

**JUNTA DEPARTAMENTAL DE MALDONADO
COMISIÓN INTEGRADA
DE OBRAS PÚBLICAS Y DE ASUNTOS INTERNOS
30 de mayo de 2018
Versión Taquigráfica**

EDILES: Luis Artola (presidente), Rodrigo Blás (presidente de la Junta Departamental de Maldonado), José Hualde, Magdalena Sáenz de Zumarán, Gabriela Camacho, Eva Abal, Ana María Fernández, Jacinto Martínez, Damián Tort, Javier Sena, Santiago Pérez, Nicolás Sosa, Maia González, Susana de Armas, Teresa Rivero, Walter Plada, Washington Martínez, Fermín de los Santos, Daniel Ancheta, José Luis Noguera, Fernando Borges, Andrés de León y Oscar Freire.

SE RECIBE A: Giuseppe Cipriani, doctor Pablo Monsuarez y doctora Virginia Cervieri –representantes del Grupo Cipriani–; arquitecto Rafael Viñoly, licenciado Daniel Supervielle y Beatriz Zarauz –subdirectora general de Urbanismo de la Intendencia Departamental de Maldonado–.

ASISTEN ADEMÁS: Enrique Antía (intendente departamental de Maldonado), Alfredo Hannay (secretario de Presidencia); Erika Soberal, Inés Jiménez de Aréchaga, Soledad Iriarte, Beatriz Quinche, Ruben García, Carlos Suárez, Mercedes Duclosson, Sergio Sosa y Hebert Vázquez (secretarios de bancada).

SECRETARIO ADMINISTRATIVO: Álvaro Trías.

TAQUÍGRAFOS: Mariano Rodrigo, Karina Fernández y Claudia García.

(Siendo la hora 19:22 minutos comienza la reunión).

EDIL ARTOLA.- Buenas noches.

Tenemos que elegir un presidente ad hoc para esta sesión extraordinaria.

EDIL S. DE ZUMARÁN.- Lo proponemos a usted, presidente.

EDIL ARTOLA.- Bien. Que se vote.

SE VOTA: unanimidad, afirmativo.

(Dialogados).

PRESIDENTE.- Buenas noches. Hoy tenemos el agrado de presentar a nuestros invitados: Giuseppe Cipriani y el arquitecto Rafael Viñoly.

Si tú quieres puedes comenzar con la presentación de los demás integrantes.

SEÑOR CIPRIANI.- Buenas noches a todos.

Para los que no me conocen, mi nombre es Giuseppe Cipriani y soy el presidente del Grupo Cipriani.

El Grupo Cipriani es un grupo familiar fundado por mi abuelo en 1931 en Venecia, donde tuvimos nuestro primer restaurante. Somos tres generaciones que actualmente estamos trabajando juntos: mi padre –que tiene 86 años, pero no quiere que nadie lo sepa–...

(Hilaridad).

... yo que tengo 53 años y dos hijos, uno de 31 años y otro de 29.

Hace muchos años que estamos en trece países del mundo, en dieciséis ciudades. Hacemos una facturación de alrededor de U\$S300.000.000 y empleamos a un poquito más de tres mil personas.

¿Qué puedo decir? Que la historia de Cipriani es parecida a la del San Rafael; son dos compañías conocidas por servir a los clientes, a la gente; nosotros lo estamos haciendo en el mundo. Cuando llegué a Punta del Este en el año 1994 –hace ya muchos años que estoy acá– el Hotel San Rafael todavía estaba abierto, pero ya no era el ícono que fue en el pasado. Creo que en el año 2000 cerró el casino y después el hotel.
(c.g.)

Y lo que vemos ahora es un ícono que ha perdido su importancia.

Creo que ahora tenemos una oportunidad única, porque la Intendencia ha dado la posibilidad de construir unos 120.000 metros cuadrados en este sitio, y ha dado beneficios fiscales, que son fundamentales para poder explotar este negocio.

En febrero me acerqué a la propiedad, tuvimos un contrato de compra, y enseguida llamé al arquitecto Viñoly, que es amigo mío hace unos treinta años –era mucho más joven, ahora está un poco viejito–.

(Hilaridad).

Y la respuesta fue: “Sí, quiero hacerlo; quiero hacerlo, porque me encanta el proyecto”.

Bueno, les presento al arquitecto Viñoly, amigo mío, y uruguayo.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Muchas gracias por venir, es realmente un honor estar aquí; nunca había venido a la Junta también me parece que es un edificio lindísimo.

Tenemos una presentación para ustedes, que se basa un poco en lo que explicaba

Giuseppe, que es fundamentalmente crear un polo de atracción para un mercado que en realidad no existe todavía en Punta del Este –ni siquiera en Uruguay–, un mercado más internacional.

(Se proyecta presentación PowerPoint).

Es una inversión grande que, fundamentalmente, tiene los siguientes objetivos.

Recuperar el edificio original.

Crear un nuevo ícono para Punta del Este. Esto no es solamente la idea de que el edificio por sí solo –que está en paupérrimas condiciones de estabilidad y de mantenimiento– pueda ser reflatado, sino que también tenga este tipo de función, como la tuvo antes, cuando no había nada.

El tercer punto, que es el primero que mencioné..., porque cambia completamente la interpretación de qué es lo que se hace con este factor de ocupación tan alto, porque ciertamente no es una superficie que pueda ser utilizada para abastecer a un mercado regional, al mercado de los países linderos –como Argentina, Brasil o Paraguay–, sino que es una operación que se juega sobre la idea de que este es un país destino, como he dicho tantísimas veces: es un lugar donde la sociedad civil tiene respeto por la ley, donde hay seguridad, es una democracia, y también es un lugar lindísimo.

Nosotros, que estamos todo el tiempo viajando, siempre escuchamos –tal vez mucho más que lo que llega hasta aquí– acerca del interés extraordinario que hay por Uruguay; está latente y necesita ser servido. La idea del Grupo Cipriani es precisamente hacer esa inversión para consolidar una posibilidad para Uruguay, como la que tenía en los años 30 –siempre lo digo–, cuando era un lugar normal, como lo es ahora, comparado con otros lugares con mayor grado de conflicto, que son las economías y los países más grandes que nos rodean.

Para eso necesitamos, también, un tipo de infraestructura que permita crear una serie de actividades que superen este karma increíble que tiene Punta del Este, donde se hacen estas cosas para un uso de dos o tres semanas. Nosotros pensamos que hay más de una chance, como existe en Cannes, en Montenegro, o en muchísimos otros lugares de Europa y Estados Unidos, de generar una incipiente población estable, que creo que es uno de los aspectos más importantes del proyecto, mucho más que la arquitectura.

(m.r.c.)

Es esta idea de que va a haber una actividad que, junto con lo que está haciendo la Municipalidad y, en realidad, todos los esfuerzos personales para sostener la Universidad y tener mayor nivel de actividad sostenible, se combina en este nuevo establecimiento.

Este último punto de esta lista de los objetivos es también porque hace falta superar este tema de la carencia de trabajo, que es también secuencial, con una enorme capacidad de variación y, sobre todo, sin ninguna capacidad de predecir qué es lo que va a pasar porque, en el fondo, depende siempre de nuestros vecinos.

Giuseppe hace veinte y pico de años que viene a Punta del Este, yo hace sesenta y cinco, o sea que vi todo; vi todo, a veces con muchísima angustia y a veces con muchísima alegría, porque este es un lugar absolutamente extraordinario, que a pesar de todo, todavía todos nosotros no lo hemos podido arruinar. Hemos hecho todo lo posible para arruinarlo y todavía no hemos podido, cosa que es importante.

Este breve capítulo que sigue –lo voy a presentar yo porque es más comfortable para mí el manejo no solamente del idioma sino de la rapidez de la presentación– les da la idea de quién es este grupo.

(Se presentan imágenes).

Esto no es un banco, no es una sociedad acotada en bolsa, es una de estas cosas que pasan solamente en Italia, es una familia que siempre ha tenido esta vocación para hacer sentir a la gente que está pasando por un buen momento. Son cocineros, industriales, empresarios de muchísimas cosas, pero siguen manteniendo esta especie de contacto personal, que algunos de ustedes han experimentado con Giuseppe.

También conozco bien a los hijos y los hijos son iguales a como era él cuando yo lo conocí –era así–: es ese tipo de gente que se acerca al lugar en donde uno está comprando spaghetti o comiendo en un restorán y tiene esa capacidad de relacionarse con la gente, que es lo que los ha hecho de tanto suceso.

