, generando también derechos, por ejemplo, a ser escuchados y no sólo obligaciones como el pago de impuestos.-

(gt)

Quienes reclamábamos, al igual que hoy, que este no era el camino, decíamos que Punta del Este no debía convertirse en una ciudad, que debíamos mantener la identidad que hizo de este un lugar único, nuestra grifa país, que permitió que Uruguay fuera conocido en el mundo y no sólo en la región.-

(Aplausos).-

Cuando desde la Presidencia de ADIPE nos opusimos con mucha firmeza a todas y cada una de las excepciones a la Ordenanza de la Construcción aprobadas durante la Administración Antía, lo hicimos sobre la base de que se debían respetar las reglas de juego y muy especialmente para quienes habían invertido en la zona en base a parámetros de construcción que le garantizaban, les daban certezas sobre qué se podía construir -o no- en el lugar que habían elegido como vivienda de veraneo secundaria o permanente.-

Decíamos entonces que lo que se debía priorizar y preservar era la actividad turística, ya que la industria de la construcción en Maldonado depende totalmente de esta, como ha quedado demostrado una y otra vez a lo largo de la historia del balneario, por lo que no debíamos ni podíamos permitir que la construcción fuera en detrimento del turismo en su más amplio espectro.-

Afirmábamos también que era ese turismo el verdadero generador de miles y miles de puestos de trabajo permanentes en el Departamento cada vez que se utilizaba el argumento de la generación de nuevos puestos de trabajo, para justificar aquellas excepciones.-

Hemos perdido en los últimos años muchísimo turismo de alto poder adquisitivo de quienes no aceptaron el nuevo perfil de Punta del Este. Algunos se fueron hacia el Este, primero La Barra, luego José Ignacio y hoy están descubriendo las costas de Rocha, pero otros optaron, lamentablemente, por destinos fuera del Uruguay. Esto queda claramente reflejado en la recientemente finalizada temporada de verano, donde los resultados no han conformado a la inmensa mayoría de los sectores vinculados a la actividad turística de nuestro balneario.-

Un ejemplo de este nuevo rumbo fue la modificación de la Ordenanza que autorizó la construcción de torres de más de veintitrés pisos de altura en

Aidy Grill, hoy La Pastora, que está generando una sobreoferta de departamentos y donde claramente no se ha valuado el impacto vial que ya se empezó a producir, pero que notoriamente se profundizará una vez finalizadas las obras -hoy en construcción- en esa zona, provocando una importante saturación del movimiento, tanto de vehículos como de personas, haciendo que los turistas se encuentren con la misma realidad que padecen todo el año en las ciudades de donde provienen.-

Sobran ejemplos en el mundo -no tengo PowerPoint para poder mostrar imágenes- de destinos turísticos de niveles similares o superiores a Punta del Este como Acapulco, Benidorm, Torremolinos, Mar del Plata, entre otros, que recorrieron el camino de la construcción a ultranza y que como consecuencia de ello perdieron la calidad de su propuesta, perdieron su atractivo y, por ende, perdieron buena parte del turista con alta capacidad de gasto que optaba por esos destinos.-

Es por todo lo antes expuesto -y por coherencia de acción y pensamiento- que planteo con la misma firmeza de siempre -que además de compartir, cómo no hacerlo, plenamente la importancia de contar con un Predio Ferial y Centro de Convenciones, que Punta del Este sea una ciudad universitaria con las más diversas propuestas educativas, en particular la de la Universidad de la República, así como de otras interesantes propuestas contempladas en el proyectado Eje Aparicio Saravia- que solicito se excluya totalmente del citado proyecto la habilitación para edificar en altura en toda la zona de Rincón del Indio.-

(Aplausos).-

Porque tengámoslo claro -tengámoslo claro-: los recursos naturales no son infinitos y en Punta del Este y en las áreas de influencia se siguen manejando como si lo fueran y no es así. Los ejemplos sobran en el mundo.-

Sólo de esa manera se estará manteniendo esa zona como un barrio residencial de viviendas particulares y de bosques como lo es a la fecha, pero esto no debe circunscribirse exclusivamente a Rincón del Indio, sino a todos y a cada uno de los barrios que no han sido ya afectados...

(Aplausos).-

...por la construcción en altura, para que puedan seguir manteniendo su perfil de barrio jardín.-

(Aplausos).-
a.f.r.

Y redondeo.-

Porque allí es donde está la verdadera identidad de Punta del Este, conformada por una particular combinación de excelentes playas, dunas y

bosques que no pueden seguir siendo degradados por un afán meramente de especulación inmobiliaria en beneficio de unos pocos.-

¡Basta de hormigón! ¡Basta de seguir “marplatizando” el Balneario!
¡Basta de atentar contra el patrimonio de todos los maldonadenses! Por quienes nos precedieron, por quienes formamos parte de esta comunidad, pero muy especialmente por las generaciones venideras ¡basta!

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

(Se le concede la palabra al señor Diputado Nelson Rodríguez, quien no hace de la misma por no encontrarse presente).-

SEÑOR MODERADOR.- Vamos a continuar.-

El representante de la Red Uruguaya de Ciudades Justas, Democráticas y Sustentables. Y se va preparando el Doctor Guillermo Ipharraquerre.-

¿Tampoco está? Es el Doctor Jorge Massa. Él no está, está usted; bien, pase entonces.-

SEÑORA PÉREZ ECHINOPE.- Buenas noches. Mi nombre es Leonor Pérez Echinope.-

Buenas noches a todos, buenas noches Intendente, gusto de verlo. Saludo a la Mesa.-

Felicito el plan; lo felicito porque pudo congeniar una serie de ideas que teníamos la gran esperanza de que algún día se pudieran concretar y que realmente marcarían una diferencia del Maldonado - Punta del Este que conocemos, netamente veraniego, para darnos la posibilidad de tener progreso y producción en los meses de baja temporada.-

También las universidades son otro magnífico intento justamente para reunir a un grupo de jóvenes que le daría una mayor impronta a la zona en invierno.-

Con respecto a qué objeción podemos tener del plan...

En primer lugar quiero aclarar -porque lo omití- que no estoy hablando sólo por mí sino por una asociación de vecinos que se llama Acción Ciudadana -que algunos la conocerán, otros no- que, además, es parte del grupo impulsor de Punta del Este - Maldonado Como Vamos, que es un emprendimiento muy nuevo y que es parte de la Red Uruguaya de Ciudades Justas, Democráticas y Sustentables. Es un emprendimiento latinoamericano, integrado por la gran mayoría de ciudades de América Latina, lo apoya la Fundación Internacional AVINA y es para crear conciencia ciudadana y aportar desde nuestro rol de

vecinos, desde nuestro rol civil, todo aquello que sea constructivo para la zona.-

Yo estoy improvisando, porque la persona que tenía que venir, por una situación ajena a su voluntad, no pudo hacerlo, por lo tanto no tengo material impreso porque no me correspondía a mí elaborarlo, pero no quise perder la oportunidad, ¿por qué?, porque nuestro espíritu es constructivo. Queremos colaborar, queremos que Punta del Este sea el lugar que todos adoramos para vivir o algunas personas para visitar, que siga siendo realmente atractivo.-

Creemos que la innovación y la creatividad son realmente las que le pueden dar sustentabilidad a un lugar. ¿Más apartamentos lo son? ¿Más apartamentos...? ¿Eso es innovar? ¿Eso es creatividad? ¿Eso es sustentable? c.i.-

Sustentable es aquello que atrae público, que atrae turismo; es aquello que se mantiene interesante para todos aquellos que quieran venir acá en invierno y en verano. Es aquello que complementaría todo lo que se está haciendo para los jóvenes, las Universidades y también todo lo que se está haciendo justamente para crear una infraestructura urbanística de esta zona: el Centro de Convenciones, el Parque Metropolitano. Todo eso apunta a un público casi permanente, que es lo que necesitamos.-

¿Qué es ser sustentable? Sustentable quiere decir que no afecte a futuras generaciones, que lo que se hace hoy no perjudique mañana. En eso se basa el principio de sustentabilidad.-

Por lo tanto, esto es un pedido a las autoridades... A este magnífico plan se le pueden incorporar determinados elementos que lo dejarían maravilloso y que harían una falta imponente desde nuestro punto de vista y desde nuestro análisis. Uno de ellos sería -siendo que va a ser una ciudad universitaria- una magnífica biblioteca, algo totalmente diferente a todo lo que pueda existir. Esto complementaría las Facultades.-

Otra cosa que no hay que poner en duda es que, justamente, los jóvenes necesitan lugares de esparcimiento. Punta del Este ha tenido toda la vida el problema de no saber dónde meter las discotecas porque los jóvenes, además, tienen accidentes de tránsito porque se alcoholizan, y no hay un transporte que los lleve a un determinado lugar que sea seguro.-

Necesitamos un lugar donde se pueda hacer con total seguridad un espacio de esparcimiento para los jóvenes, para los universitarios y para los visitantes.-

Rincón del Indio: maravilloso lugar que reúne una ecología diversa y que tiene un ecosistema particular, pero está muy abandonado. Es evidente que algo innovador y creativo en esa zona sí podría ser sustentable.-

Nosotros decimos que, justamente, lo que distingue al hombre es el genio, y el genio es lo que lo distingue en la creatividad del mediocre. Pedimos,

por favor, que se pongan proyectos y planes que sean realmente innovadores para crear un área de mayor interés -porque es un área especial, por la belleza, por la cercanía al mar-, que no tendrá la misma plusvalía de retorno en beneficios tributarios, tal vez no, pero se agota; se nos agotan los puntos mágicos de la zona. Es simplemente poner enormes estructuras de hormigón que no aportan más que eso: sólo verlas, y que algunas personas las eviten ¿Qué más nos dejan?

