LITORALPRESS

Fecha: 27-10-2024
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: **El Trazo de Maratué**

Pág. : 16
Cm2: 596,7
VPE: $ 5.287.040

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

POR MATEO NAVAS GARCÍA

El Trazo de

Juan Frigerio fue uno de los arquitectos de la reconstrucción del estadio Wembley, en Londres, además de múltiples proyectos en Jordania y Sudamérica. Trabaja en Foster + Partners hace 23 años y desde hace 14 dirige la sucursal latinoamericana de dicho estudio. Hoy lidera un equipo de arquitectos, ingenieros y diseñadores que planean Maratué, el ambicioso desarrollo habitacional en Puchuncaví de la familia Lería y que la semana pasada cumplió un hito fundamental para su futuro: la aprobación de su Estudio de Impacto Ambiental. Ahora, el profesional trasandino debe terminar el esperado masterplan. "Planes de esta envergadura tienen que pasar un montón de aprobaciones porque afectan grandes partes del territorio", sostiene desde Buenos Aires.

Fue a mediados del año pasado cuando Óscar Lería y su hija Claudia, además de Felipe Lizana -gerente inmobiliario del grupo Osler Inversiones-, llegaron a las oficinas londinenses de Foster + Partners, uno de los estudios de arquitectura más grandes del mundo.

El objetivo del viaje era pasar tres días en las oficinas de F+P para pensar y diseñar Maratué, uno de los principales proyectos inmobiliarios activos en Chile. Allá se juntaron con los asociados del estudio de arquitectos chileno BL que también trabaja en el proyecto. Ecologistas, ingenieros, diseñadores y expertos en sustentabilidad, cada uno desde su vereda, estaban enfocados en pensar el futuro de Maratué.

Quien lideró la instancia fue Juan Frigerio, socio de Foster + Partners. "Fueron tres días de *brainstorming* para definir lo que llamamos 'la visión'. Es decir, entender cuáles eran los objetivos y qué queríamos lograr", asegura el profesional argentino desde Buenos Aires, donde vive desde 2010.

"Hicimos una gran maqueta del terreno y ahí tuvimos montón de chips que representaban edificios, casas, calles. Había hilos, papel que lo hacíamos bola que representaban densidades. Hicimos como 20 distintas iteraciones de maquetas", señala Frigerio. "Esa lluvia de ideas fue en parte juego y parte ciencia. Y de esa integración empezó a salir la identidad del masterplan".

Y reflexiona: "Uno siempre viene con muchos prejuicios, y nosotros tratamos de romperlos para encontrar las ideas creativas que uno no tiene en primera instancia. De repente decís: '¿Cómo no se me ocurrió esto antes?'".

Así se fraguó, hace menos de 18 meses, el proyecto Maratué, que considera una inversión de US$ 2.000 millones y que

Juan Frigerio, socio de Foster + Partners: "La gente necesita ciudades, lugares para vivir, lugares de esparcimiento, escuelas y hospitales a medida que va creciendo la población. Y el desarrollo urbano e inmobiliario dan respuesta a esas necesidades".

LITORALPRESS

Fecha: 27-10-2024
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Noticia general
Título: **El Trazo de Maratué**

Pág. : 17
Cm2: 500,6
VPE: $ 4.435.629

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Maratué

la semana pasada cumplió una etapa clave para su futuro: con nueve votos a favor y tres rechazos, la Coeva de Valparaíso aprobó su Estudio de Impacto Ambiental, que contempla la construcción de 14 mil casas, las cuales -se proyecta- se construirán a lo largo de 45 años en un territorio de 1.015 hectáreas en Puchuncaví, frente a los acantilados costeros de Quirilluca, que son considerados un lugar clave para la biodiversidad.

Santiago, Baires y Londres

Juan Frigerio nació en Estados Unidos, pero rápidamente se mudó a Argentina. Por el trabajo de su padre, dice, vivió en muchos países, entre ellos Chile. "De hecho, ingresé a ingeniería civil en la Universidad Católica, pero lo pasé mal. El único ramo que disfruté fue geometría descriptiva. Ahí empecé a decir: 'En realidad me gustan más las cosas artísticas, culturales, sociales'", rememora. "Volví a Buenos Aires y empecé a estudiar arquitectura en la UBA. En paralelo entré a cine, pero me di cuenta de que mi vocación era la de ser arquitecto".