Como decía Giuseppe, este es el abuelo, el que está al lado es Arrigo. Arrigo todavía está con nosotros y está tan activo como cualquiera de nosotros, es un tipo encantador. Me acuerdo cuando lo conocimos en Venecia: yo tengo un hijo –ahora tiene casi cincuenta años, creo que en ese momento tenía once– que es un caradura y le dijo a Arrigo: “Qué linda corbata que tenés”, y lo primero que hizo Arrigo, que estaba atendiendo en el restorán, fue sacarse la corbata y dársela. Y nosotros no éramos ni Rockefeller ni nadie por el estilo. Son esas cosas de gran calor humano.

Es una empresa grande, con muchísima diversidad de compañías. Estos son algunos de los logotipos de las compañías que pertenecen todavía al grupo que, como digo, no tiene ninguna sociedad con ningún grupo financiero ni político de ningún tipo, es una familia, y estos son algunos –los voy a pasar rápido porque son muchísimos– de los establecimientos que operan, que todavía operan de la misma forma que operaron el Harry's Bar, en Venecia, desde hace ochenta y pico de años, expandiéndose a varias regiones del mundo. Son más de treinta y cinco instalaciones como esta que les estamos mostrando aquí, con proyectos nuevos, y sobre todo con un nivel de facturación que es realmente remarcable porque esto se hace solamente vendiendo lo que es tan esencial en la característica corporativa del grupo, que es básicamente ambiente y buena comida.
(k.f.)

Todos estos locales que ven acá generan una facturación anual de U\$S350.000.000 y se manejan sin ningún tipo de injerencia externa ni de asesores, simplemente por Giuseppe Arrigo y los hijos. Esto es lo que ha hecho que hayan expandido su trabajo, como por ejemplo en esta enorme cocina de catering para kosher food, que es la comida sagrada israelí. Hacen este tipo de fiestas, proveen las flores; es

completamente hecho a mano, digamos.

Esta foto me parece importante –no sé si alcanzan a ver– porque es el recorrido de una cocina que tiene casi 14.000 metros cuadrados de superficie, que está en Long Island, manejada por la misma gente que fue entrenada por Arrigo durante tantos años en muchísimos lugares del mundo, desde donde sale esta especie de “calidad”. Junto con esto también está la producción de pasta, pero además está el establecimiento donde se guardan las flores y demás.

Esta es una brevísima nota –me disculpo nuevamente porque esta presentación la armé durante las últimas cuarenta y ocho horas– que pusimos porque a todos nos pareció importante que también lo conocieran a él a nivel empresarial. Estos son los proyectos que está enfrentando Giuseppe ahora, que es la expansión en la actividad inmobiliaria, que es la natural consecuencia de esto, todo pensando en cómo se hace para que la gente –los clientes de ellos– tenga este nivel de conexión y de solidaridad con la firma.

Están construyendo edificios en New York, estudiando proyectos en varias partes del mundo y expandiéndose en la parte industrial, también.

Y cuando Guiseppe me llamó –después de que se había encontrado por primera vez con la gente que estaba vendiendo el terreno–, yo que soy más viejo, le dije: “Nunca lo vas a poder comprar y, además, yo no pondría un peso acá” –y eso que soy uruguayo–, hasta que él me contó qué era lo que pensaba hacer. Después, en el larguísimo proceso de negociación, yo le conté a gente de la oficina y dije: “Si hay alguien que puede comprar esto es Giuseppe”. Es una cuestión de empatía personal y eso es realmente lo que ha hecho que el edificio se vendiera y que estemos aquí esta noche.

Estas son algunas de las marcas de toda la nueva parte de Cipriani, que está en la producción de comida y en la producción y distribución de pastas, dulces y demás. Es una operación muy larga.

Esta es una brevísima... Yo siempre tengo la impresión de que tengo que explicar más o menos quién soy: nací en Uruguay, pero mi padre se mudó a Argentina, donde viví por aproximadamente treinta años.

(c.g.)

Siempre tuve la impresión de que allí era un inmigrante, pero en este lugar siempre tuve esa especie de conexión con el paisaje y con la gente –porque veníamos de vacaciones todos los veranos–; es un lugar que todavía considero mi casa.

Hace cincuenta y pico de años que trabajo de esto. Tengo una experiencia relativamente extensa, sobre todo internacional, que me ha permitido conocer Japón, Corea, el norte de Estados Unidos, Londres –donde también tenemos una oficina bastante grande–, etc.

En Londres hemos hecho un proyecto, un máster-plan, pero, además, un proyecto para este edificio, que es el edificio de ladrillos más grande que se haya construido en Europa. Durante la Segunda Guerra Mundial fue una estación de producción de energía y,

como el San Rafael, también quedó esa especie de memoria colectiva porque la gente siempre vio estas cuatro chimeneas.

A mí el edificio ni siquiera me parece interesante, pero el tema es entender la cuestión de desde dónde se generan estas impresiones públicas; es lo que he aprendido con tantos años de viajar y operar en tantos otros lugares, y eso es lo que ha informado el proyecto que les vamos a mostrar en minutos sobre el San Rafael.

Este es un edificio muy grande en Ámsterdam...

Este es el techo jardín más extenso que existe en el mundo, que está en Cupertino, al lado del nuevo edificio para Apple. Es un proyecto de prácticamente más de 600.000 metros cuadrados, que tiene actividades públicas, residenciales y demás, que está todo cubierto por un parque público.

Este es el laboratorio de ciencias del cerebro más desarrollado del mundo, para el Howard Hughes Medical Institute, en Washington.

Hemos hecho muchísimos hospitales. Este es un hospital enorme de la Universidad de Chicago; y ahora estamos por terminar un hospital modelo para la Universidad Stanford en California.

Estos son algunos de los últimos edificios, de los cuales algunos ya están terminados y otros en terminación, que son edificios en torres, muchos de ellos residenciales.

Este es en la Quinta Avenida...

Este es un edificio muy importante al final del Parque Olímpico, de la exposición mundial en Chicago; es esa torre muy grande, que también tiene apartamentos importantes.

Este es un edificio en Miami, con una especie de mirador al tope de dos plantas, de dos elementos de viviendas.

Este es un edificio muy diversificado al lado del terreno de las Twin Towers –después del ataque–, con unidades de muchísimo lujo, súper chicas –no tienen más de 50 o 60 metros–, pero todas están súper equipadas; es otro tipo de mercado.

Este es un edificio en el West Side de Manhattan...

Este es un proyecto en Shanghai, también de oficinas y de oficinas gubernamentales...

Esta es la torre más alta de New York y del hemisferio occidental. Ha tenido un éxito comercial y cultural impresionante, básicamente porque no está dentro de la moda –digamos– de las arquitecturas medio especiales, sino que es súper racional, ya que tiene una cantidad de inventos interesantes con respecto a la estructura; por ejemplo: el viento

pasa por el medio del edificio para evitar el efecto del mismo sobre un edificio tan esbelto.
(m.r.c.)

Hace casi diez años que he empezado esta especie de experimento personal, que es esta cosa de cómo puede ser que yo no haya hecho algo aquí. Y estas son algunas de las cosas que hemos hecho –algunas de estas las conocen, otras no–, siempre con esta especie de consideración con respecto al entorno, al efecto de una inversión comercial sobre un terreno que es, en el fondo, siempre de todos.

El aeropuerto ha tenido un éxito descomunal no solamente aquí sino internacionalmente. Yo creo que es el tipo de cosas que marca una diferencia, que, sin ser una arquitectura impuesta desde afuera, es un arquitectura que nace fundamentalmente de una visión del panorama de las cuchillas y del lugar, que yo creo que es lo que hace que una forma tan extraña quede bien en este lugar, digamos.

Este es un proyecto que ustedes conocen, que ha tenido avatares, está sin terminar –como siempre digo–, y ha sido uno de los proyectos más conflictivos que he tenido, prácticamente, casi diría yo, en mi vida. Creo que nunca tuve tanto problema con algo como con esto, que en el fondo era también una especie de obsequio personal, porque... todo gratis.... Este proyecto está sin terminar, pero con la ayuda de algunos de ustedes seguramente lo terminaremos –tiene historias al margen, que son de largo pedigree–.

Este es un edificio que estamos construyendo por primera vez mi hijo y yo –en realidad mi hijo–, que es el primer edificio realmente inteligente de Triple A, nivel súper exclusivo para oficinas en Playa Ramírez.

Entre estas cosas anecdóticas, que son interesantes, cuando yo hice el edificio en Japón –ese edificio gigantesco que les mostré al principio– teníamos que reemplazar la posición de una escultura antigua que existía en el lugar, que era la escultura del samurai que fundó Tokio, y me vine acá –todo esto lo digo para que se den cuenta que en el fondo algo mal debo tener–, compré una piedra de estas que estaban tiradas en el suelo en la Playa Ramírez, de granito rojo, la llevé a Japón y puse a este tipo parado ahí arriba, que me parece que es otro de estos gestos que...