Como diseño es hermoso; los felicito porque realmente es muy atractivo poder ver todos los PowerPoint, de una creatividad enorme, pero esa creatividad es más de lo mismo, es más de lo que ya tenemos. Es bueno que se creen más torres en un proyecto ordenado; absolutamente de acuerdo.-

O sea que la propuesta que dejo acá es la de incorporar en este plan proyectos innovadores de creatividad que atraigan público todo el año y que den trabajo permanente a todas las personas que vivimos en la zona o a aquellos que la visitan.-

Si no hay playa en verano, no hay nada más que hacer que ir de compras al Shopping o ir al Casino. Es hora de que nos demos cuenta que necesitamos tener algo más para ofrecer, algo magnífico, y creo que podemos hacerlo.-

Gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del Doctor Guillermo Ipharraguerre. Vamos a ir solicitando que se acerque el señor Juan Fleitas.-
(m.r.c)

SEÑOR IPHARRAGUERRE.- Buenas noches.-

Estoy acá como vecino de Maldonado desde hace cuarenta años, a título personal.-

Señor Intendente, señor Director de Planeamiento y Arquitecto Pesci: coincidirán ustedes en que los cambios normativos en los Códigos constructivos deben ser la consecuencia del estudio del plan y no el principio del mismo.-

Analizado este plan en las formas que establecen la Ley de Ordenamiento Territorial y normas departamentales vigentes, la conclusión será el cambio o no de Código constructivo, pero en este plan y en la forma en cómo nace partimos de un principio equivocado. Por eso reclamamos la necesidad, además de este estudio, de un estudio espejo absolutamente independiente, con un estudio de impacto ambiental independiente, a su vez, que permita confrontar las conclusiones.-

Eso no es novedad, sabe perfectamente el Arquitecto Pesci qué es lo que acaba de pasar hace unos años en la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, República Argentina. Y, en otro sentido, es lo que acaba de pasar en el Departamento con la cárcel espejo que se acaba de inaugurar, una cárcel que demuestra el tratamiento del recluso, a diferencia de cómo se hacía antes.-

Acá no estamos hablando de que nadie merezca ir a la cárcel o no; estamos hablando de que es necesario confrontar esta idea con una idea independiente y con un estudio de impacto ambiental también absolutamente independiente.-

En el llamado público para la contratación del Consultor Senior, equipo técnico interdisciplinario y propuesta metodológica, en el Capítulo "Términos de Referencia" elaborado por la Intendencia -por eso estamos yendo al principio y esto condiciona todo el plan-, se dice en la página 19, fase 2, textual: "Fase 2. Avance. El trabajo abarcará las siguientes fases: avance de la memoria de información de diagnóstico y análisis crítico de la modificación de la Normativa de Edificación planteada por la Dirección General de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial".-

Quiere decir que cuando se llama a licitación para el Consultor Senior ya se condicionaba el trabajo por la existencia de una normativa en proyecto, oficial, a cargo de la Dirección de Planeamiento. Quiere decir que cuando se entra, con absoluta transparencia intelectual, a analizar este plan o a trabajar en los primeros pasos de este plan, ya se sabe que a los treinta o cincuenta días hay que presentar un proyecto de cambio normativo.-

Eso para mí es una barbaridad.-

(Aplausos).-

Esto está en el Expediente 2011880102435, actualmente, desde el 23 de febrero de 2012, en Gestión Territorial de esta Intendencia y data de principios del año 2011.-

Por tanto, meses después se llama al concurso de Consultor Senior y resulta que ya había antes normas de modificación de la Ordenanza planteadas por la Dirección General de Planeamiento.-

La crítica es que metodológicamente no tiene lógica ni rigor técnico pedir un plan urbano en un área y al mismo tiempo decir que ya hay sobre esa misma área una modificación de Ordenanza en proceso en la Dirección de Planeamiento.-

(k.f.).-

Y eso condiciona, a mi criterio, todo el plan. Es la manzana podrida en el arranque, que pudre todo el cajón, lamentablemente, crudamente, es eso.-

Esto es irrefutable, porque está en la documentación y está en el expediente. Técnicamente era necesario cumplir el estudio que el llamado a

licitación del consultor y las propuestas abarcaran todas las fases, pero habría que excluir, a mi criterio, la fase 2, la que podrá o no existir, porque el cambio normativo tiene que ser la consecuencia del plan, no exigírsela al equipo consultor 30 o 40 días después de empezado su trabajo. Primero el estudio y el análisis con el estudio espejo ¡mejor, señor Intendente! Con un estudio de medio ambiente independiente ¡mucho mejor! Con descentralización en audiencias públicas en los tres municipios afectados ¡muchísimo mejor!

Esto podrá tener hoy, como se dice a nivel popular, apoyo político, pero no tiene apoyo social, lo dice la Sociedad de Arquitectos de Maldonado en su informe...

(Aplausos).-

Ustedes me permitirán una digresión: señor Intendente, hay que repensar todo esto, hay que volver atrás para ir más lejos. No va a ser menos Intendencia esta Intendencia por reanalizar, por repensar las cosas, que lo que es. Hoy es fecha aniversario de la muerte de Wilson Ferreira, uno de los campeones de la descentralización, del diálogo y de la gobernabilidad ¡Qué bien nos haría a todos repensar esto! Excluir el cambio normativo y que el mismo sea la consecuencia final de un estudio hecho como manda la Ley, ¡como corresponde!

Si hoy el ojo crítico es el cambio de Ordenanza constructiva, ello se debe a estricta responsabilidad de la Administración en la confección del llamado, pero no la acusamos, la invitamos a volver atrás para ir más lejos. Se perdió de vista el interés general, acá estamos reclamando, señor Intendente, que hay un interés general que hay que observar, esto va a tener gran viabilidad futura si tiene el consenso de toda la población de Maldonado.-

Este plan transcurre por dos municipios, el Municipio de Maldonado y el Municipio de Punta del Este. Formalmente pedimos, en los lapsos de tiempo que se están manejando, que esta misma audiencia pública se haga en lugares ajenos a la Intendencia, donde el público pueda expresarse libremente.-

(Aplausos).-

Audiencia pública en Maldonado, audiencia pública en Punta del Este, audiencia pública en San Carlos, porque esto afecta a la zona de La Barra indirectamente y toda la conexión vial compromete los dobles puentes de La Barra y va a crear un nudo más intenso de tránsito, entonces la zona autónoma de San Carlos tiene que opinar, su Municipio tiene que opinar de esto, la gente de San Carlos tiene que opinar y acá yo no veo esa participación.-

Señor Intendente, señores consultores, redondeo, mucho se ha hablado de que esto ya venía cocinado de Argentina, en fin..., que ya se sabía, antes que la gente de Maldonado, que se iba a poder habilitar el Código constructivo en la zona de Rincón del Indio, etc., etc. No caigamos en cosas menores, levantemos el punto de vista, analicemos esto como corresponde, demos el

ámbito de negociación en los distintos municipios para que la gente se exprese.-

Déle respaldo social, señor Intendente, a esto; déle respaldo humano, de toda la gente, de todos los sectores sociales, que así se va a llegar muy lejos.- (gt).-

Y, fundamentalmente, señor Intendente y señores consultores, no le tengan miedo a la crítica, no le tengan miedo a la expresión de la gente de Maldonado que una de las cosas que la caracteriza es su cultura y su espíritu de progreso. No desaprovechen esta oportunidad, vuelvan atrás.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Le corresponde el turno al señor Juan Fleitas y vamos a solicitar que se prepare la señora Silvana Ruggieri.-

SEÑOR FLEITAS.- Buenas noches.-

Conjuntamente con vecinos del Departamento de Maldonado ya presentamos un escrito con determinadas inquietudes y sugerencias cuando el expediente estaba de manifiesto. En esta oportunidad queremos recalcar algunas cuestiones que ya plasmamos en ese escrito y queremos dejar claro algunas otras cosas.-

En primer lugar permítanme -por deformación profesional, no soy arquitecto, soy abogado-... Hoy se ha hablado mucho de la Ley de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, pero antes de esa Ley existe una Ley que es la Ley madre de todo esto, que es la Ley de Protección al Medio Ambiente y esa Ley nos tiene que guiar a todos. No solamente guiar, sino que además la debemos aplicar.-

Permítanme leerles un artículo que va a seguir la línea de razonamiento. ¿Saben por qué Uruguay es país natural? Porque lo dice el Artículo 6. Dice: "La política nacional ambiental que fije el Poder Ejecutivo se basará en los siguientes principios: a) la distinción de la República en el contexto de las naciones como país natural desde una perspectiva económica, cultural y social del desarrollo sostenible". La propia Ley también define lo que es desarrollo sostenible. Una señora que hoy participó lo dijo muy bien: es no comprometer las generaciones futuras, no hagamos cosas para las generaciones futuras de las cuales, luego, nos podamos arrepentir.-

¿Qué más dice este artículo? "La prevención y previsión son criterios prioritarios frente a cualquier otro en la gestión ambiental" y vaya si será importante este principio precautorio.-

Inciso C: "Constituye un supuesto para la efectiva integración de la dimensión ambiental al desarrollo económico y social, la incorporación gradual y progresiva de las nuevas exigencias".-

No voy a ahondar más en este artículo, pero creo que esos son los tres principios o los tres lineamientos rectores que deben regir una política ambiental.-

Partiendo de esta base les voy a enumerar algunas inquietudes que ya hemos plasmado oportunamente en el expediente. En general se comparte el plan, se comparte el Centro de Convenciones, se comparte el Campus Universitario, podremos tener -o no- alguna disquisición con el tema de la Terminal, pero nos parece que en ese sentido el plan es bueno y va a ayudar a crear más fuentes de empleo.-

¿En cuáles dos cosas no estamos de acuerdo básicamente? En el tema de las microcentralidades y en el tema ya hablado hoy extensamente por los arquitectos del cambio normativo de construcción en Rincón del Indio.-

Por ejemplo, el plan dice textualmente: "Punta del Este sigue siendo un balneario de alta calidad, dirigido a los sectores de mayor poder adquisitivo, pero que permanece semivacío casi diez meses del año. Esto produce fuertes crisis, sobre todo en el empleo y los servicios. El empleo en servicios suele sufrir receso en las bajas temporadas y los servicios suelen estar saturados en verano y sobreabundan en el resto del año. Consigna estratégica del plan: desestacionalizar las actividades".-

En nuestra opinión se comparte el diagnóstico y la consigna estratégica, pero creemos que el plan no lo beneficia sino que la agrava. ¿Por qué? Nos preguntamos: si Punta del Este está semivacío casi diez meses ¿por qué vamos a construir más torres?
a.f.r.

¿Por qué cambiar la normativa de la construcción? Más edificios, más vaciamiento.-

Por otro lado, si los servicios abundan durante diez meses, ¿por qué crear más servicios? ¿Por qué crear más microcentralidades? Las respuestas por sí solas demuestran el vicio lógico de la consigna estratégica y el medio para abatirla.-

Otra consigna: crear más empleo.-

Se comparte obviamente la preocupación, ¿quién no?, pero se estima que de aplicarse el plan tal cual está lo va a perjudicar.-

En cuanto al cambio paisajístico -de lo que ya han venido hablando hoy-, el cambio a País Natural o Punta del Este Natural, o de lo que se vende de Punta del Este al mundo, obviamente cambia. Rincón del Indio será otro, Punta del Este será otro; en definitiva, Punta del Este -es lógico y de sentido común- va a ser la misma.-

Otra consigna estratégica -en relación a lo que acabo de decir-, si Punta del Este no es la misma, obviamente incide en la inversión y también en la

construcción. Eso es así. Si Punta del Este cambia, ya no va a ser tan atrayente para los inversores.-

Otra consigna estratégica del plan: polígono de actuación.-

Se dice: “Es necesario encontrar nuevos frentes de desarrollo inmobiliario privado para mantener el nivel de alta inversión económica que estos últimos años ha asegurado empleo y rentabilidad en el sector de la construcción. Los sectores tradicionales para localizar estas inversiones están comenzando a saturarse y ponen en riesgo la sustentabilidad de estas áreas. Si se hacen las cosas con un criterio de sustentabilidad general y alta valoración ambiental y paisajística, el Eje de Aparicio Saravia aparece como un corredor factible y apacible para nuevos desarrollos inmobiliarios”.-

Consigna estratégica: nuevas oportunidades de desarrollos inmobiliarios privados.-

Nos preguntamos: ¿qué pasa cuando se satura Rincón del Indio? ¿Adónde más vamos a construir?