Empezó su carrera en Buenos Aires y en 1996 se trasladó a Cambridge, Massachusetts, donde realizó un máster en Arquitectura y Diseño Urbano en Harvard. Al salir, ejerció como arquitecto proyectista para el estudio local Machado Silvetti. "Yo quería hacer arquitectura del más alto nivel y estar en los lugares donde realmente se desarrollaban proyectos de valor social y de mucho contenido cultural", explica. En 2001 postuló a Foster + Partners, la oficina fundada por Norman Foster, ganador del premio Pritzker y considerado uno de los arquitectos vivos más influyentes del mundo. Frigerio no se reserva adjetivos para describirlo. Ha dicho que es "el gran genio de la arquitectura en los últimos 100 años". De acuerdo a los desarrolladores chilenos, el propio Foster ha trabajado directamente en el desarrollo de Maratué.

El primer gran proyecto de Frigerio en la oficina londinense fue la reconstrucción del estadio Wembley, que abrió sus puertas en 2007. Fue un desarrollo titánico que involucró a cientos de ingenieros, arquitectos, diseñadores. "Estuve desde el diseño hasta el primer partido de inauguración. Fueron seis años dedicados a eso", indica.

- Un argentino diseñando Wembley... ¿No te molestaron por eso?

- (Ríe) Para nada, al contrario. Tenía a los escoceses, que son nuestros grandes aliados. Estaba entre ellos, los irlandeses, los galeses, los australianos y los sudafricanos. Todos me apoyaban. Y de hecho, estuve tantos años en Inglaterra que saqué mi ciudadanía inglesa. Más allá de los temas políticos que crean divisiones, el argentino ama al inglés y el inglés ama al argentino. Ni hablar del *rock and roll*: las bandas inglesas son las favoritas del público argentino.

Wembley fue un sello de calidad en el currículum de Frigerio. Con eso bajo el brazo, creció en el estudio, hasta que se convirtió en socio. Desde Londres desarrolló premiados planes como la Bexley Business Academy, y el Queen Alia International Airport, en Jordania. En 2010 le ofrecieron abrir la filial de Foster + Partners en Buenos Aires y hacerse cargo de liderar toda la región.

Desde ese rol ha desarrollado proyectos como el edificio residencial El Aleph en Puerto Madero, el Hotel Emiliano Paraty en Brasil y la Casa de Gobierno de Buenos Aires, un ícono de la capital trasandina. "Cada dos meses paso tres semanas en Londres. El resto lo ocupo entre Buenos Aires y la región. Ahora tenemos un proyecto grande en Brasil y otros en Paraguay, Uruguay y Argentina".

Pero lejos el más ambicioso y significativo -por tamaño de superficie, desarrollo en el tiempo y número de viviendas- es Maratué, dice Frigerio.

"Pedalear hacia atrás es muy difícil"

La primera vez que Juan Frigerio visitó Quirilluca, dice, sintió algo mágico. "No lo podía creer", detalla.

Luego del primer encuentro con los Leria, se puso a trabajar. Foster + Partners recolectó mucha data y los equipos analizaron los distintos factores detrás del terreno: "El clima, qué paisaje hay, qué características tiene el lugar. El objetivo era entender el problema".

Luego, vinieron las presentaciones y las conversaciones con Osler, el family office de Óscar Leria que se dedica a desarrollar proyectos inmobiliarios a lo largo de Chile y España. "Hubo una sinergia muy fuerte con los desarrolladores. Nos enamoramos de la idea. Y no sólo el tema de sustentabilidad, sino también de la integración social. El proyecto contempla un montón de viviendas sociales para que crezca y se desarrolle la zona", apunta Frigerio.

El principal desafío, comenta el argentino, "es integrar los distintos desarrollos con unos grandes parques lineales de conservación. Queremos crear toda una zona verde que conserve humedales, que sea una espina verde donde todas las viviendas miren a estos parques, que funcionan como unas zonas de recreación naturales".

Lo otro relevante, agrega, es que las viviendas construidas sean primarias. "El desafío era lograr que estas fueran propiedades permanentes y no viviendas de fin de semana o temporales", agrega.