Después, hace cinco años, decidimos hacer una casa que he tratado de mantener en privado, que está en San Carlos, que es también una edificación de una calidad excepcional, donde venimos siempre, todos los veranos, y donde yo puedo trabajar y participar un poco de la vida local.

Este capítulo es una breve historia visual de cómo han funcionado siempre los hoteles, lo que la gente llama el gran hotel, en el desarrollo de lugares que no son necesariamente solo de turismo sino que mantienen el principio del desarrollo urbano. En Punta del Este, L'Auberge; en Montevideo, el Carrasco; en Buenos Aires el Alvear, que ha generado un nivel no solamente estilístico de construcción sino además de calidad única en esta región; lo mismo pasó con el Palacio Duhau –también en Buenos Aires–, que ha cambiado también el marco de cómo se construye; el Plaza Hotel en New York City, que está en la esquina Sureste del Central Park, un edificio igual que el Carrasco, que se hizo

porque la inmigración de calidad o no de calidad sino de alto nivel adquisitivo que venía de Europa tenía muy poca opción, y esta inversión también fue usada para crear esta especie de sentido de que lo que pasaba en el Plaza era lo que representaba a la ciudad. (k.f.)

Tenemos este otro edificio...; el fundador de Miami fue una persona –yo creo que, hasta hace poco tiempo, nadie había nacido en Miami–, un desarrollador que compró lo que era efectivamente un pantano y lo primero que hizo fue construir este hotel; esto fue alrededor del año 1929 o 1931, más o menos. De ahí en adelante todo lo que pasó con Miami fue el resultado de este tipo de cadena de sucesos que se producen por la incorporación de distintas corrientes de inmigración; en el caso de Miami no había ninguna población lógica, o sea, era todo inmigración.

Lo mismo pasó en París con el Plaza Athénée y lo mismo pasó en el norte de Italia con el Villa d'Este en el Lago di Como.

El desarrollo de Singapur del lado opuesto a la costa oriental se debe fundamentalmente a este hotel.

En Hong Kong pasó lo mismo, donde el Península, que es el hotel original de Hong Kong, fue el que empezó esta especie de corriente, de desarrollo futuro.

Este es otro proyecto más en Canadá, que cumplió exactamente las mismas funciones. El Schweizerhof en Lucerna es también igual...

Sin demasiado éxito, pero con la misma intención, esta fue la primera idea del San Rafael. Como ven, no había nada al lado. En San Rafael no existía el barrio, no existía el balneario, ni siquiera como lugar de reconocimiento regional, sin embargo, alguien decidió hacer esta inversión y comenzar el desarrollo de esta parte de la Península. Recuerdo esto porque durante muchísimos años fui al casino.

Así es como está ahora; uno sigue pensando que es el ícono de Punta del Este porque fundamentalmente se acuerda de lo que pasó, pero, en realidad, es una ruina completa. En cualquier otro lugar del mundo estaría cercado y sería imposible entrar, porque es peligroso y demás. Pero todavía tiene la capacidad de ser visto sobre la costanera y además, como digo yo, está en la memoria colectiva. Es lo mismo que sucedió con el proyecto en Londres. Independientemente de que a uno le guste o no el edificio, es una de esas cosas que hay que respetar porque la gente tiene una conexión que no se explica en términos de especialización arquitectónica ni nada, sino que simplemente es como es, la gente tiene esa especie de conexión afectiva.

Pero el proyecto original del San Rafael era mucho más grande que esto. Era una serie de pabellones diferentes también, esperando esta especie de bonanza que no llegó nunca. Este es un punto importante. ¿Por qué no llegó? No llegó porque, en el fondo, alrededor del año 1948 –no lo sé bien, esto terminó en el 1948– el Uruguay estaba en un período de decadencia histórica por la ascendencia de Argentina y, sobre todo, por un montón de razones de orden político que siempre estuvieron determinadas por la vecindad.

(c.g.)

En esa época era muy difícil pensar que existía un mercado internacional, porque los viajes eran larguísimos, porque no existía comunicación –algunos de ustedes recordarán que ni siquiera había teléfono–; ahora todo el mundo se entera de todo en cinco minutos, uno puede googlear y se pone en contacto con todo el mundo en cinco segundos. Eso es lo que ha hecho, sin una planificación de orden nacional, que Uruguay tenga esta especie de imagen; es como un secreto bien mantenido por parte de un montón de gente.

Yo conozco gente que acá no se nota, que no habla, que ha venido solamente porque le gusta el lugar, que tiene una enorme capacidad económica y cultural, que viene solamente porque el lugar es como es.

¿Qué es lo que nosotros queremos proponer? Es más o menos lo mismo que les he contado con todo esto: somos Giuseppe y yo tratando de hacer que Punta del Este se transforme en la nueva Cannes del mundo, donde en vez de haber un festival de cine improvisado tengamos un festival de cine importante, donde pueda haber teatro, y les voy a contar en un minuto de qué se trata.

Esto nos ha hecho pensar –particularmente a mí me ha hecho pensar– en todas estas otras impresiones que siempre he tenido acerca del desarrollo en Punta del Este. Ustedes saben que mi intervención en el puente de la Laguna Garzón tuvo solamente un objetivo, que fue terminar la jurisdicción de la Ruta 10 hacia el Este. Muy poca gente sabe eso. Para mí es mucho más importante que el nivel imaginativo de hacer un puente redondo... No importa cómo pasó, pero creo que estas son las cosas que han contribuido al desequilibrio que existe entre la masa construida y la geografía natural del país porque, en realidad, la línea de acceso normal a todos estos balnearios debería haber sido la Ruta 9 y es la Ruta 10; y es la Ruta 10 con esta especie de efecto secundario, que yo creo que es absolutamente letal, que es que hace que todo lo que pase hacia la izquierda, yendo al Este, pierda valor, cuando es un lugar tan especial, como la costa en sí misma.

Esta obsesión empezó, y la construcción de los puentes –desde el puente Santa Lucía hasta este puente– ha sido todo para satisfacer esta especie de intención de comercializar tierras y de especulación en forma fácil.

Creo que la segunda naturalidad de esto es que –tal vez ustedes no lo recuerden, pero en determinado momento yo fui inquilino de La Cigale–... Y la característica de la Península en sí misma es completamente distinta. Y no es que sea distinta porque es más densa, sino porque es más densa mal, no porque es más densa bien. La densidad es algo que no se puede evitar a lo largo de la historia; el problema es el manejo de la misma.

Hay otro componente, y es que, independientemente de la densidad de la Península, las soluciones arquitectónicas de los edificios que se han construido ahí son todos de una mediocridad enorme. Y yo creo que eso también tiene una razón, completamente reconocible, que es la rapidez del giro entre la venta y la construcción, esta especie de perversidad de la inversión de plata “pre-tax” –como dicen los americanos–, que no es demasiado limpia, y sobre todo de una falta de sentido. Es lo

mismo que pasa en Buenos Aires y en muchos otros lugares de Latinoamérica: esta especie de problema con la limitación de la altura, que es lo que hace que los edificios se conviertan en estas especies de enormes objetos de gran ocupación, por razones que no se justifican demasiado.

(m.r.c.)

Ha habido muchísimos planes de resistemización de Punta del Este, algunos extraordinariamente valientes, pero lo que existe acá es la necesidad de resolver todo esta tarde, y esa necesidad viene de razones muy atendibles, como la falta de trabajo, también el sentido de inmigración hacia Punta del Este porque se supone que acá hay obras, de una mano de obra también poco calificada, sin un sentido organizativo de cómo hacer para que esto al menos genere educación en muchos aspectos.

Yo creo que Maldonado ha hecho lo posible –creo también que por razones obvias de que tiene una base de tasación importante, comparada con otros departamentos del Uruguay–, y que es lo que le permite tener un lugar como este, por ejemplo, que no pareciera ser que está acá.

Este tema de cómo se desarrolla en el futuro es justamente lo que yo pienso que este proyecto puede ayudar a marcar.

Ahora voy a mostrar el proyecto en detalle. Son muchos planos, pero lo haré rápido. También tengo una maqueta que quiero poner allí adelante, pero veamos primero desde el aire cómo es esto.

Este proyecto es muy ambicioso, pero la ambición es justamente tratar de conseguir que el lugar tenga todas estas actividades que son importantísimas para este tipo de mercado al que todavía no hemos podido apuntar.