También lo dijeron hoy, hace un rato: “estando en presencia de recursos limitados es obvio que alguna vez se acaben, no van a ser para siempre”.-

Volvemos a lo que dice la Ley: “No debemos comprometer las capacidades de las generaciones futuras”.-

En este sentido se comparte también la estrategia del plan: diversificar la economía; pero no saturar los recursos naturales que son siempre escasos.-

Después el plan dice: “Hace tiempo que se dejaron de producir conjuntos de mayor creatividad con basamentos diversificados, generación de espacios urbanos públicos o propuestas urbanísticas integrales”. Se habla de Arcobaleno, se habla de Rockefeller Center -creemos nosotros que se refiere a Roosevelt Center-, pero todo el mundo sabe, es público y notorio, qué ha pasado con ese tipo de microcentralidades. ¿En qué estado está Roosevelt Center hoy? ¿Hace cuántos años está en el mismo estado? ¿Vamos a crear más de estas microcentralidades?

Pero eso no es todo, si las microcentralidades que hoy ya tenemos se encuentran en peor estado, ¿qué pasará si creamos otras? ¿Qué vamos a dejar de esas microcentralidades que ya se encuentran en peor estado?

Hay más para nosotros: el plan no identifica que además de las microcentralidades existen las centralidades. El plan identifica como una amenaza el vaciamiento del Centro histórico de Maldonado, pero no identifica el vaciamiento posible de Gorlero -la centralidad de Gorlero-, las Calles 20, 24 y sus transversales, tampoco el vaciamiento de la Avenida Roosevelt, ni puede identificar el vaciamiento o no de otra centralidad, como puede ser La Barra, que recién lo acaban de decir.-

Entonces nos preguntamos: si vemos las microcentralidades y centralidades que ya tenemos y basta dar un vistazo a Gorlero para ver en qué estado se encuentran las galerías -sacamos fotos de las galerías y de Roosevelt Center y las adjuntamos al expediente, cualquiera que quiera puede pasar y ver el estado en que están-...

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, por favor.-

SEÑOR FLEITAS.- ...si estas microcentralidades y centralidades se encuentran semivacías, abandonadas, ¿qué va a pasar cuando creemos otras microcentralidades? ¿Qué pasará con esos comercios? ¿Qué pasará con el trabajo de esa gente?

Por eso nos oponemos a la creación de microcentralidades y también nos oponemos -por todo lo que dijimos- al cambio de normativa de Rincón del Indio.-

c.i.

Como el tiempo es escaso, el escrito está en el expediente.-

Simplemente es eso. Muchas gracias.-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno de la señora Silvana Ruggieri, y vamos a ir convocando al señor Guillermo Rondini.-

SEÑORA RUGGIERI.- Bueno, primero que nada, estoy asustadísima. Segundo, que hace muchísimo tiempo que no había visto un auditorio tan repleto -y tan documentado-, y eso obviamente me obliga a decir que yo no soy arquitecta, que no soy socióloga, que soy Maestra; que nací en Maldonado, que soy habitante de la ciudad de Maldonado, y que hace bastante tiempo -en mi sector político- que integré alguna Comisión sobre áreas concertadas, sobre esto de la nueva reglamentación y demás.-

Hace unos días fui a la Liga de Fomento de Punta del Este a enterarme un poco más por los vecinos de esa ciudad cuáles eran las críticas al respecto, y me llamó muchísimo la atención la pasión con que algunos de ellos defendían la negatividad a este plan. También me llamó muchísimo la atención cómo los contrargumentos a veces venían de personas que eran constructores en altura.-

Entonces de ahí es que yo quise venir a plantear que yo también soy de Maldonado -que no me crié entre ladrillos, pero que vi crecer esta ciudad minuto a minuto-, que conozco a muchos de los referentes que hablaron, y hoy vine leyendo lo que plantea la Sociedad de Arquitectos y el documento que plantea la Liga de Fomento. Y me parecieron muy respetuosos los dos, cosa que no encontré en la Audiencia de la Liga de Fomento; no encontré mucho respeto, pero sí mucha suspicacia.-

Creo que el punto, el eje de discusión es esta famosa construcción de edificios en altura en la Avenida Miguel Ángel, porque contra la Universidad, no

hay críticas, contra la Terminal de Ómnibus -ese complejo-, no hay críticas; puede haber alguna propuesta leve de cambio, de erradicación, pero por lo que oí se está dispuesto a aceptar esos cambios.-

A mí me preocupaba mucho esta historia del medio ambiente y escuché la argumentación de uno de los consultores de una ONG que se llama AFDEA. El señor decía que no afectaba para nada el medio ambiente, que había protección de humedales y demás, y dije “bueno, esa crítica también se me destruye acá”.-

Me parece que al centrar todo un plan, enormemente ambicioso, en un punto de discusión sobre la Avenida Miguel Ángel, no se miran las enormes ventajas que provoca lo otro. Entonces coincido con la Liga de Fomento -y creo que con la Sociedad de Arquitectos, porque yo no sé cuál es uno y cuál es otro- en que se puede establecer un paréntesis para ese punto de discordia y aprobar el resto, que más allá de que viene de proyectos anteriores y posteriores, y de quién es la autoría, el plan, enorme, complejo y abarcador, se está presentando ahora.-

Esa es mi propuesta.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del señor Guillermo Rondini, y vamos a ir convocando al señor Eduardo Leoncini, del Aeroclub Punta del Este.-
(m.r.c)

SEÑOR RONDINI.- Tengan ustedes muy buenas tardes.-

Les voy a cambiar un poco el tema; los voy a salpicar un poco con agua, que es mi especialidad. Soy Profesor de la Escuela Naval, Orientador de Tesis Postgrado en Puertos Deportivos.-

Primero, tengo que felicitar a los autores de esto, que es fantástico; una imaginación formidable y un trabajo enorme.-

El tema es muy sencillo: en España se promulgó la Ley de Puertos Deportivos en 1969. En el año 2001 España tenía 393 puertos deportivos con una distancia promedio entre escalas de 10 millas náuticas, con 103.000 amarras disponibles, con una creación de fuentes de trabajo que superó las 7.700 personas -permanentes-y cuando estuvo funcionando esa cadena se recaudaron € 1.400:000.000. Nosotros en nuestra costa tenemos la posibilidad de construir 46 puertos desde el Chuy hasta Nueva Palmira, de los cuales hay pocos, y bastante malos.-

Punta del Este, según la definición de mi padre -de quien yo he aprendido todo lo poco que sé-, es un refugio natural mal mejorado, porque lamentablemente todas las mejoras que ha sufrido Punta del Este no han sido mejoras, han sido “peoras”. Porque el único -en la historia de la Dirección de Hidrografía- que, además de ser Ingeniero, era Navegante, fue mi padre. Y los

demás no tienen absolutamente nada de nauticidad, que es lo que nos da la experiencia como para no hacer barrabasadas cuando se hace una reforma en un puerto.-

Entonces les quiero hacer notar que en Buenos Aires -en las revistas de yachting que se reciben normalmente- hay dos empresas -que yo conozca, puede haber más- de transporte de embarcaciones desde Buenos Aires a Mar del Plata, pero por vía terrestre. Si usted quiere tener la seguridad de tener el barco tal fecha, a tal hora, en Mar del Plata, mándelo por camión; desármelo y mándelo por camión, que el camionero se lo entrega tal día, a tal hora. Y lo demás puede ser gastar sus vacaciones en "ferruchar" contra el Sudeste -gran maldición que tiene el Río de la Plata.-

Y con eso de ir a contrapelo recibí la consulta indirecta de un amigo en común con el Ministro Scioli, de la posibilidad de implantar una escala entre Quilmes y Mar del Plata. Estudié todas las cartas náuticas -todo lo que estuvo a mi alcance-, y le mandé decir que no, que iba a salir más cara la salsa que la perdiz. Porque la costa de la Argentina, de la Provincia de Buenos Aires, es absolutamente aluvional, aparte de recibir el aporte -aluvional también- del Paraná, que se arrastra desde el Bermejo. Y acá en nuestra costa tenemos la permanencia del Sudeste en un 70% del tiempo -grosso modo-; muchas veces yo he pensado "¡quién me mandó meterme en esto!", porque venir de Buceo a Punta del Este es un suplicio, cuando viene del Sudeste.-

Y le quiero dar un tirón de orejas al Doctor Cairo... Yo empecé a venir a Punta del Este en el año 1943; tengo 78 años de edad, y tengo setenta y dos de yachting. El primer viaje lo hice en el "Trahamba" con el Arquitecto Fresnedo. Con una máquina de caminar, con una máquina de correr como era el "Trahamba", pusimos veintitrés horas para llegar a Punta del Este, así que imagínense cómo quedó: el barco era una porcelana, y cuando llegamos acá toda la banda -que estuvo castigando contra la marejada- parecía un pentagrama, tenía todas las tablas marcadas.-
(k.f)

Uno de los primeros trabajos que hizo mi padre en la Dirección de Vialidad fue el estudio de la Rambla Perimetral de Punta del Este y presentó el trabajo a sus jefes y le dijeron "no, dejá eso que son cuatro ranchos locos". Yo pregunto cuántos más treinta dineros habrá costado la Rambla cuando se hizo cuando estaba Punta del Este naciendo.-

No he podido ver qué tiempo de producción va a llevar ese plan, entonces creo -no me voy a oponer- que no tenemos derecho a encadenar a generaciones o gobernantes venideros, encadenarlos a un plan ya prefijado; presentarlo y tenerlo como aspiración, bueno, consulta, macanudo, pero no darlo por definido.-

El Puerto de Río Grande, la escollera Norte, 5 kilómetros de largo cada una de las dos escolleras que se meten en el océano, resultó devorada por la arena, por el movimiento que empieza a producirse en Recife, en la esquina de Sudamérica, los alisios se abren para los dos lados y la arena camina hasta

acá. Y eso está perfectamente documentado, no sé en dónde estará, pero mi padre era un Ingeniero...