La superficie total del terreno son 1.015 hectáreas, similar al territorio total de la comuna de Providencia. Por eso, la hoja de ruta contempla un plazo de 50 años para completar el desarrollo. Sin embargo, la etapa más importante es la actual, que contempla la creación del *masterplan*, que funcionará como el documento guía para definir la matriz de Maratué. Para Frigerio, apunta, es fundamental que el diseño inicial sea el mejor posible. "Si lo empezaste mal, después pedalear hacia atrás es muy difícil".

En este estudio deben tomar en cuenta una serie de variables que cambiarán a lo largo del tiempo. Ese, explica el arquitecto trasandino, es el gran desafío. "Es cómo abordar un terreno tan grande y cómo crear una estructura que perdure a través del tiempo. En las mejores ciudades sus espacios públicos se mantienen, sus parques se mantienen, y a veces la arquitectura va cambiando. Es como diseñar en el vacío".

El *masterplan*, detalla, es un documento que ya tendrá definidas "las vías de circulación, los bordes de los parques, la integración de los humedales y las características de las viviendas subsidiadas: dónde están ubicadas y cómo se integra con Puchuncaví". También deben definir programas específicos: "Dónde estarán las escuelas, los centros de salud. Qué tipos de vivienda, qué altura y densidades".

Para la creación del *masterplan* se tomarán entre tres a seis meses y para eso, de nuevo, se juntarán de nuevo todos los jugadores involucrados en Maratué. "Vamos a visitar el terreno, seguramente conversar con los distintos actores sociales y recabar un montón de *inputs*, porque esto tiene que dar respuesta a un montón de necesidades".

"El medio ambiente en muchas instancias no se protege solo"

De Maratué no se conocen imágenes o renders de cómo será el proyecto. Son muy pocas las personas que han tenido acceso a esos documentos. Uno de ellos, claro, es Frigerio. Por ahora, quieren mantener los detalles bajo llaves.

El arquitecto no ignora los cuestionamientos a este proyecto: muchas organizaciones ambientales critican, por ejemplo, que este desarrollo triplicará la población de esta comuna rural. También apuntan a la contaminación del suelo por arsénico, ya que Chile no cuenta con una normativa desarrollada.

Al otro lado de la vereda, Osler se defiende y establece que 125 hectáreas irán destinadas a un santuario de la naturaleza. Además, solo la mitad de la superficie será intervenida y excluirán humedales urbanos, zonas de bosque de bellotos del norte, de nidificación de piqueros y de hábitat de chungungos.

- En Chile se critica que este tipo de proyectos tardan muchos años en aprobarse ambientalmente. Maratué lleva tramitándose desde 2017 y recién la semana pasada recibió luz verde. ¿Crees que es mucho?

- No es mi área de expertise, pero proyectos de esta envergadura tienen que pasar un montón de aprobaciones de muchos organismos porque afectan grandes partes del territorio. En todo el mundo lleva tiempo ese proceso porque son proyectos que involucran a la sociedad. Si se demora mucho o poco, no sé cómo medirlo, pero en general, en todo el mundo, donde hay entidades gubernamentales que funcionan, se demoran. No es que tú presentas una propuesta y en tres meses te dan la aprobación. Hay un montón de protocolos que yo creo fortalecen al proyecto y lo hacen mejor.

- ¿Para ustedes es compatible el desarrollo habitacional con la protección del medio ambiente?

- Sin duda. Te diría que hasta es deseable. Porque el medio ambiente en muchas instancias no se protege solo. Entonces necesitas algo de densidad que te ayude a generar los recursos para protegerlo. La gente necesita ciudades, lugares para vivir, lugares de esparcimiento, escuelas y hospitales a medida que va creciendo la población. Y el desarrollo urbano e inmobiliario dan respuesta a esas necesidades.

Juan Frigerio, dice, se comunica semanalmente con Claudia Leria, directora de Osler Inversiones, y Felipe Lizana, gerente inmobiliario del grupo, para actualizarlos en los avances en el desarrollo del masterplan. El arquitecto argentino proyecta que a partir de ahora estará un par de días al mes en Chile para visitar *in situ* Maratué. También viajará a Londres para revisar el avance de las áreas específicas en las oficinas de Foster + Partners. Y para diciembre, adelanta, el equipo británico viajará a Puchuncaví. "Nosotros no podemos proyectar en el vacío. Necesitamos estar en contacto directo con nuestros clientes y que entiendan lo que queremos hacer".