El proyecto tiene un hotel de alrededor de ciento setenta y cinco habitaciones, tiene casi ciento veinte habitaciones especiales, que son para la venta pero que son con servicio de hotel directo, hay un componente importante de residencias y sobre todo de penthouses, que son de máximo nivel, en la base del proyecto hay no exactamente una clínica pero un spa para la recuperación de gente que pueda venir a Punta del Este a realizar tratamientos –que es algo que está sucediendo por ejemplo en África, en lugares donde el costo de este tipo de operaciones es muchísimo menor y las virtudes de lo que hay alrededor son mayores que en otros lugares, o sea que también está obligado a eso–; tiene un teatro para casi mil personas, un centro de convenciones, seis restaurantes diferentes, una cocina central como la que les mostraba antes, que además es una escuela de cocina y una escuela de hotelería –todo esto va a estar operado directamente por la firma–; tiene todos los soportes necesarios, hay tres piletas de natación externas, una para cada grupo, hay dos piletas de natación internas. Tiene un casino relativamente chico, porque pensamos que eso, exactamente igual que la iconicidad del edificio, es algo que tiene que mantener; tiene un estacionamiento para casi dos mil autos y un importante servicio de camiones.

(k.f.)

Tiene esta especie de proyección sobre la playa, donde hay otra unidad funcional,

que es un servicio de estudios oceanográficos; creo que este país tiene más agua que tierra y nunca nadie se ha puesto a pensarlo desde ese punto de vista, o sea que eso también está dentro del programa.

Tiene tres edificios verticales, dos son relativamente bajos y uno es altísimo. ¿Por qué es altísimo? Creo que eso es justamente lo que termina, lo que da un hito de terminación sobre toda la expansión de la construcción semialta y semibaja hacia el Este. Y, sobre todo, porque al tope de este edificio –que es como Il Campanile y como una torre que les mostraba en New York muy fina y muy alta– hay un mirador con acceso al público, donde la gente puede ir arriba a tomar el té y entender la ciudad.

(Se proyectan imágenes).

Esto, como verán, es un esquema de las funciones del edificio. Como ven acá, no tiene fachada, son solo los niveles de aprovechamiento y desde abajo hacia arriba este es el primer nivel en el frente... No sé si esto se ve así... ¿Ustedes ven este cursor...? Todo esto que está aquí adelante es el spa, que tiene grandes proporciones, son 2.000 y pico de metros cuadrados.

Esta zona central es una avenida de circulación con iluminación natural que cruza todo el proyecto donde están los negocios y la parte comercial; detrás está el teatro, para alrededor de mil personas, el centro de convenciones y festejos, que creo que puede absorber todo el mercado posible –durante los diez o quince años– de convenciones, de conferencias internacionales, pero también de exposiciones de productos y, sobre todo, de actividades de otro tipo.

La primera terraza es la del spa, que también tiene su pileta de natación independiente y este arco que está acá, que sigue el borde del terreno, es el casino al cual se entra por donde está la caída de la calle hacia la costanera.

Hemos tenido esta idea –todo es revisable como hemos dicho en muchos casos– de convertir la plaza en una especie de espejo de agua, de fuente, que es otra cosa que acá no existe y que puede tener otro tipo de efecto en cómo la gente entiende el lugar. Además, permitiría absorber la estación de Policía que está allí y la parte de saneamiento que también está en ese lugar.

Sobre esta planta hay otra terraza más, es del edificio que tiene esta especie de pabellón con cuatro techos –está al lado del hotel, reconstruido– y está puesto sobre esta terraza como un bar.

Esta es fundamentalmente la terraza del hotel.

Está también la rampa de entrada al San Rafael que se mantiene; es exactamente la misma configuración del edificio, así como está y la recepción del hotel con núcleos de circulación vertical que permite entrar a lo que serán los veinte o veinticinco cuartos nuevos que están en el edificio viejo, más el resto de las unidades que están localizadas detrás.

Toda esta parte media, pública, está conectada por esta especie de bulevar interno que tiene dos entradas: la entrada del casino que está por debajo, y la entrada a este lugar está subiendo desde el punto intermedio. En la parte de atrás es donde están todos los restaurantes y a la parte del hotel se accede desde acá.

(c.g.)

Esta es la pileta de la tarde; esta terraza es propia del hotel. Sobre esta terraza hay otra más, que es la de todos los restaurantes, y una plaza interna que establece la relación entre el edificio expandido –el viejo– con la torre nueva.

Sobre esto es donde están ubicados estos tres edificios. Acá se ve la parte baja del hotel, y atrás está la construcción de Il Campanile, que es una planta muy chica con solamente dos departamentos por piso. Estos ascensores que se ven en la parte de atrás permiten el acceso al mirador que está arriba de todo. Y están los otros dos edificios, que también tienen unidades mirando al mar, que definen una cuarta terraza, que es la de las residencias, donde hay canchas de tenis y otra piscina exterior.

Las plantas de los edificios están, por supuesto, en desarrollo. Mucho de esto va a cambiar con la incorporación de potenciales operadores independientes del casino; en este momento estamos tratando de concretar.

En la parte inferior del pabellón –está conectado con un puente que cruza la costanera– se guardan las cosas para el servicio de playa durante el verano; hay una sala de reuniones y de exhibición para el invierno; y en la parte superior es donde está este instituto oceanográfico para el cual, en principio, estamos en conversaciones –no oficialmente– con gente de la Universidad para poder operarlo.

Estas son las proporciones del edificio que, como ven, es muy simple, totalmente construido en ladrillo. Este es un lugar donde se ha producido ladrillo por tantísimos años. La arquitectura de estos edificios es referencial con respecto al original, pero más que nada por el uso de algunos gestos más o menos generales, como estos techos a dos aguas, que en realidad no son techos sino habitaciones de los departamentos más exclusivos.

El último de todos es una especie de cubierta abierta donde la gente puede juntarse y mirar Punta del Este. Acá se ve bien cómo el corte sigue la pendiente natural del terreno.

La idea de proseguir con estos dos materiales –la piedra y el ladrillo– no solamente me parece que es sensible sino que, además, es como una contestación a toda esta especie de exuberancia de las arquitecturas de vidrio, con formas raras. No sé si será porque uno está más viejo, pero es como que ya hemos hecho todo eso, de alguna forma.

Este es un corte para que vean qué fino es el edificio. Esa mesa está ahí porque después voy a poner la maqueta para que todos puedan venir y decirme qué es lo que piensan.

Me olvidé de decir que sobre la entrada interior es donde está la cocina y la

escuela de cocina, y que todas las entradas de los departamentos son independientes, en una especie de “cul de sac”, donde solamente tiene acceso la gente que tiene apartamentos en el hotel. Y estas son las plantas del garaje, donde caben dos mil autos, separados de donde estacionarán los de la parte residencial, sobre todo para la gente que pueda venir acá y permanecer.

Estas son vistas generales en el paisaje. Mejor no digo lo que tiene, pero tiene esa cosa como que no puede haber otro como este, no sé si me explico; es este solo y nada más.

(m.r.c.)

Esta es la vista para entender la permeabilidad de la masa en el sentido Este-Oeste. Y esta es una vista que tiene en el fondo la intención de demarcar que todo lo que ven atrás –que es blanco, que es esta especie de timidez entre veinte y pico de pisos, 70 metros y qué sé yo– termina en esto.

Este edificio es el edificio más alto de Sudamérica, con aproximadamente 300 metros de altura, y el proyecto en general tiene este tipo de facilidades –como hablaba antes–: un hotel de ciento cincuenta habitaciones, ciento veinte apartamentos con servicio de hotel, ciento cincuenta residencias, cincuenta residencias especiales, seis restaurantes, una escuela de cocina y hotelería, instalaciones de spa y tratamientos de salud, una galería comercial, teatro para novecientos espectadores, centro de convenciones y exhibiciones, un casino privado, un mirador elevado de acceso público, un centro de estudios oceanográficos y estacionamiento para dos mil autos.

El costo de obra es mayor a U\$S400.000.000, se realiza en cuatro etapas y puede empezar en el tiempo que haga falta para tener la aprobación de parte de ustedes pero, además, el diseño más ajustado de todo esto. Nuestra intención es estar listos con la totalidad del proyecto para el año 2024. Las cuatro etapas son: primero, toda la base de servicios generales y la remodelación y expansión del hotel; la segunda etapa es Il Campanile; la tercera y cuarta etapas son los otros dos edificios residenciales. Y este es un dibujito que yo hice cuando este hombre me llamó...