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, señor Rondini.-

SEÑOR RONDINI.- Gracias.-

Hizo una siembra de arena “radioisotopisada” y en la última marcación que hicieron, hasta que se descargó -porque era yodo-, fue a la altura de Nueva Palmira.-

Gracias.-
(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno del señor Eduardo Leoncini, de Aeroclub Punta del Este, y vamos solicitando que se acerque el señor Fabricio Baranzano del Aeroclub Punta del Este.-

SEÑOR LEONCINI.- Buenas noches para todos. Dirán qué venimos a hablarles en este momento en que se nos brinda la oportunidad creo que única en el país, en la Historia de tener un plan de ordenamiento territorial como este, de estas características, que podemos estar de acuerdo con algunos aspectos y con otros no.-

Precisamente, nuestro carácter profesional aeronáutico nos dice que se han tocado diferentes temas y justamente el tema de lo que hoy nos aboca acá, que es la pista de El Jagüel, otrora, para los que no saben, principal aeropuerto del Uruguay en alta temporada, donde llegamos a tener, en el año 98, 200 operaciones por día y que hoy el único aeropuerto que queda o quedaría, más bien, sería el Aeropuerto Internacional de Curbelo, en manos de un privado, que es el mismo que cuenta el Aeropuerto Internacional de Carrasco. Tema aparte ese.-

Lo voy a hacer corto a esto porque el Aeroclub Punta del Este fue fundado en el año 93; Maldonado era el único Departamento del Uruguay que no tenía una escuela de vuelo, eso llevó a que se fundara en el año 93 y hasta ahora, para los que piensan que es sólo un hobby, 25 profesionales hoy vivimos de eso. Tenemos en la actualidad 12 alumnos pilotos en formación y no podemos incrementar el número porque la estructura no nos permite.-

Queríamos hacerles llegar simplemente un par de puntos que se los hemos manifestado al plan; estamos en tiempo de que se reconsideren. En uno de esos puntos donde dice: “Fortaleceremos los aspectos vinculantes del parque nuevo de El Jagüel, lograremos enriquecer la variable del punto 2 donde dice ‘escenarios alternativos y FODA’” y en las palabras textuales de ese punto que figura en el plan dice: “o hasta mejorar sus infraestructuras para volver a tener vuelos con aeronaves de mayor envergadura”.-

g.t.d

Esto me parece que enriquecería brillantemente lo que tiene Punta del Este hoy proyectado para el 2013 y 2014. En cuanto al Recinto Ferial -antes de haber dinamitado el que era el de Punta del Este, el de la Parada 4, habría que haber conseguido uno alternativo, como se demuestra acá- esperemos que ese sea el primer punto que se logre, porque lo necesitamos para que durante todo el año tengamos este tipo de eventos y creemos que tener un Centro Ferial con una pista al lado sería más que maravilloso.-

El otro punto que nosotros le planteamos a los señores de la Comuna fue que fuera considerado esto que pedimos de que se mantenga el Aeropuerto como centro nacional del Plan de Emergencia, centro nacional del Plan de Emergencia que no sólo inmiscuye aviones, sino también poder lograr para la zona Este, La Barra y toda esa zona, que el Destacamento de Bomberos no estuviera a cien metros de acá, prácticamente dentro del casco urbano, con las connotaciones que tiene cada vez que tienen que salir.-

Nosotros participamos con la ANEPA -para los que no saben es la Asociación Nacional de Empresas Privadas Aeroagrícolas- siendo avión soporte de monitoreo cuando se incendió la Fortaleza. Ese incendio se logró extinguir gracias a la participación de los aviones fumigadores, porque la vuelta que se hacía -se cortó la Ruta 9 que va al Chuy- permitió hacer un seguimiento con siete aviones y dar continuidad para la extinción de ese incendio a través de hidrantes. Lo que pedimos en este plan es que sea considerado dentro del Plan de Emergencia la colocación de hidrantes en esa punta, para no tener que cerrar el Aeropuerto de Laguna del Sauce, en caso de tener que intervenir. También quiero decirles que este año, durante los períodos estivales, tampoco se podían efectuar vuelos de instrucción y entrenamiento en el Aeropuerto Internacional de Laguna del Sauce.-

Tal vez les parezca que esto es un dato menor, pero como bien se inauguró la Universidad -me parece brillante ese punto, no cabe ninguna discusión-, nosotros también somos un centro cultural y de instrucción y no estamos siendo considerados de esa manera; hoy lo venimos a plantear públicamente acá y por escrito se lo hicimos llegar en tiempo, como lo marcaba la Ley.-

Eso es todo, mi tiempo se lo dejo a otro participante.-

(Aplausos).-

(Se le concede la palabra al señor Luis Abelenda, quien no hace uso de la misma por no encontrarse presente).-

Vamos a convocar a la señora Cecilia Ceriani...

SEÑORA CERIANI.- Buenas noches a todos.-

(Dialogados).-

Yo vengo también a título personal, como ha dicho el Arquitecto Roberto Chiacchio, como vecina y como fernandina. Yo fui a la escuela pública, a la Escuela Nº 2 de Maldonado, al Liceo Departamental aquí enfrente. Cuando estudié en Madrid lo hice también en la Universidad Pública española, por lo cual, por supuesto, apoyo firmemente lo que es la enseñanza pública, por lo cual todo lo que sea el desarrollo de un foco universitario con todo lo que eso conlleva para la formación de los jóvenes uruguayos, así como para los puestos de trabajo, es un punto del proyecto en que nadie está en contra ni en todo lo que lo rodea, me refiero al Centro de Conferencias y todo eso.-

Pero como vivo seis meses en España y seis meses aquí, y estoy muy orgullosa de poder vivir aquí seis meses al año, pagar mis impuestos y ser partícipe de lo que es mi Uruguay, también tengo la visión del lado español.-
(afr).-

Yo he visto cómo se ha destruido la costa española por los intereses inmobiliarios -sobre todo de especuladores-, en donde se ha construido donde no se necesitaba.-

Montones de mis amigos españoles han venido y han envidiado lo que es Punta del Este, lo que es este paraíso. Pero ahora, cuando han vuelto este último año, quedaron horrorizados de ver todas las torres que hay.-

Entonces, lo único que digo -por supuesto, avalo muchísimas de las cosas que han dicho aquí, muy bien dichas- es que Punta del Este es una joya, es el Uruguay Natural, entonces, construir más torres, no va a traer más gente. Eso pasó en la costa española y al contrario, trajo más turismo masivo, con menos ingresos. Entonces vamos a tener más gente, pero el dinero va a ser menos.-

Yo creo que construir más torres en esa zona -hablando con todo el mundo, que hablo y hablo y escucho-..., el punto oscuro de este proyecto son esas torres. Todo lo demás está, prácticamente por unanimidad, como aceptado.-

Entonces ¿por qué -si esas torres van a afear a Punta del Este, a hacerlo peor y le van a sacar ese punto único que teníamos de bosques y de Uruguay Natural- no se puede quitar ese punto del proyecto y contar con la unanimidad para todo el resto del proyecto que es realmente loable?

Es todo lo que tengo que decir.-

(Aplausos).-

Muchísimas gracias.-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno, entonces, del Arquitecto José Mariño y le vamos a solicitar al señor Martín Pittaluga que se vaya preparando.-

SEÑOR MARIÑO.- En primer lugar: mi satisfacción porque estamos encarando un plan; tenemos un plan y un área -a la cual vamos a desarrollar.-

En principio me quiero referir a que en gran parte estoy de acuerdo con el plan. Discrepo y tengo dudas -al igual que mucha gente- con respecto a las alturas.-

Hay algo que no se ha tocado -y que hoy lo he hablado con algunos albañiles- y es el famoso y tan manido tema de la fuente de trabajo, que acá no se tocó y quiero extenderme en eso unos segundos.-

En nuestro país, en este momento, estamos con muy bajas tasas de desempleo -históricas-; creo que no nos debe preocupar el desarrollo de la Avenida Miguel Ángel.-

Hay muchas obras para hacer en el Uruguay y prácticamente no encontramos albañiles en este momento para trabajar. Se están haciendo grandes inversiones en el litoral; acá, en Maldonado, concretamente, tenemos cantidad de viviendas para erradicar enormes asentamientos; está el plan "Juntos" del Presidente, donde parece que se ha quedado un poco solo porque es el único que saca de su sueldo para poder financiar el plan. Ayudémoslo.-

Hay cantidad de infraestructura para hacer: calles, rutas, ferrocarriles... Hay que apoyar a los edificios en la enseñanza. Hemos visto en la televisión que son una ruina cantidad de liceos y escuelas y ahí hay cantidad de ocupación para la mano de obra.-

¿Con quién vamos a construir el plan en Rincón del Indio? Esos mismos inversores ¿no vendrán después a pedirnos para traer mano de obra del extranjero? Porque acá no creo que haya gente para hacer todas estas obras.-

También me quiero referir a otro tema, ¿por qué?, porque no lo puedo entender. ¿Por qué este plan en Rincón del Indio surge con tanta fuerza y con tanta agresividad? Lo digo respetuosamente. Eso me sorprende y es una pregunta que no me la puedo contestar.-

Tenemos enormes problemas de tránsito, de redes viales, de ruidos, de estacionamientos, de seguridad, de sanidad; falta ver las dunas en las playas a las que la gente las usa como cuarto de baño -entre los tamarices.-

Esto está resultando algo incontrolable. Hay que ir a la Península en la noche y no se puede ni entrar ni estacionar.-
(c.i)

¿Por qué no resolvemos primero los problemas que tenemos? ¿Para qué vamos a agregar otros problemas?

(Aplausos).-

Esto me hace acordar al señor que tiene un restaurante y agrega 100 mesas y no amplía la cocina ni la vajilla. Acá no sé qué va a pasar cuando la gente vaya a entrar a Punta del Este en la noche, como cuando se llena hoy, y con la cantidad de edificios que tenemos. ¿Qué vamos a hacer? ¿Hay un plan general? ¿Se está pensando en usar, por ejemplo, el estacionamiento de la Brava? ¿Se pensó en micros que puedan entrar con la gente, o que la gente entre de a pie? Porque cada torre de esas son 400 coches, sólo con la gente que vive ahí adentro, y no estoy hablando de las visitas ni de la gente que hace el abastecimiento de esas torres, etc., etc.-

Y esto lo quiero decir con el mayor de los respetos hacia los proyectistas y hacia el cuerpo técnico de la Intendencia: este plan a mí me resulta abstracto, teórico, con cierta agresividad, desmedido, apresurado, hecho para una ciudad teórica cualquiera, que se va a parecer cada vez más a cualquier ciudad del mundo y se va a parecer cada vez menos a Punta del Este.-

Todos los planes tienen gradualidad; no puede ser que nos presenten un plan para dentro de 20 años; esos planes graduales se van haciendo y se van retocando con la Oficina de Planeamiento de común acuerdo con la gente, y se van ajustando las cosas que van saliendo mal y tratando de mejorarlas, pero no podemos hacer futurología. A mí me resulta tan agresivo que es como que hubieran aterrizado platos voladores en medio de Rincón del Indio. La gente de acá, de Punta del Este -como yo-, pienso que no se siente representada, que no se siente identificada con esto que estamos viendo.-

Me da la impresión que acá se hacen demasiados números, demasiadas ecuaciones, se habla mucho de FOT, de FOS y de cosas que muchas veces la gente no entiende, pero lo que yo sí entiendo es que le falta sentimiento, le falta corazón, le falta poesía, le falta amor por la ciudad. Esto es algo abstracto...

(Aplausos).-

...creo que no se tiene en cuenta la Historia de Punta del Este, la atmósfera y el sentir de los pobladores y de los turistas, los veraneantes.-

Otra cosa que me llama la atención es por qué no se hace caso a las encuestas que hace el mismo Gobierno: el Ministerio de Turismo hace encuestas y los turistas cuando vuelven dicen que les encanta la paz, les encanta la tranquilidad, les encanta el bosque; nadie dice que le encantan los edificios de hormigón y el tránsito que hay en Punta del Este.-

(Aplausos).-

La marca Punta del Este costó mucho implantarla, está implantada en el mundo, ¿por qué la vamos a destruir? Porque la estamos destruyendo, la estamos destruyendo cuando destruimos parte del bosque y cuando destruimos el barrio jardín. Dentro de las cosas innegociables del plan no figura el barrio jardín, ¡no figura! Me sorprende que no lo hayan puesto como premisa.-

Otra cosa que quiero decir es lo siguiente: el Golf, San Rafael, las paradas quedan fuera del plan, ¿pero cómo van a quedar fuera? Esto es como una tinta que se derrama y le ponemos el secante y se va abriendo la mancha. No podemos vivir en un barrio como el Golf -lamentablemente no vivo en él, es hermoso-, y tener una torre de treinta pisos ahí arriba, donde no puedo usar ni mi piscina ni mi jardín. Me parece de una agresividad brutal.-

O sea que lo que yo creo que va a pasar es que no decretamos altura en el Golf, no decretamos altura en San Rafael, no decretamos altura en las paradas, pero la gente que vive ahí, lamentablemente, va a cambiar su modo de vida y estos vecinos que ahora están en contra de la altura van a ir a la Intendencia a pedir que por favor decreten altura en el Golf, porque ellos abandonan las casas.-

(mrc)

Las van a vender en unos cuantos millones de dólares, y se van a ir a construir otro barrio jardín. Ojalá que sea dentro del Uruguay.-

No entiendo mucho lo de la bipolaridad cuando tenemos a La Barra, tenemos a Manantiales, donde ya se ha creado algo importante ahí. De repente dentro del plan general hay que tratar de reforzar eso y poner algunos servicios que puedan faltar.-

Como no me gusta criticar, también pienso que se puede hacer una propuesta, que no es muy original; yo me imagino que sobre la Avenida Miguel Ángel lo más que se puede hacer es de dos a cuatro pisos, nunca más alto que los pinos. Y, además, seguir con el barrio jardín, que es una fórmula exitosa en Punta del Este. No me imagino mall o shopping, me imagino centros comerciales amigables, enjardinados, de dos pisos, al aire libre. El Arquitecto Ott tiene un proyecto que está para verse, ahí, en el centro de La Barra, que es precisamente eso: dos pisos y muy enjardinados. Los que son de Buenos Aires se acordarán del Tren de la Costa, en donde hay estaciones con centros comerciales muy amigables, que da ganas de recorrerlos y pasearlos al aire libre.-

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, Arquitecto.-

SEÑOR MARIÑO.- Bueno.-

No sé bien cómo es el camino a El Placer, que ahora se llama Aparicio Saravia. Pienso que tiene que ser una ruta más ancha, más cómoda, pero que no puede ser una vía rápida, tipo autopista -60 o 70 kilómetros por hora creo que es una buena velocidad-, y sobre todo mantener todo el verde, porque es un paseo antes que nada, es primero un paseo y luego será una autopista. Acá el tema es un tema de calidad, no de cantidad.-

Otra cosa -volviendo a los números-: se dice que es mucha menos infraestructura, que el barrio jardín lleva mucha infraestructura, mucho gasto, muchas conexiones, muchas cañerías. Pero ¿de qué se preocupan si, en

definitiva, es el usuario el que paga todo eso? Nadie regala nada, lo cobran. Bueno, si la gente quiere vivir en un barrio jardín y pagar por una conexión de luz que tiene que traer los cables desde 50 metros, que la paguen y que vivan como quieren.-

SEÑOR MODERADOR.- Su tiempo, Arquitecto.-

SEÑOR MARIÑO.- Bueno.-

Dijo Churchill que es fácil hablar una hora, pero muy difícil hablar cinco minutos. -

(Hilaridad).-

(Aplausos).-

(Se le concede el uso de la palabra al señor Martín Pittaluga y a la señora Margarita Ferrá de Sader, quienes no hacen uso de la misma por no encontrarse presentes).-

SEÑOR MODERADOR.- Es el turno de la señora Patricia Cook, y luego vamos a convocar al señor Miguel García.-

SEÑORA COOK.- Muchas gracias, buenas noches.-

Estoy acá por mí, Patricia Cook, y soy de la Unión Vecinal de Punta Ballena y Lagunas del Sauce y del Diario, y creo que saben que nosotros somos bastante “verdes”, muy “verdes”, muy sustentables, y se han dicho tantas cosas interesantes acá, esta noche, que quiero ser muy breve.-

El Eje Aparicio Saravia -como han dicho muchos- tiene aspectos sumamente interesantes, y yo personalmente me emocioné muchísimo con mi amigo Hourcade, con el tema de los humedales. Por muchos años mi profesión fue justamente turismo ecológico y cultural y he recibido cientos y cientos de extranjeros que han quedado maravillados por los ecosistemas de nuestros humedales y lagunas. Antes no los apreciábamos tanto, pero hoy en día los profesionales saben que los humedales son los ecosistemas más valiosos, en dinero, del mundo, por una serie de razones. Yo los invito a irse a sus casas, después, y buscar en los maravillosos buscadores -como Google-, y aprender lo que tenemos nosotros acá, en nuestros humedales.-

Entonces, una de las cosas que a mí más me gusta... En realidad escuché decir a los inversores también que la Perimetral -que de nuestro lado, de Laguna del Sauce y Punta Ballena, preferimos llamar Avenida Lussich y no Perimetral-, del lado del Eje, se va a llamar Avenida del Humedal, ¿verdad?...
(k.f.)

(Dialogados).-

Rambla del Humedal.-

Bueno, ese aspecto de la parte de cuidado de la naturaleza, la sustentabilidad, es la más importante para nosotros. En cuanto a las edificaciones y todo lo demás, hay muchos profesionales que saben mucho mejor que yo. Por supuesto, las alturas se tendrán que ver.-

En general quiero felicitar a los profesionales y decirles muchas gracias.- (Se le concede la palabra al señor Miguel García, quien no hace uso de la misma por no encontrarse presente).-

SEÑOR MODERADOR.- El señor Pardo Santayana.-

SEÑOR PARDO SANTAYANA.- Buenas noches.-

Estoy a título personal, soy operador inmobiliario de pequeña escala; simplemente la oportunidad de poder compartir algunas reflexiones con ustedes. La primera reflexión, realmente, me parece que es necesaria: darse cuenta de la real magnitud de este plan. No me refiero tanto a la magnitud de cuántas áreas afecta sino a la magnitud conceptual que tiene de tener la capacidad de planificar. Creo que la capacidad de planificar realmente es lo que permite a determinadas sociedades desarrollarse mucho más que otras y mejorar su capacidad y su nivel de vida.-

Creo que la sociedad uruguaya no se caracteriza por la capacidad de planificación y realmente la introducción de un plan de esta naturaleza, con una capacidad de planificación como la que está planteando, creo que es un hecho absolutamente relevante y me da la sensación de que no se le está dando la verdadera magnitud y el impacto que tiene. Solamente el hecho de poder planificar ya es un gigante avance para nuestra sociedad, para Punta del Este y para Maldonado.-

La planificación, justamente ordenada, que es lo que esto permite, podrá tener quizás algunos aspectos que no son los más deseables para algunos o para otros, pero seguro que se van a cometer muchísimos menos errores y va a ser mucho más efectivo y va a colaborar mucho más a nuestro desarrollo, llevando adelante y trabajando sobre un plan. El peor error que habría sería no tener ningún plan, por lo que creo que esto es un avance muy, muy importante que está planteado con esta iniciativa de la Intendencia.-

Por otro lado, yendo a cosas más particulares del plan, me da la sensación de que no se le está adjudicando suficiente importancia a los aspectos positivos evidentes que está planteando el plan. Toda la recuperación de lo que es la parte de los humedales, de lo que es El Placer, la reconversión de la zona de parque, realmente es de un impacto extraordinario para la ciudad. Es impresionante, eso mejora Punta del Este de una forma extraordinaria.-

Ahora me voy a referir a unas opiniones personales sobre Miguel Ángel. Nos focalizamos en esa parte pero no veo que haya realmente suficiente toma de conciencia del impacto positivo que genera en el desarrollo de Punta del

Este la recuperación de esas áreas, que es extraordinario. Esas son áreas muertas que hoy no existen y la recuperación de esas áreas va a mejorar Punta del Este de una manera muy importante y lo va a hacer mucho más atractivo.-

Entonces, evidentemente parecería que todo el mundo, de alguna forma, está de acuerdo en la mayoría de los aspectos del plan, excepto con lo que sería el desarrollo de Miguel Ángel. Al analizar el tema y al escuchar las diversas opiniones, me vienen algunos pensamientos a la cabeza. Uno de ellos es que las opiniones contrarias a esa propuesta, para empezar nadie...
g.t.d

No se está contemplando que en realidad ese tipo de propuesta de una solución habitacional en un edificio de altura es una solución a la cual hay gente que le interesa. Parecería que a nadie le interesa ese tipo de solución y eso no es real. Hay mucha gente a la que le interesa ese tipo de solución porque le brinda muchísimos beneficios frente a vivir en una casa. O sea que no es real que todo el mundo quiere vivir en una casa; además, no hay más que mirar la realidad para ver que eso es así.-

De alguna forma veo que está demonizada la propuesta de la construcción en altura cuando, en realidad, es un componente natural más del desarrollo y lo que hay que lograr es ordenarlo. Y creo que realmente lo que está planteando este plan es una solución a eso, o sea, lo que está planteando el plan es ordenar una de las formas de desarrollo que tienen las ciudades, que es la construcción en altura. Porque si nosotros creemos que no va a haber demanda para eso y que eso no va a existir, entonces, evidentemente, no tendría ningún sentido.-

Ahora, también es necesario tomar en consideración que en realidad el plan, a lo que apunta, es a un espectro de mediano y largo plazo. Porque la puesta en práctica del plan no significa que al día siguiente, de la noche a la mañana, el Eje de Miguel Ángel va a tener diez torres y entonces todos los inversores van a caer así y todo el mundo va a construir y después van a quedar vacías. No. Existe un mercado al cual los inversores van tomando la temperatura y van haciendo las inversiones.-

Por supuesto que cuando la economía, lamentablemente, hace el punto de inflexión y pasa de una bonanza o de una estabilidad a una crisis, bueno, los últimos inversores que se engancharon en la cadena, normalmente tienen problemas. Eso es real, pero no significa que por plantear una solución ordenada y que tiene lógica para un tipo de desarrollo de la ciudad, que es el desarrollo en altura, que por planificarlo de antemano, esa va a ser la consecuencia: que todo el mundo construya y que los edificios queden vacíos; eso no va a funcionar así. Entonces, lo importante es que el plan plantee esta posibilidad ordenada.-

Por otro lado se puede decir: --“No queremos edificios en altura en Punta del Este. --Perfecto, no va a haber ninguno más”. Bueno, está bien, ese podría ser un planteo, pero no parecería condecirse con nada, sería una aberración...