Ahora les quiero mostrar esto, que tal vez sea la forma más fácil de verlo y, sobre todo, de criticarlo. Yo entiendo que esto necesita un período de digestión importante, pero es todo complementario, digamos. Lo mejor que se puede hacer es acercarse y mirarlo...

(Se exhibe maqueta).

Yo no sé qué más decir además de muchas gracias por escucharnos y, por supuesto, que cualquier pregunta, crítica o aprobación es bienvenida.

(k.f.)

(Se trabaja sobre maqueta).

La otra cosa que quería decir es que mañana vamos a presentar formalmente esto para que ustedes tengan más oportunidad de verlo y procesarlo –como digo–, estando completamente abierto a cualquier sugerencia, si es que lo consideran posible.

Para cerrar, con casi medio siglo de experiencia internacional, quiero decir una cosa que no es muy fácil de entender: nada que pase en una ciudad pasa solamente por la habilidad de las Administraciones para regular lo que el sector privado puede hacer. Y yo creo que este es un riesgo importante para ustedes, pero también es un riesgo importante para Giuseppe y para el grupo.

Creo que lo que se tiene que desarrollar es una claridad con respecto a por qué se hace. O sea, esto seguramente no se puede negociar..., este no es un proyecto para la gente que vive en Buenos Aires. Yo creo que esa es la razón por la cual a mí me pareció tan interesante, porque pienso que si no aprovechamos la oportunidad que tenemos de elevar a Uruguay al nivel que ya tiene de reconocimiento internacional, es como que nos perdemos una oportunidad increíble. Es muy probable que se pueda perder también, hemos visto cosas peores, pero es así. Esta es una oportunidad que no se va a repetir muchas veces, por lo que creo que vale la pena considerarlo.

PRESIDENTE de la JUNTA.- Arquitecto, le voy a hacer una pregunta bien boba...

ARQUITECTO VIÑOLY.- ¿Esa es la terrible o la fácil?

PRESIDENTE de la JUNTA.- A mí me salen muy bien las preguntas bobas.

Si yo le digo que sesenta pisos es un disparate para Punta del Este, ¿qué me contesta?

ARQUITECTO VIÑOLY.- Que veintisiete también es un disparate para Punta del Este. Es peor veintisiete...

EDIL SENA.- Estoy de acuerdo.

PRESIDENTE de la JUNTA.- ¿Por? A ver...

ARQUITECTO VIÑOLY.- Porque se genera esta especie de masa indefinida, en la que cada edificio trata de pelear por visibilidad y le ponen una cosa en la sala de máquinas, en el techo, o le ponen luces de noche, y sobre todo porque se arruina una de las cosas más importantes que existe en un lugar como este, que es la permeabilidad; creo que es lo que ha pasado en el punto más desgraciado –esta es la traducción directa del inglés– de Punta del Este, que es Roosevelt. Yo pienso que tendría que haberse educado a todos los urbanistas sobre el peligro de esta especie de reacción en cadena, cuando viene alguien y cuenta que va a hacer algo importante.

(c.g.)

En el fondo, este es el punto más riesgoso de nuestra presentación, porque la diferencia está en que no se trata de que venimos a negociar con ustedes una estrategia conocida, sino que esta es una estrategia distinta. Creo que si Maldonado espera a que el Gobierno nacional tome esta bandera, le va a costar muchísimo, por las razones que ustedes ya saben, pero, además, porque me parece que este es un problema local: ustedes son los dueños de este lugar, no la señora que lo vendió.

Acá el dilema es pensar qué va a pasar: ¿vamos a seguir viviendo de la guita negra que viene de la Argentina –para decirlo en criollo– o tratamos de replantear esto de otra forma, para lo cual es imposible que el erario público pueda hacer nada al respecto? Piensen lo que ha costado, con todo el soporte local que ha tenido, la creación de la Universidad, que es uno de los acontecimientos más importantes –por lo menos para mí– de la historia de este lugar, porque de golpe reconocen que acá hay una población estable que puede crecer, que puede crecer y, además, con inmigración calificada –como digo yo–, que no quiere decir con súper millonarios, porque hay para todo; es como esta cuestión de la diversidad, donde existe una intención de generar un desarrollo futuro que es inevitable.

Me imagino que ustedes también habrán considerado todo este tema de en qué momento se convierte en Miami, ¿no? Esto ya es Miami y, aparte, es malo, es peor que Miami, que ya es malo por definición.

Miami tiene un mercado de dos países que tienen en conjunto casi cuatrocientos millones de personas, más toda la gente que se escapa de Venezuela, de la Argentina –no hay muchos uruguayos, pero algunos hay–, de todo este tipo de economías que son transitorias, que están al punto del colapso prácticamente todos los años.

Este concepto de “país destino” he tratado de venderlo a casi todos los presidentes que han pasado por acá últimamente y todo el mundo dice que sí, pero nadie hace nada. Lo único que hacen es pensar que lo que les falta es un logotipo para ir a una exposición en Frankfurt con el escudo del Uruguay, que es la última cosa que hay que hacer, porque todo el mundo conoce el Uruguay; yo he recibido a gente que ustedes ni se imaginan de dónde vienen, que no solamente conocen este lugar por los medios.

El problema que tiene Miami es que su expansión se dio fundamentalmente por los retirados, más que nada los retirados de Canadá –en Canadá nieva “dieciséis” meses por año, cincuenta metros de altura, una cosa terrible, y de golpe esta gente podía ir a un lugar donde había una temperatura lógica, etc.–, pero es una población que no arma ciudad. Creo que lo que tiene el Uruguay es la chance de captar esta posibilidad de ponerse en el marco, para lo cual hace falta una política nacional; una política, sobre todo, de inversión en infraestructura. Esto no es un edificio de viviendas, es un objeto de infraestructura para un mercado que no existe.

Cuando Giuseppe me llamó por teléfono y me dijo lo que quería hacer, yo le dije: “Está fenómeno, pero lo veo muy difícil”. ¿Por qué lo veo muy difícil? No porque no se pueda hacer, sino porque este lugar tiene la ventaja de que todos más o menos nos conocemos prácticamente por el nombre y eso hace posible que todo sea fácil de arreglar, pero también da la imposibilidad de que sea fácil de arreglar, porque todos nos conocemos personalmente.

(m.r.c.)

Pero estamos mil veces mejor que cualquiera de los tipos de alrededor nuestro. Este es un país extraordinario, con una tradición legislativa impresionante. Yo, por ejemplo, he leído discursos de los años 1940-1950 de senadores nacionales que son

obras maestras, y creo que los que menos sabemos de todo esto somos nosotros acá.

La gente considera a este un lugar –como digo yo, y se lo contaba hace poco a gente amiga–... Yo nunca he hecho publicidad de Uruguay, pero me he encontrado con gente que me llama y me dice “quiero comprar algo en Uruguay”, y los tipos que me llaman son tipos que valen tres o cuatro mil millones de dólares cada uno, que están pensando, no en que este es el lugar que se va a salvar de la explosión atómica, sino en que es un lugar donde la gente tiene una perspectiva de vida más o menos entre el principio y la mitad..., en que no existen demasiados otros lugares donde poder educar bien a los chicos, en que uno no tenga que estar siempre pendiente de que haya un crimen espantoso, etc.. Acá hay problemas, hay muchos problemas y creo que el problema más grande de Uruguay es el de la educación.

Yo recuerdo que...

PRESIDENTE de la JUNTA.- Menos mal que hice una pregunta cortita, arquitecto... Fueron diez minutos por piso...

(Hilaridad).

PRESIDENTE.- Andrés de León, ¿tenés alguna pregunta?

EDIL DE LEÓN.- Buenas noches, arquitecto.

Vi que planteaba el tema de la construcción en cuatro etapas y la pregunta es: en el supuesto caso de que el Gobierno departamental resolviera aprobar esta excepción a la normativa que existe para la zona, hablando de plazos, ¿cuánto demoraría en arrancar esta obra, cuándo arrancaría...?

ARQUITECTO VIÑOLY.- ¿Cómo contesto esta pregunta, con cinismo o...?

EDIL SENA.- En positivo.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Ah, en positivo...

EDIL FERNÁNDEZ.- Concreta y concisa.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Es difícil en positivo, porque yo estuve dos años regalándole al Gobierno nacional el puente –dos años, estaba todo dibujado– y me decían que no se podía construir. Así que depende tanto de mí como de ustedes.

Nosotros tenemos una aplicación prácticamente terminada, en cuatro o cinco meses esto podría empezar, pero también reconozco que no es solamente una excepción, es esta excepción, o sea que hace falta una digestión importante. Por eso hablaba tanto, porque si esto no se pone en el cuadro global de que es una estrategia diferente para cambiar el mercado inmobiliario de este lugar es imposible pensarlo.