Ni con la propia demanda de lo que vivimos, porque tampoco hay que separar el turismo de la construcción, porque eso también es una fantasía. El turismo y la construcción son prácticamente la misma cosa, o sea, uno vive del otro y viceversa. No es que la industria de la construcción atenta contra el turismo, no. De hecho funcionan en conjunto y eso le va permitiendo a la industria de la construcción recoger los intereses del turismo y brindar soluciones habitacionales y soluciones para el desarrollo de la ciudad.-

Entonces, ¿qué se puede decir? Está bien, tiene que haber edificios en altura, pongámoslos a cincuenta kilómetros al Norte de Punta del Este para que no joroben a nadie. Perfecto, eso es una utopía; se puede hacer, no tiene efecto ninguno y eso no va a existir, entonces necesariamente hay que encontrar una solución. Creo que lo que está haciendo el plan es identificar esa realidad y proponer una solución en vez de dejarla libre a lo que pase con el devenir del tiempo.-

Entonces, creo que en definitiva no se está visualizando esa virtud del plan porque, por otro lado, tampoco está planteando que se construya contra la costa una pared de torres, como podría ser un crecimiento desordenado como algunas ciudades de la costa de España. Perfecto, no es eso, está planteando un desarrollo en una zona donde en este momento no hay gente habitando, donde prácticamente casi no hay construcciones. Es una zona que está tierra adentro, no está sobre la costa, es el lugar más lógico para plantearlo. Entonces, si uno realmente mira...

Por otro lado, la solución tiene que tener lógica económica o posible, porque si dijeran "lo hacemos en medio del Departamento" no va a servir para nada. Entonces hay que buscar un equilibrio para que sea en un lugar en donde todos los elementos puedan encajar y que eso pueda eventualmente transformarse en una realidad. Tampoco es que en el día de mañana se construye todo de un saque, se va a ir de a poco; lo importante es poder ofrecer un orden, poder ofrecer una orientación y poder, además, asignar los recursos, tanto de la Intendencia como del mercado, para ir focalizándose en determinadas cosas. A mí me parece de una lógica abrumadora plantear el eje de construcción en altura donde está planteado.-
a.f.r.

Y por otro lado también -lo que observo, lo que veo cuando se habla de esto-, parecería que la propuesta fuese: "bueno, ahora, a partir de mañana, todo Punta del Este está inundado de torres" y entonces nos convertimos en un desastre.-

Yo miro esa foto, ese dibujo, y me pregunto: ¿qué porcentaje de todo el territorio está afectado por el Eje de Miguel Ángel? No sé. ¿Qué puede ser? ¿Un 3%?

Pero, entonces, ¿de qué estamos hablando? Porque parecería que no hay concepción de escala. Entonces me parece que la propuesta, en definitiva, está acotada, tiene lógica, da respuesta a una serie de realidades que hay que reconocer y en ese sentido creo que es bastante completa.-

También en estas cosas, en realidad, lo que tenemos que evaluar a grandes rasgos es decir: "bueno, si este plan en general responde a las necesidades de la mayoría o no".-

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto, señor.-

SEÑOR PARDO SANTAYANA.- Por supuesto que siempre hay minorías afectadas negativa y positivamente -eso va a pasar en cualquier cosa que se proponga-, lo importante es ver si en su conjunto y en su globalidad esto plantea una mejora para la mayoría de los habitantes del Departamento y del país que, en definitiva, es lo que nos interesa también.-

Eso era lo que quería compartir con ustedes.-

Gracias.-

(Aplausos).-

(Se concede la palabra a los señores Matías Etcheverrito y Eduardo Vallés, quienes no hacen uso de la misma por no encontrarse presentes).-

SEÑOR MODERADOR.- El Ingeniero Agrimensor Gastón Pereira.-

SEÑOR PEREIRA.- Buenas noches.-

No pensé que me tocara tan rápido y no tuve mucho tiempo de preparar los argumentos que tenemos a favor y algunas discrepancias.-

En primer lugar, queremos decir que acordamos con el plan. Quizás por formación profesional y por deformación política, básica y sistemáticamente nos hemos opuesto a la improvisación, entonces, cuando aparece un plan y se planifica: "bienvenido seas".-

Sistemáticamente, durante algunos gobiernos -nosotros estábamos en la oposición, dentro del Partido Nacional, tenemos militancia política, para los que no nos conocen- y nos oponíamos a la improvisación, a que de la noche a la mañana se modificara una norma sin haberse estudiado con la profundidad debida, sin haberse analizado si había servicios de infraestructura planificados, sin planificarse el saneamiento.-

Hoy Maldonado tiene saneamiento, tiene una solución que a corto plazo va a estar finalizada y está pensada, además, para que la ciudad crezca; no está pensada para la ciudad que ya pasó, sino que es algo para planificar el futuro.-

Nosotros a lo largo de los años hemos ido observando cómo se ha dado un proceso de modificación de Ordenanza, primero allá por el año 78, luego por los años 90, y en aquellos momentos no existía lo que hoy se llama retorno por mayor valor inmobiliario. En aquel momento quien invertía se llevaba toda la

torta, pero hoy en día queda un porcentaje para la sociedad de Maldonado y, cuando nosotros hablamos acá de que somos representantes de la sociedad de Maldonado, tenemos que pensar en los que no están acá adentro, pero que sí van a trabajar en la ejecución de este proyecto.-

(c.i)

Y una obligación moral que tenemos, que tienen los gobiernos, es el darle trabajo a su gente. Y hoy sacamos pecho y decimos que tenemos una alta ocupación y que La Pastora está que zumba en cuanto a -perdonen la expresión coloquial, pero es así- que uno se para allí y ve grúas trescientos sesenta grados a la redonda. Pero la verdad es que cuando esas obras se terminen, si este ciclo de la economía continúa pujante -mientras Europa y Estados Unidos están en crisis- y en Maldonado y en Punta del Este y en todo nuestro Departamento hay voluntad de inversión, si nosotros no canalizamos esa inversión y no tenemos planificado a dónde vamos a destinar el dinero, y todos los políticos y todo el espectro político del país dice que quiere atraer inversiones, y no sabemos por dónde lo vamos a hacer, vamos a tener que improvisar de vuelta. Y entonces le van a decir a los políticos y al poder político y a las fuerzas sociales: “Pero, ¿y cómo? ¿Y están improvisando? ¿Cómo fue que no pensaron? ¿Para qué les pagamos los impuestos?”. Entonces, cuando se les pagan los impuestos a los gobernantes o, mejor dicho, cuando los gobiernos recaudan impuestos y le pagan los sueldos a un elenco técnico -no tecnócrata- para que analice las cosas, y después recién el poder político tenga la capacidad de resolver y decir “tomo esto porque me parece bien”, “en esto discrepo”, si no tenemos la capacidad de canalizar esa inversión, vamos a tener un caos realmente.-

Entonces, no sabemos si este ciclo o esta calesita que son los ciclos de la economía van a demorar tres, cuatro o cinco años más en alza; pero tenemos que tener el Departamento planificado y tenemos que saber para dónde tenemos que ir.-

Ahora, si a mí me dicen que el patio trasero de Maldonado, que es hoy el sector del humedal -donde lamentablemente hasta en algún momento se usaba de basurero y, después, hará ocho o diez años se cambió el famoso Muladar, que lo llevamos para la zona de Las Rosas-, que no lo estamos cuidando, lo vamos a convertir en una zona en donde se canalice el desarrollo, y alguien se opone a eso, me parece que como un nacido y criado en Maldonado debo decir que sería una afrenta moral con nuestros conciudadanos, con la gente que está esperando que los gobernantes y las fuerzas sociales les den soluciones. Porque acá un elemento central es tener ocupada a nuestra gente. Yo quiero saber a dónde va a ir la barra que hoy trabaja en La Pastora -sobre todo ahí porque se visualiza muy fuerte el potencial que tiene hoy la construcción-; yo quiero saber a dónde va a parar.-

El elemento de la construcción -del bosque urbano, de toda esa discusión que hay de si se cuida o no el bosque, si son 17, 21 o 25 pisos- no cambia; lo único que cambia, desde luego, es la ecuación económica. El inversor va a decir “yo invierto porque me dan los números” o “no invierto porque no me dan los números”. Eso sí cambiaría, pero no tiene nada que ver

con la discusión del bosque; el bosque termina en el séptimo piso: a partir del sexto o séptimo piso se acabó el bosque, y las torres se descuelgan totalmente del mismo. Entonces, si se descuelgan 8, 10 o 15 pisos, las torres quedan descolgadas.-

Acá lo que importa son dos elementos fundamentales. Uno -en el cual Hourcade ha hecho especial énfasis en las reuniones que mantenemos en forma sistemática-, que es el cuidado de las napas freáticas, el intercambio entre el humedal salino y el humedal dulce, al que hizo alusión el señor de nacionalidad belga que habló en la Liga de Fomento, que es el cuidado real del humedal. Y este cuidado puede venir por el lado de que no se admita la construcción de muchos subsuelos, porque van a dañar la napa freática. Pero eso también lo ha previsto el plan: ha previsto que los garajes en el futuro se puedan construir a nivel aéreo. Es una innovación que plantea el plan, precisamente para tener cuidado de la naturaleza y del humedal.-

El desarrollo urbano se está retroalimentando permanentemente.-
(m.r.c)

Y a estas soluciones que hoy visualizamos para dentro de 3, 5, 10 o 15 años, desde luego que hay que hacerles retoques... y no son cosas fijas, no son cosas estáticas. Pero lo que sería un pecado capital es que no planifiquemos el desarrollo del territorio. Y la planificación urbana, regional y estatal no es una cosa que la haya inventado el Gobierno del Frente Amplio, es algo que existe en el mundo. Negarse a eso y pensar que se puede, a través de un Decreto 3.742 y un Decreto 3.786, modificar de la noche a la mañana, autorizando torres a troche y moche por cualquier parte, solamente diciendo que el terreno es esquina o que conforma una unidad caracterizada -que es una cosa que nadie sabe lo que es, es una entelequia-, es una cosa que no tiene ningún sentido; porque esos son los Decretos que estaban vigentes entre el 2000 y el 2005.-

Está bien: había que buscar la ocupación porque estábamos en épocas de crisis y entonces teníamos que buscar atraer la inversión. Pero no había ninguna planificación, porque cuando realmente el mercado dijo que había posibilidades de invertir, fue que se empezó a invertir, porque en los primeros tres años que estuvo vigente el Decreto no se invertía. Se empezó a invertir cuando los números realmente empezaron a dar.-

Entonces, acá no hay que preocuparse a ver si va a venir gente o no a construir en esos lugares, porque si la hay, si los números le dan, queden seguros que va a haber. Y, si no, no hay que preocuparse, porque si no se construye, que los que critican tanto esto no se preocupen: no se construyó. Y si se construye, está planificada la forma.-

La atención se ha desviado a llevarlo a que queremos hacer un modelo de costa española, un modelo de Pocitos. No es así; eso es una farsa. Esto no es la masificación. Los factores de ocupación que se están promoviendo son exactamente la mitad o menos -en el mayor de los casos- de los que son actualmente en La Pastora, en Roosevelt, en Lobos. La mitad: ahí hay 510%.-

SEÑOR MODERADOR.- Último minuto.-

SEÑOR PEREIRA.- Yo sé que hay mucha gente que de pronto no sabe lo que es el FOT, pero el FOT es un factor, un número, por el cual se multiplica la superficie de un terreno para saber cuántos metros se pueden edificar en él. Bueno, acá se está proponiendo exactamente la mitad de lo que se permite en el resto de Punta del Este. Entonces, no nos parece tan grave.-

Y un elemento central para mí -y lamentablemente no se reivindica y no se habla- es la importancia que tiene generar el polo universitario. El polo universitario implica -me deben de quedar 30 segundos- que nuestros hijos o nuestros nietos no se tengan que ir del Departamento para formarse, para estudiar. Esto tiene que ver con la familia, tiene que ver con el desarraigo, tiene que ver con la posibilidad de no tener que estar pagando el boleto para ir a Montevideo o estar viviendo en una pensión. Esos son elementos que hacen a la sociedad y que también tienen que preocuparles a las fuerzas sociales. Entonces otro elemento central que tenemos que apuntalar es el del Campus Universitario; que vengan muchas Universidades, bienvenidas sean las Universidades. Y todo este tipo de cosas se financia con infraestructura, dando infraestructura de servicios. Un país y un Departamento no van para adelante si no hay infraestructura de servicios y si no hay educación.-

SEÑOR MODERADOR.- Su tiempo, Ingeniero.-

SEÑOR PEREIRA.- Y termino, muy brevemente.-

Y esos servicios de infraestructura se bancan si hay inversión y si hay retorno por mayor valor inmobiliario. Si no, el dinero no llueve del cielo.-

Muchas gracias.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- A quien vamos a convocar es al último orador que está anotado, y después, en todo caso, pasaríamos a la ronda de preguntas.-

Vamos a convocar, entonces, al señor Flavio Bentancor.-

SEÑOR BENTANCOR.- Buenas noches.-

Yo soy Flavio Bentancor, soy brasileño; opté por vivir en Punta del Este hace muchos años.-

Pero vengo por lo siguiente. Tengo un amigo que es propietario en un terreno, padrón N° 4.922, en esa zona donde van a construir todo eso. Y yo les voy a decir que en ese lugar tuvimos que gastar U\$S 50.000 para cercarlo por los problemas que teníamos, gente que tiraba cosas robadas en el terreno y muchas otras cosas más -ya se sabe lo que ocurre en esa zona-...

(k.f)

Yo creo que se está utilizando un lugar donde no hay nada edificado y hay mucha gente que dice que los edificios ahuyentan el turismo. Trabajé en la Secretaría de Turismo del Estado de Río Grande del Sur y si fuera por eso a Río no iba más nadie. ¿Quién querría ir a Río? Hay muchos edificios. Florianópolis, la mayoría de los uruguayos van a Florianópolis, creo que la mayoría que está acá. Bueno, Florianópolis tiene edificios, ¡muchos edificios! Sin contar Fortaleza, Salvador, hay muchos lugares que tienen edificios. Los edificios no ahuyentan el turismo, es mentira. Si es por eso no iría más nadie a esas ciudades de Brasil y siguen yendo. Río tiene una Olimpiada, tiene un Mundial y cuántos edificios más se están haciendo para abarcar a todo ese turismo que va a llegar a Brasil en apenas dos años.-

Creo que el progreso es fundamental en una ciudad y lo que va a generar de trabajo. Sólo en Maldonado Nuevo, en esa región hay 25.000 obreros viviendo. Pregunten a ellos si no quieren que se hagan todos esos edificios.-

Nada más.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- En este momento pasaríamos a la ronda de preguntas. Allí están las funcionarias, levanten la mano y les acercamos un micrófono.-

Recordemos sí que estas preguntas van a quedar registradas por quienes están acompañando a la Mesa hoy y oportunamente van a ser respondidas.-

Preséntese por favor.-

SEÑORA ARAÚJO.- Buenas noches. Yo realmente querría que los amigos brasileños de este señor vengan a veranear acá...

SEÑOR MODERADOR.- Nombre por favor.-

SEÑORA ARAÚJO.- Soy Cristina Araújo.-

Que vengan a veranear acá los amigos brasileños, porque lo que yo veo en los argentinos es que vienen por diez o quince días y se van. Las largas vacaciones terminaron ahora que los chicos se manejan solos y se van por donde quieren, entonces los padres veranean menos tiempo.-

UNA SEÑORA.- No hizo la pregunta.-

SEÑORA ARAÚJO.- Acá viene la pregunta: ¿ustedes piensan que los extranjeros buscan ciudades de cemento para veranear? Esa es la pregunta.-

SEÑOR MODERADOR.- ¿Alguien más?

SEÑOR HEBER.- Alberto Heber.-

De todas las charlas que tuvimos, reuniones a las que asistí, instancias de participación en las que participamos -valga la redundancia-, hay una cosa que no me queda clara y es la zona de amortiguación natural indirecta.-

He escuchado a técnicos de la Intendencia en la prensa -que no es el plan lo que se dice en la prensa, está claro- hablar de que esa zona va a servir para avistamiento de aves, actividades de esparcimiento, de muy bajo impacto, con mínima alteración del paisaje. En una figura, la figura 3 de la página 26 del escenario 5 elegido -fue el escenario al final elegido, de todos los que manejamos, que variaban el recorrido de la Perimetral fundamentalmente-, en esa foto o en esa lámina está muy claro que se ve que la zona de amortiguación prevista para estas actividades llega hasta la Rambla de la Brava.-

Pero después, en otra página, en la figura 2 y del instrumento ambiental estratégico o en el informe ambiental estratégico, en la página 13, modifica esa zona y no es tan amplia y llegando a la Rambla de la Brava sino que se corta en la Avenida Miguel Ángel. Esa es una duda.-
g.t.d

Yo sé que es muy técnica, pero entonces, capaz que hay gente a la que le interesan otros temas y pensando qué pregunta hacía no quiero quedarme con esa, no quiero quedarme en el diagnóstico. El equipo consultor dice varias veces que lo importante para que no se produzcan efectos adversos es que los proyectos inmobiliarios o de inversión no se basen fundamentalmente en la sobredensificación de la zona a intervenir. Capaz que estoy equivocado y estoy dispuesto a que me lo digan y me lo demuestren, pero quince o veinte torres, las que sean, densifican, desde mi más ignorante punto de vista.-

Son dos preguntas técnicas y, si me permiten, voy a hacer la tercera puntualmente al Intendente. Cuando nosotros arrancamos con esto, con todo el que hablábamos nos decía: "Ya está, olídate", y de contra seguimos y asumimos como desafío -en la Liga de Fomento la primera vez- que esto fuera participativo. Ese fue el desafío inicial que tuvimos. También para romper con ese mito de que eso ya está. A mí no me importa cómo se hacían las cosas antes, cómo se hacen ahora. Yo no estaba, no existo. Lo que digo es: pensé que esto iba a tener -como lo sugirió Pesci hijo, Pedro- más participación, pero después escuché al Intendente -y vi una luz en el fondo del túnel- que hablaba de un acuerdo social; si lo que busca es un acuerdo social, me parece que este no es el ámbito, tampoco la Junta Departamental; ahí se hacen acuerdos políticos y acá se hace una muy buena asamblea de vecinos con un respeto que es envidiable y bien manejado, pero el acuerdo social, para mí, no se hace en el 5º Piso. No es una pregunta... La pregunta sería si lo que busca es un acuerdo político o un pacto social.-

Hasta ahí llegó.-

SEÑOR MODERADOR.- Sí, señor...

SEÑOR MORILLO.- Mi nombre es Sergio Morillo, por la Comisión de Vecinos de Punta del Este.-

Queríamos que las personas encargadas del proyecto ampliaran, en lo posible, qué es lo que se va a hacer con el Barrio Kennedy, porque no queda claro en el proyecto cómo es que lo van a reacomodar. Si nos pueden dar algún pantallazo de cuál es la idea. Queda muy claro en El Placer, no queda nada claro en el Kennedy.-

SEÑOR MODERADOR.- ¿Alguien más?

Entonces iríamos cerrando por aquí. Vamos a convocar al señor Intendente Oscar de los Santos para que haga el cierre de este evento.-

SEÑOR DE LOS SANTOS.- Buenas noches a todas y a todos.-

Disculpen el cansancio, quizás como muchas y muchos de ustedes que están desde primera hora.-

El Gobierno Departamental que asumió en el 2005 definió una línea estratégica antes de la Ley de Ordenamiento Territorial que se autoexigía a la definición de directrices del manejo de los suelos y generar marcos normativos que permitieran y promovieran el desarrollo con un concepto sustentable que privilegiara la preservación de la faja costera y la primera línea, las reservas de agua dulce y los ecosistemas del Departamento.-

Veníamos de un proceso de tratamiento excepcional de algunas normas a nombre de promover la necesidad de la inversión y el empleo y en el cambio de paradigmas, incorporábamos un segundo elemento que era la participación de la Academia en la elaboración de la investigación científica y, un segundo elemento, la participación ciudadana en el marco de la institucionalidad y las competencias que tiene la estructura del Estado y que la sociedad delega a través de la forma directa del voto secreto y universal.-

Preciso este marco para poder plantear lo que ustedes supondrán es un enorme desafío intelectual del Gobierno y de la sociedad toda para encarar un debate estratégico, después de tener aprobadas las directrices generales que del Plan de Ordenamiento Territorial, donde en ocho Talleres Territoriales participaron la sociedad civil, la Academia y el Estado y los partidos políticos y que fueron aprobados en el Período o Legislatura anterior.-
a.f.r.