¿Usted piensa que podemos vender estas unidades en Buenos Aires?

EDIL DE LEÓN.- No, no, el destino del mercado es otro, indudablemente.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Y ese es un riesgo gigante. En esto siempre existe también este tipo de situación en la que uno, por lo general, trata de evitar esa cosa del “challenge”, del desafío.

Yo entiendo perfectamente que esto necesite tiempo, creo que, además, necesita acuerdos, y tiene que haber un acuerdo general, esto no es una cuestión de bancada –como leí por ahí–, esto es una cuestión de gente que vive en este lugar, o sea que vamos a seguir...

Cuando yo me construí la casa acá construí una casa que no mucha gente conoce pero que es una casa que me la tendría que haber construido en Suiza... ¿Cómo en Suiza? ¿Por qué? Porque creo que este lugar es sensacional. Estoy un poco afuera, cerca de San Carlos, por suerte, por lo cual el ruido general no me llega demasiado.
(k.f.)

Pero es una inversión importante para un profesional como yo, que tiene que ver nada más que con una apreciación de lo que es este paisaje y sobre todo de lo que es la gente.

Ustedes, de lo que no se dan cuenta –por ahí sí se dan cuenta, disculpen– es de que cuando alguien llega acá no puede creer que la gente que lo atiende en el supermercado lo trate bien... es un cosa increíble. O sea, ni siquiera hay que fabricar la amabilidad, que es el principio de casi todo lugar donde uno tiene que recibir estas invasiones de gente nueva, en las que uno tiene que preocuparse de que la cultura local no sea el motivo principal para que la gente se vaya, que es uno de los grandes problemas del Caribe, por ejemplo, que parece que es lindo, pero después cuando te tenés que sentar a charlar con esta gente no sabés por dónde empezar. Acá es al revés.

Además hay esta especie de cosa de que existe este misterioso lugar donde todo está más o menos bien, en una región donde todo está más o menos mal. Acá hay muchas cosas que están mal, pero comparado con los demás... Brasil es un lugar extraordinario, es la única cultura iberoamericana que tiene identidad personal, estos tipos no se copian de nada, inventaron la arquitectura moderna, fabrican aviones, todo, pero te matan en la calle. ¿Es así o no? Y son cosas que pasan cuando estás en una sociedad de 285.000.000 de personas, con un gobierno corrupto durante los últimos cien años, con una geografía extraordinaria, pero sin ninguna posibilidad de controlar el software, que es la gente, la gente es lo que hace este lugar.

Yo no conozco bien la situación política en general, pero mi opinión es que este lugar se arregla fácil. Ahora, yo estoy seguro de que con las peleas internas que deben tener ustedes esto suena completamente metafísico...

(Hilaridad).

...pero creo que se arregla fácil, porque lo único que hay que hacer es explicarlo, cuantas veces sea necesario, y para eso estamos, para explicarlo.

Reitero, no es una píldora fácil de tragar, pero si lo piensan por un minuto es la única cosa que tiene sentido; los últimos veinte años de Punta del Este han sido los años más destructivos de un balneario de esta calidad que yo conozco en el mundo, es un desastre, ¿todo por qué? Porque el intendente de Rocha quiere que vengan las empleadas... es una cosa completamente absurda que no...

PRESIDENTE.- ¿Alguna otra pregunta, Andrés?

EDIL DE LEÓN.- Quería agradecerles porque aparte nos ilustró a todos con su visión del mundo, que es interesante.

No más preguntas, porque primero tenemos que digerir y como dijo: es la "excepción", es cierto, así que primero vamos a digerirlo, a estudiarlo...

ARQUITECTO VIÑOLY.- Por supuesto.

EDIL DE LEÓN.- ...y después nos seguiremos viendo.

Creo que Punta del Este –esto es una opinión personal– necesita de algo que la ponga en el mundo, lo venimos hablando y lo hemos manifestado hace tiempo cuando hablamos de turismo, de romper la estacionalidad y de llegar a otros mercados, así que vamos a digerirlo, porque no estamos acostumbrados a estas cuestiones aquí en nuestra pequeña aldea.

Muchas gracias por la presencia tanto del arquitecto como de Cipriani también.

(Aplausos).

PRESIDENTE.- Edil Noguera.

EDIL NOGUERA.- Gracias, señor presidente.

Simplemente quería hacerle alguna pregunta al arquitecto.

Buenas noches. Primero quiero reconocer su trayectoria internacional, créame que soy un seguidor suyo como también de Frank Gehry; me gusta mucho la arquitectura. Quiero felicitar también y darle la bienvenida al señor inversor Cipriani.

Tengo algunas consideraciones, señor arquitecto –lo he venido siguiendo con mucha atención en todos sus comentarios y argumentaciones–, y algunas dudas que quiero consultar con usted.

(c.g.)

Si bien concuerdo con que ese desarrollo de los últimos cuarenta años para Punta del Este no ha sido del todo bueno –sí tiene algunas condicionantes que se han

preservado por algunas características que no han permitido ese avance—, hay una cuestión que va más allá de lo volumétrico del proyecto en sí mismo, que es lo que tiene que ver con la implantación de esta volumetría en el urbanismo que tenemos en ese sector.

Lo de la transparencia lo he entendido y lo de la forma de minimizarlo también lo he podido entender, pero quiero hacerle una pregunta concreta —ya que me imagino que usted, ante los nuevos paradigmas de desarrollos urbanos en el mundo, lo podrá comprender— acerca de los planes de desarrollo concertados. Y cuando hablo de esto hablo de la democratización de los desarrollos urbanos.

La pregunta es la siguiente: más allá de si esto va a generar impacto o no, de si se puede caer una inversión o no, de si puede llegar a su fin o no —que es un riesgo que asume la inversión; y felicitamos y agradecemos ese riesgo, porque permite el desarrollo y el bienestar de todos—, usted sabrá que hay grandes proyectos que muchas veces han quedado por el camino, justamente por estar en zonas de desarrollo que no aseguraban la continuidad de esos proyectos...

(Asentidos).

Tenemos sociedades distintas en el mundo. Estados Unidos es una cosa, Centroamérica es otra, Europa es otra, con muchos más años de cultura, de tiempos de desarrollo y de guerras; no es este el caso. Lo que sí me preocupa para una sostenibilidad es, justamente, esa democratización.

¿Qué piensa usted acerca de los planes de desarrollo concertados y de la participación de la ciudadanía para los nuevos paradigmas de desarrollo? Porque lo que no podemos hacer es tirar cincuenta años de cultura, sino generar una nueva educación.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Exactamente...

EDIL NOGUERA.- Y en eso estoy de acuerdo, en que nos falta educación para el desarrollo, pero la contradicción que veo es tener desarrollos de este tipo sin educación, y para eso necesito un plan de desarrollo concertado.

Por lo tanto, ¿cuál es el nivel de concertación que tiene este tipo de proyectos en Punta del Este o en Maldonado? Eso me interesa —sobre todo—, porque no es solamente este proyecto sino que es el futuro del urbanismo en Maldonado y en Punta del Este.

Quiero agradecerle, desde ya. Simplemente quería hacer un pequeño desarrollo para hacerme entender.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Se entendió perfecto.

EDIL NOGUERA.- Gracias, presidente.

PRESIDENTE.- Lo que pasa es que tenemos más anotados, y lo bueno sería que las preguntas fueran un poco más concretas.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Esta es muy concreta, y también muy pertinente.

Yo siempre pienso que la dueña de un lugar es la gente que vive en el mismo; es decir, no hay dueños de terrenos, ni el Gobierno es dueño de nada, sino que es la gente. La gente –no solamente acá sino en muchos otros lugares presumiblemente más desarrollados– tiene poquísima cultura del entorno físico, tanto del entorno físico natural como del artificial, y ese es un enorme defecto de la educación primaria y secundaria. A mí en la escuela me enseñaban a cocinar, pero nunca me enseñaron cuánto miden las cosas, dónde paran los autos, cómo se entra a un lugar...

Yo formé una escuela en Estados Unidos, donde gente de las oficinas va a las escuelas para empezar –ni siquiera a discutir– a dar esta especie de nuevo enfoque sobre un aspecto de la realidad que es completamente desconocido, para el que no hay cultura de ningún tipo.

(m.r.c.)

El desarrollo concertado implica que la concertación es un acuerdo sobre, si no principios, por lo menos niveles de conocimiento más o menos generalizados. Es uno de los grandes problemas de la política en sí mismo: la gente vota sin saber; ergo: Estados Unidos.