Hoy estamos discutiendo el Plan de la Aglomeración Central, que es el Eje San Carlos-Maldonado-Punta del Este y, dentro de la aglomeración central, un plan local específico que tiene que ver con el Eje Aparicio Saravia.-

La agenda del Eje Aparicio Saravia es porque hay una definición del Gobierno -que se puso de manifiesto con el respaldo, en votos, de recursos- de una fuerte inversión en obra pública en un territorio deprimido.-

La Universidad de la República, el Centro de Convenciones -este tema contó con respaldo de un amplio espectro en la Junta Departamental para formar el fideicomiso, creo que 29 votos en 31-, la Perimetral o Rambla del Humedal, la erradicación de El Placer -tratando de descomprimir aspectos que nos complican la vida en la zona de La Barra, particularmente en los momentos de alta temporada- y la necesidad de generar un espacio de esparcimiento nos obligó -ubicados estos elementos en el territorio- a que el Gobierno hiciera un concurso para armonizar este conjunto de intervenciones y definir -desde el punto de vista ambiental, de desarrollo urbano y de sustentabilidad- una serie de herramientas que se pusieron de manifiesto a mediados de diciembre y hoy estamos haciendo la audiencia pública, casi sesenta días después de lo que establece la Ley, en el marco de los tiempos que atravesaba la temporada.-

El Gobierno, el Ejecutivo, estará enviando a fines de mes -después de dar las respuestas a cada uno de los planteos hechos en la reunión o por escrito, con respecto a dudas, preguntas y opiniones contrarias- a la Junta lo que en el marco de su competencia está obligado a definir, que es el manejo ordenado de esta zona del territorio.-

Es la Junta Departamental la que abrirá un nuevo espacio -en el marco de la autonomía, como un Poder independiente- de consulta al conjunto de los actores sociales, en un proceso que no se agota hoy, no se agotará a fin de mes y llevará el tiempo que la Junta necesite para tratarlo.-

Es ese proceso democrático de un plan general, es la Junta la que definirá, ante el Ejecutivo, cuáles son los límites que le impone para llevar adelante este plan.-

Quiero hacer una precisión que no es menor: la Resolución firmada por el Intendente hace cuarenta y ocho horas define la modificación de aspectos vinculados a las alturas, recuperando las alturas históricas del Departamento de Maldonado -no de las excepciones, de las históricas-, que significan un máximo de 21 pisos en la segunda línea y un máximo de 17 en la primera línea contra el humedal.-

Este elemento está en la Resolución, está en la Página Web de la Intendencia y es parte de la voluntad política puesta de manifiesto.-

Cuando digo de la enorme responsabilidad intelectual y de la necesidad de pactar hacia dónde vamos es porque queremos generar un blindaje, social y político, para no volver a procesos que vivió este Departamento -y no voy a hacer juicios de valor sobre ellos-, que sucedieron.-

Ese blindaje, en este plan local, no significa que mañana cualquier gobierno de turno pueda cambiar una ordenanza para permitir más altura si no

discute, a través de los mismos procedimientos, un proceso de modificación del Plan Eje Aparicio Saravia.-

Lo voy a decir de otra forma: el objetivo de este Gobierno es lograr acuerdos que nos permitan generar un gran bloque de fuerzas sociales y políticas que, aprobado el plan con las modificaciones que considere la Junta Departamental, genere el antibiótico, por si algún germen del capital quiere presionar más allá de lo que la comunidad acuerde, como ha pasado en otras oportunidades.-

Dos o tres precisiones en ese desafío intelectual colectivo que tenemos que asumir. El desarrollo de la Península de Punta del Este no tuvo un plan de desarrollo local y así es -a través de los cambios normativos en las distintas décadas y en distintos sistemas de gobierno- la imagen que tenemos de Punta del Este.-
c.i.-

Esta imagen en la Avenida del Humedal, Aparicio Saravia, en las nuevas centralidades, está planteando cuál es el límite máximo que va a permitir el cambio de cualquier norma. Es un pacto social de ordenamiento del territorio con perspectiva a mediano y largo aliento; no es para mañana. Es un desafío estratégico el decir “hasta acá llevamos el desarrollo o el crecimiento en términos inmobiliarios”.-

La falta de alternativas a la Península durante los últimos treinta años concentró en la Península y en La Pastora la única alternativa de construcción de edificios en torres. Y queremos ser precisos: si no reglamentamos el mercado de demanda, la vida ha demostrado que se lleva por delante el Estado y los partidos políticos. Y la única garantía...

(Aplausos).-

¡No! ¡Por favor, no! ¡Les pido por favor que no! Porque tenemos que consensuar en las perspectivas hasta dónde estamos dispuestos a que se desarrolle este Departamento.-

Es cierto que aunque mañana se aprobara y hoy todos consensuáramos es imposible. En un momento -casi en el octavo año de crecimiento consecutivo-, que podamos mantener los ritmos de inversión... que para saturar ese territorio tendrían que pasar quince años, por lo menos, y entre veinte y veinticinco a los ritmos que crecimos anteriormente.-

La segunda cuestión es que el Gobierno no sólo está analizando el Plan del Eje Aparicio Saravia, donde aspiramos a modificar la estacionalidad, resolviendo la necesidad de transformar un centro de referencia a Punta del Este, no de edificios, sino de congresos, eventos y ferias, de Ciudad Universitaria, de los sentidos y los sabores con los olivos y los vinos; y eso se construye con una estrategia, no sólo con un discurso.-

Este Gobierno ya envió a la Junta modificaciones de Ordenanza en Piriápolis, y está comprometido a enviar a la Junta modificaciones de la Ordenanza entre Laguna del Diario, Hospital Marítimo, hacia Punta Ballena, tratando de instalar otro hito, en términos urbanos, como lo es el Puerto de Piedras del Chileno.-

No resolvió el Gobierno el Centro de Convenciones en un lugar del territorio, la intervención en Perimetral, Ciudad Universitaria, Terminal de Ómnibus, con alternativas de ubicación, concentrando la inversión y la orientación sólo en un sentido: diversificó en el territorio y el Puerto de Piedras del Chileno, lo hemos venido manejando hace mucho tiempo junto con el desarrollo en Piriápolis y junto con el privilegio, a través de la toma de estas medidas, de evitar la presión del capital en los lugares más vulnerables. Esa foto verde, vista de la Isla de Gorriti -salvo edificios de porte de más de diecinueve pisos, que son algunas grandes moles que están en la Playa Mansa y que fueron tratados excepcionalmente-, ese proceso sigue preservando el alma y el espíritu de Punta del Este de un bosque urbanizado.-

Y esta mancha urbana, con las modificaciones de la altura que hemos planteado en la última resolución -en las históricas-, preserva también esas características.-

La pregunta es -y termino-: cuando tenga que firmar la resolución después de que la Dirección General de Planeamiento, el Área Jurídica, el conjunto del equipo de Gobierno y el Gabinete productivo aconsejen al Intendente, y el Intendente tenga que tomar posición, tendrá que definir dos cosas: una, no se mete en un lío ni en una discusión y dejamos el territorio congelado y dejamos ver cómo se mueve el capital, de qué manera presiona, si la Playa Mansa y la Península tienen agotadas sus posibilidades de construcción en altura, si las modificaciones de hasta cuatro pisos son suficientes para la voracidad del capital, si no es posible, en tratamientos excepcionales, en próximos gobiernos, que lleven nuevamente a torres de diecinueve o veinticinco pisos o si somos capaces de concertar para decir que la construcción en altura -que creo que no ocupa más del 10% del polígono del territorio- es un pacto que nos permite decir "si querés construir en altura, entre veintiuno y diecisiete pisos, estos son los lugares; no toques más".-

Esto va a estar intercomunicado con la arteria principal tal, Aparicio Saravia, la Rambla del Humedal, la ampliación de obras que están previstas en el Presupuesto con un Plan de Movilidad Urbana integral y con una obra de infraestructura de saneamiento que es capaz de soportar esta carga y muchas veces más.-

(m.r.c)

Y también decirles que la única forma para construir edificios de cuatro pisos son estos lugares y en este lugar, en buena parte de esa mancha del bosque urbanizado, de zona residencial, si se unen edificios, productos que pide una parte, perdóneme, significa el 35% del mercado. El 65% del mercado inmobiliario de Maldonado son casas individuales y edificios de hasta cuatro pisos. Si somos capaces de crear ese blindaje, yo voy a sentir todavía el

aroma de algunas flores como cuando en la Parada 8 de la Mansa, en la Avenida Francia, en un chalet de vieja construcción y reformado, pintaba, y me va a permitir, aun atrás de los edificios de la primera línea, disfrutar del goce del ruido de algunos pájaros como ustedes quieren.-

Pero si el desarrollo en ese lugar no permite que la Rambla del los Humedal en Maldonado adquiera el valor para la ciudadanía que allí vive, si el trabajo no es la variable y la herramienta de presión para que el Estado ceda frente al capital y se planifique de forma ordenada y el elemento de la seguridad por la falta de inversión y de empleo planificado se transforma en un estigma para seguir creciendo y trayendo turistas, creo que vamos a estar en un serio problema. Ese es el dilema en el que voy a estar en no más de quince días cuando envíe el mensaje a la Junta, y oficialmente voy a comunicar a la ciudadanía las modificaciones que se hagan horas previas de esa fecha.-

Gracias por estar acá y por el respeto tratado, más allá de algunas opiniones con las que no coincido, pero que respeto profundamente. Porque tengo que partir de una premisa: quien vino e invirtió tiempo es porque quiere a este Punta del Este. Pero créanme que Punta del Este es parte de un territorio mucho más complejo y contradictorio, que es el Departamento de Maldonado, donde vive, viene, trabaja, sueña gente y tenemos que darle perspectiva. Si no, los que viven en Punta del Este no podrán vivir tranquilos. Y espero que antes de terminar este Gobierno -lo digo con absoluto respeto y humildad- esté terminado el puente de Garzón para interconectar Rocha con Maldonado y permitir que el desarrollo inmobiliario en Rocha tenga una perspectiva, no de torres en los lugares que tienen que ver con las dos lagunas, sino en otros lugares, de edificios de cuatro y cinco pisos, que nos permita seguir sumándole a la única costa atlántica que tiene el país millones de metros cuadrados en los próximos cincuenta años para que podamos seguir viviendo una partecita de los 3:000.000 de uruguayas y uruguayos que queremos compartir con los demás.-

Gracias por estar acá, creo que ha sido muy importante esta audiencia pública.-

(Aplausos).-

SEÑOR MODERADOR.- Bien, de esta manera, con las palabras del señor Intendente, damos por cerrada esta audiencia pública. Muchas gracias por su participación.-

(Siendo la hora 22:02 minutos, se da por finalizada la reunión).-
k.f

Sra. María Desanttis de Pérez
Directora Departamento
Reproducción Testimonial

Sra. Daniella Pintos
Jefa Sección Corrección