También es cierto que los partidos políticos tienen esa misión –algunos la cumplen bastante bien– de tratar de informar, sin partidismos, sobre lo que hace que la posición filosófica de un partido sea preferible –según ellos– a la del otro.

De todo eso lo que queda es que la gente empieza a tener idea de las consecuencias de este proyecto, de cualquier proyecto: son gigantes. Hay un solo lugar en el mundo que conozco donde los urbanistas, prácticamente, no opinan, que es en Londres. Londres no tiene código, no hay un código: veintisiete pisos, máxima altura, tope, no hay nada, cada proyecto es un proyecto discutido y hay organizaciones de tipo no profesionales, que son públicas, en las cuales la gente va y opina. Por lo general la gente de mi profesión tiene una resistencia a eso fenomenal y la resistencia mayor la tienen los urbanistas, presumiblemente, que tratan de definir una disciplina sobre aspectos numéricos o volumétricos indefinidos sin arquitectura. Ahí es donde la situación estalla. En New York siempre que entre dentro de un cierto “envelope”, un cierto paquete, uno puede construir lo que quiera, en Londres no.

La aprobación de ese proyecto que les mostré –los dos, el de la torre que termina grande arriba, que tiene un jardín en el tope...– duró cuatro años, porque fue un diálogo constante con la gente que estaba... desde la gente que estaba en contra porque el gobierno era de izquierda y la gente de derecha quería desbancarlo, hasta la gente que lo único que le importaba era entender cuáles eran los impactos reales del lugar. Este proyecto empezó con determinada superficie, y a mí se me ocurrió hacer un edificio al revés de lo que se hace en todo el mundo: empiezan anchos y terminan finitos. Yo dije: “esto hay que ponerlo al revés porque tampoco son tan altos, los edificios altos son los de New York”, y entonces dije: “por qué no lo ponen al revés, liberan el piso, generan arriba una parte pública”, y con esa sola idea nosotros convencimos –no al planificador– a los

vecinos de que nos dieran treinta por ciento más de superficie.

Eso sucede solamente si existe una tradición de que... hay que empezarla. Yo creo que no hay una fórmula para el desarrollo consensual, hay solamente un aggiornamento sobre la importancia que tiene el espacio físico. Por ahora todo este tema de la importancia está concentrado alrededor de una disciplina que, en el fondo, no tiene ni siquiera razón de ser, que son todos los planificadores, que están atados de manos porque, en el fondo, depende... Un edificio de veintisiete pisos bien hecho por ahí está fenómeno, ¿cómo puede ser que sea todo abstracto? Es un tema de una importancia fundamental porque lo peor que pasa en nuestro oficio es que de todas las cosas bien que podemos hacer, el mal que podemos hacer como arquitectos es fenomenal.

(k.f)

O sea que alguien le pueda decir a un desarrollador “esto no se puede hacer” y que además exista un consenso general, es una situación que no solamente eleva el nivel de requerimiento sobre nuestra profesión, sino que además beneficia al desarrollador. El desarrollador no tenía ni idea de que podíamos conseguir treinta mil metros más. ¿Por qué? Porque el hombre tenía que pagar, hacer una plaza pública también –como en esto–, con ascensores independientes –que todo el mundo va arriba– y, como está esta tradición de los green houses, no fue un toma y daca, fue en el inicio de la idea arquitectónica.

El problema de estos impactos es todavía muchísimo más sensible porque es como cambiar las reglas del juego, porque uno está respondiendo a este mercado y, de golpe, alguien viene y dice: “Mirá, a estos tipos no les vendo más nada. Se los voy a vender a estos otros” y si hay alguien que sabe de esa gente es Giuseppe. Ahora, estoy completamente de acuerdo en que es un riesgo fenomenal.

PRESIDENTE.- Bien.

Eva Abal.

EDIL ABAL.- Gracias, señor presidente; buenas noches.

Antes que nada, quiero agradecerle al arquitecto que, como uruguayo, lleve nuestra nacionalidad al mundo, porque eso es muy importante. También quiero darle la bienvenida al inversor y, sobre todas las cosas, se lleve adelante el proyecto o no, agradecerle que haya pensado en que Punta del Este se merece algo como esto.

La pregunta en sí es... Siento que el inversor maneja un capital y un nivel de negocios totalmente internacional y, en cierto momento de la conversación, entiendo que es también para usted un sueño de trascender en su país, es ser profeta en su tierra, junto con el puente y algunas otras cosas que ha hecho para el país.

También agradezco profundamente –en ese entendimiento de lo que preguntaba Noguera, de que haya algo consensuado– que haya presentado el proyecto ante nosotros, los ediles; lo siento como una muestra de respeto muy importante que, como representante de la ciudad, del pueblo, le agradezco.

Quiero preguntar específicamente –para que nos quede un poco más claro– cuánto tiempo necesita a partir de que se diga que sí, para poner a funcionar el proyecto, cuántos obreros se ocuparían en el pico máximo de ejecución de la obra y cuánta gente quedaría trabajando después.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Empiezo por el final. Para operar este edificio hacen falta, por lo menos, mil empleados fijos. Para construirlo, probablemente, dependiendo del ritmo... Yo siempre pienso que la construcción tiene esa enorme ventaja.

Cuando yo construí mi casa me junté con todos los obreros y dije: “Bueno, vamos a hacer una cosa superespecial”, entonces, me traje gente de Europa, todo para hacer concreto –que no lo sabían hacer–... Es una educación. Si uno genera ese tipo de efecto en la gente, primero, no hacen huelga –que es una cosa importantísima– y segundo, uno despierta esa especie de orgullo por lo que uno hace que está en la base de una sociedad normal. No vamos a estar mucho tiempo alrededor, entonces, que de golpe uno sienta que lo que está haciendo contribuye a algo, que es elevar la calidad de un edificio, es muy importante.

Para mí la parte más interesante del proyecto es esta idea del ladrillo, porque acá no hay ladrillos para hacer esto, hay que hacer una fábrica nueva. El intendente me contaba ayer que ya hay gente pensando en instalarse y demás. Además, los ladrillos hay que hacerlos bien y las condiciones están: la arcilla es buena y es una tecnología simple.

Dependiendo de los métodos constructivos, una obra como esta tiene que tener, en la primera etapa, por lo menos entre doscientos y doscientos cincuenta operarios. Además, yo creo que estas cosas hay que hacerlas de abajo para arriba y no de arriba para abajo.
(c.g.)

No necesitamos ninguna súper empresa, ni cuatrocientos ingenieros; todo de abajo para arriba, y así es como se hacen estas cosas, porque, si no, no vale la pena hacerlas.

El tiempo que se tarde en empezar, depende –como decía medio en broma y medio en serio– de la capacidad de decisión que ustedes tengan. Además, creo que necesitan un tiempo, porque en mi caso hace cuatro o cinco meses que estoy haciendo esto, y no es difícil para mí digerir estas cosas, porque hago cosas que son tres veces más grandes que esto, pero para ustedes es diferente, sobre todo porque políticamente es cierto que hay otro mercado, y porque es cierto que acá van a venir cincuenta tipos que puedan pasarse más de tres semanas –no solamente lo pensamos nosotros, sino que además sabemos que están–. Pero ustedes tienen que decidir; ese es el punto base, no tiene nada que ver con nada más.

Es cierto que hay un mercado donde se quiere pasar a ser el Cannes de Latinoamérica, porque está esta cuestión –como digo yo– del complejo de María Antonieta, que es lo que pasa siempre. Vio que la gente que viene acá, venía primero allá a punta –cuando estaba el Yacht Club, que era todo familiar y estaban los pescadores–, y después se empiezan a mover –estos que se supone que son los que hacen el ruido–

hacia lugares donde ahora pagan una cifra completamente descomunal por una casita en José Ignacio que no vale tres pitos...

Este proceso de desarrollo es inevitable, lo que es peligrosísimo y necesita legislación, necesita un aparato –como decía el compañero acá– a través del cual la gente tenga la capacidad de estar informada; a mucha gente quizás no le importe nada de esto.

Que a nosotros solamente nos importe cuántos obreros o puestos de trabajo se pueden generar –que es una cosa importantísima– es también algo que ha producido esta cadena de decisiones reactivas. Porque tenemos más gente que la que podemos emplear, y la gente está desesperada, ya que uno sale a la calle, habla con alguien, y le dicen: “Mirá, no tengo trabajo”; entonces dejan construir cualquier cosa para que ese tipo trabaje, lo cual es completamente loable, pero a estas cosas también hay que ponerles freno.

Esta importancia del entorno construido es fundamentalmente humano, es una cosa que depende de la gente. La gente no sabe, la gente casi siempre reacciona por determinadas cosas teniendo poca información, lo que en el fondo es un fenómeno local. Acá están todos ustedes, que representan a los dueños de este lugar, muchos de los cuales no tienen la menor idea de lo que tienen, y creo que eso debe ser lo más importante. Por lo tanto, pienso que venir acá a hablar con ustedes no es ningún esfuerzo para nosotros ni una cosa única, sino que es la única manera, tal vez, de hacerle entender a la gente que esto es diferente. Me he prometido no hacer comparaciones, pero es diferente; puede ser que la diferencia sea demasiada, o que no haya apoyo para esto, todo puede ser.

PRESIDENTE.- Muy bien.

De los Santos.

EDIL DE LOS SANTOS.- Buenas noches.

Gracias, presidente.

Muchas veces se ha nombrado la palabra impacto, y eso causa impacto en mí como ciudadano; en este momento no estoy hablando como edil.

Ese emprendimiento no está en cualquier lugar, está en un lugar estratégico. Usted hablaba en algún momento sobre la importancia de la Ruta 9 y de los inconvenientes que tenemos con todo esto que se ha planificado de una manera que –estoy de acuerdo con usted– no es la más feliz.

Dada la sensibilidad hacia Punta del Este que noté en su presentación, ¿cómo me puede convencer de que esta construcción de extraordinaria altura –que es un hito, ya que si se construye se va a transformar en algo paradigmático– no es el comienzo de una etapa donde la Punta del Este que nosotros conocemos desaparece?
(m.r.c.)

Ya hay para otras partes de Punta del Este proyectos de gran porte sobre los que, de pronto, cada uno de los que estamos en esta sala tenemos apreciaciones diferentes sobre ellos. Pero este, indudablemente, es impresionante.

Entonces, yo estoy abierto a escuchar y a que me convenzan, pero me parece que es como el comienzo de un Punta del Este futuro y de un Punta del Este del pasado que dejará de existir. Esto no tenemos nosotros acá.

También convengamos en que este proyecto viene atado con lo que sí todos queremos de alguna manera, que es poner otra vez en valor ese Hotel San Rafael que todos apreciamos y que todos nos criamos viéndolo, entonces eso para nosotros es importante. Todo esto viene atado a esa puesta en valor del hotel –digamos–, todo este emprendimiento que aparece a continuación. Entonces, ¿cómo compagino todo? ¿Cómo logra convencerme de que un edificio de sesenta pisos es bueno en este momento para Punta del Este?

ARQUITECTO VIÑOLY.- Es una respuesta larga y me han pedido que la acorte, pero me parece completamente legítima su pregunta y le hago solamente dos observaciones.

Antes le iba a preguntar en forma un poco insolente cuántos años tiene usted.

EDIL DE LOS SANTOS.- Sesenta y tres.

ARQUITECTO VIÑOLY.- Bueno, yo tengo diez años más que usted, mañana cumpla setenta y cuatro.

EDIL DE LOS SANTOS.- Bueno, diez años no son...

ARQUITECTO VIÑOLY.- Diez años es un vagón. En mi época esto que usted dice que es Punta del Este no era Punta del Este, pero cuarenta veces, todas las veces que el peso argentino se devaluaba o que de golpe venía toda esta especie de corriente de gente agrandada que creía que era la dueña del mundo, este lugar reventaba cada vez que eso pasaba, y esto ha sido completamente cíclico desde el peronismo.

¿Qué quiero decir con esto? Que el cambio es como inevitable. Se puede hacer, se podría haber hecho que este lugar se mantuviera como era, para lo cual uno tiene que ser inglés, que son los únicos tipos para los que la apreciación del acervo histórico de un lugar es más importante que la reina. Es como dicen los americanos, que no se puede estar embarazado a medias; esto ya empezó. Y en general todo lo que pasó fue malo para mi modo de ver. Algunas cosas fueron buenas, como la inauguración de muchos otros lugares para el Este, que con algún nivel de esperanza terminarán de tener una avenida entremedio de la gente y el mar, lo que es una locura total.

Que esto se va a convertir en un lugar de mayor densidad es inevitable y además de inevitable es bueno, porque para que no se convierta en un lugar de mayor densidad uno tendría que saber que el departamento de Rocha o que Minas son centros de producción industrial que mantienen este lugar como la expansión natural de esos

centros, pero esto es al revés, o sea que para que un lugar... El centro de Londres, que está completamente protegido, tiene alrededor del 33% del gross national product de Inglaterra, que hace que todo esto se pueda mantener.

Que uno vea esa evolución...

Quiero volver al proyecto en sí mismo. Hay dos maneras de hacer ruido: una es tirar una piedra al medio del lago y que la onda vuelva y la otra es empezar a tirar piedritas, de a poquito, y ver qué pasa después.

(k.f.)

Esto forma parte de la estrategia de tirarla lejos y que la onda vuelva. ¿Por qué? Porque no hay un mecanismo incremental, porque la propiedad —el ownership— está muy dividida y en el fondo creo que la sanidad de la propiedad, de los propietarios está tan condicionada política y judicialmente, que creo que es imposible conseguir que cincuenta y cinco dueños de todo esto acepten participar de una experiencia común que es como se hacen estas cosas en otros lugares en donde la gente se junta y dice: "Bueno, vamos a hacer esto". Esto es imposible, este es el lugar de la individualidad, pero de la individualidad con este componente que es la perversidad de que el otro siempre es el enemigo.

Además, la gente no vive acá, ese es el problema básico de este lugar; es como en Arabia, que mientras no sea un país en donde la gente se quede por más que haga calor, todo va a estar mal. Acá, hay que generar que la gente venga a vivir; la gente, en cualquier lugar del mundo, se va a vivir a lugares que son veinte veces más difíciles que este. Vivir en Estocolmo es una tortura total, hay cuatro días de sol. Acá llueve... Ahora también hay tornados, qué sé yo... Pero es un lugar increíble.

O sea que la perspectiva de qué es lo que va a pasar, lo que le estoy pidiendo a usted es que vea esta especie de cosa que es tirar la piedra al medio del lago para que la onda vuelva, en vez de agregarle pedacitos de los cuales no tenemos control. Porque si hubiera control... No está siquiera la posibilidad de tener control, porque es gente con una cultura de agresión básicamente. Por ahí no aquí, pero yo no sé..., me interesaría muchísimo ver el catastro, pero estoy seguro de que acá, el 80% de las propiedades no son de uruguayos.

PRESIDENTE.- Muy bien.

Cipriani ¿quiere decir algunas palabras para finalizar?

SEÑOR CIPRIANI.- Es difícil hablar después de Viñoly.

PRESIDENTE.- Es cierto, es difícil hablar después de Viñoly.

SEÑOR CIPRIANI.- Muchísimas gracias a todos.

Me encanta el proyecto, me encanta lo que pensó Viñoly y de verdad espero que aprueben el proyecto. ¿Por qué? Porque como dice este es un país fantástico. Hace

veinticinco años que tengo una casa acá y les puedo asegurar que he venido todos los años porque me encanta, porque es seguro.

Vi lo que pasó con el cambio político, está la izquierda, la derecha y el centro, y la seguridad no cambió, no cambió nada, lo que es un valor importantísimo. En mi casa, en veinticinco años, no entraron a robar nunca y no tengo cerco, está abierta; puede ser que sea un afortunado. Estas son cosas que en este país hay que cuidar muchísimo.

Hablando con el intendente me ha dicho que ahora hay cámaras con tecnología israelí que pusieron en todas las calles. Creo que la seguridad, no solo la civil sino también la seguridad política y financiera, son los motivos por los que me gusta invertir en este país.

Gracias.

(Aplausos).

PRESIDENTE.- Para finalizar quiero agradecer al arquitecto Viñoly, a Giuseppe Cipriani, al intendente y al equipo –a los técnicos– de la Intendencia.

Nos quedamos con una reflexión: esto es una coyuntura como cuando se proyectó el Conrad, en donde había gente que estaba a favor y gente que estaba en contra.
(c.g.)

Pero vaya si pasados los años uno no se ha preguntado qué hubiera pasado si el Conrad no hubiese estado hoy acá.

Ojalá que este proyecto siga avanzando y que dentro de unos años podamos decir: “Qué suerte que estos inversores invirtieron en nuestro departamento”.

Gracias.

(Aplausos).

(Siendo la hora 21:10 minutos finaliza la reunión).

Sra. María Desanttis de Pérez
Directora Departamento
Reproducción Testimonial

Sra. Daniella Pintos
Jefa de Áreas
Taquiografía y Corrección