

## **LA IMAGEN DEL PAISAJE URBANO HISTÓRICO: INTERDISCIPLINA Y POLÍTICAS PÚBLICAS QUE POTENCIEN ACTUACIONES PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE.<sup>1</sup>**

**GUILLÉN GUTIÉRREZ, Guido; de SCHILLER, Silvia**

[guido.guilleng@gmail.com](mailto:guido.guilleng@gmail.com); [sdeschiller@gmail.com](mailto:sdeschiller@gmail.com)

Centro de Investigación de Hábitat y Energía (CIHE) - Facultad de  
Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU), Universidad de Buenos Aires  
(UBA).

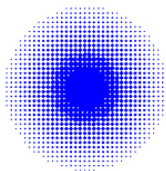
### **Resumen**

La valoración del patrimonio urbano histórico, de mayor amplitud que la mirada monumental antes vigente, es un proceso que implica el reconocimiento de aquellas manifestaciones reiteradas, que expresan formas de la vida social y tienen raíces en la comunidad y el ambiente. El reconocimiento de dicho tipo patrimonial presenta como problemática, que el registro no debe limitarse a plasmar imágenes, sino que debe dar registro del universo cultural al que pertenece. Estas características culturales tienen formas precisas, pero no un soporte físico fidedigno, lo que dificulta su individualización. Con la agenda de Desarrollo Sustentable como marco global, la presente investigación tiene por objetivo reflexionar sobre el rol que desarrollan los centros históricos dentro de la ciudad, siendo unidades dinámicas, vivas y en constante transformación, presentan oportunidades para la revalorización de sitios degradados.

En primer lugar, se establece el lugar que, según la Agenda 2030 para un mundo sustentable, deben asumir los centros históricos, junto con una

---

<sup>1</sup> El presente trabajo forma parte del plan de Investigación del proyecto UbaCyt, dirigida por la Dra. Arq. Silvia de Schiller, llamado "Estrategias de Eficiencia Energética y Energías Renovables en Edificación y su Aporte Ambiental, Económico y Social al Desarrollo Sustentable", del Centro de Investigación Hábitat y Energía (CIHE), FADU-UBA.



secuencia sobre cómo se fue incorporando la visión contextual dentro de la tutela patrimonial.

Luego, se analiza de forma crítica aquellas legislaciones que intervienen sobre las posibilidades de actuación en estos centros, tales como el nuevo código urbanístico y la ley de patrimonio cultural. Posteriormente, se proponen una serie de medidas tendientes a incorporar conceptos ambientales en este stock edilicio. Por último, habiendo entendido las problemáticas, se elaboran las conclusiones enfocadas en dos directrices principales: la necesidad de una legislación flexible, participativa e inclusiva de todos los actores intervinientes, y pensar en estos centros históricos como los grandes activos del ordenamiento territorial, capaces de articular las tradiciones identitarias junto con las necesidades contemporáneas.

### **Palabras clave**

Patrimonio urbano, Registro de bienes contextuales, Imagen como documento, Esquemas interpretativos, Desarrollo sustentable

### **Introducción**

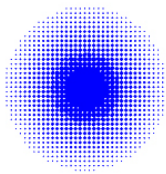
La valoración de los núcleos urbanos de carácter histórico<sup>2</sup> ha tomado vital importancia al momento de hablar sobre el desarrollo urbano sostenible<sup>3</sup>. En el año 2015, 150 países (dentro de los cuales se incluye la Argentina) aprobaron la “Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”, que consta de diecisiete objetivos, con el fin de lograr un mundo sostenible en el año 2030.

Si bien buena parte de estos objetivos son transversales e interdisciplinarios, requiriendo de la participación ciudadana y de organizaciones estatales y privadas, se identifica uno de importante relevancia para el quehacer profesional, el número 11, denominado “Ciudades y comunidades sostenibles”, en donde se expone como

---

2 Se entienden como núcleos urbanos histórico aquellos que fueron definidos por la Carta de Washington (1987) del ICOMOS como: “Todo núcleo urbano de carácter histórico, con independencia de su tamaño, lo que comprende grandes y pequeñas ciudades y centros o cascos históricos, junto con su entorno natural o urbanizado. Más allá de su utilidad como testimonio histórico, esos conjuntos son expresión de los valores de culturas urbanas tradicionales.”

3 Se toma como definición de desarrollo sustentable aquel acuñado por la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (Informe Brundlandt, 1987), que expone que desarrollo sustentable es aquel que “satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las propias”.



objetivo lograr que “las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes sostenibles.” (ONU, 2015). Este objetivo se basa en que el futuro de la humanidad será primariamente de carácter urbano (actualmente 3500 millones de personas viven en ciudades), dado que los principales problemas deben encontrar su solución en la planificación y desarrollo de las ciudades.

En diciembre de 2016, se realizó el Informe Mundial sobre la Cultura para el Desarrollo Urbano Sostenible, atendiendo lo propuesto por la Agenda 2030, y realiza una serie de recomendaciones donde el patrimonio cultural y sus manifestaciones deben ser consideradas a la hora de intervenir el hábitat construido.

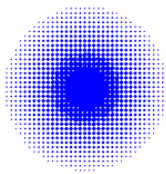
Actualmente, la inclusión de las construcciones de carácter contextual dentro de una valoración patrimonial responde, tal como expresa Marina Waisman (1992), a una evolución histórica: así como la historiografía empezó a tener en cuenta el protagonismo de las grandes masas sociales en vez de los grandes héroes/individuos, la arquitectura ha dejado de prestar atención únicamente a los grandes hitos arquitectónicos monumentales, y se ha enfocado en aquellos contextuales. De esta manera, el patrimonio modesto pasa a ser el entorno construido, ese entorno donde se desarrolla la vida social.

Sin embargo, es importante entender como se fue alcanzando esta visión, que en sus primeras fases dedicó sus esfuerzos de conservación a obras monumentales o hitos urbanos, para luego adoptar una visión contextual. Los tratados y Cartas realizadas por los organismos internacionales que estudian la valoración patrimonial, (ICOMOS, DOCOMOMO), han ido dando cuenta de este cambio paradigmático, generando tratados importantes que se nombran a continuación.

En 1964, la Carta de Venecia, promovida por el Consejo Internacional ICOMOS, establecía una valoración amplia, que incluye como perceptible de salvaguarda la visión contextual. Instauró por primera vez la inclusión de las “obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural” (1964, ICOMOS).

Luego, otro hito importante en el recorrido propuesto se enmarca en las Normas de Quito (1967). En primera medida, ya que está destinado al contexto iberoamericano, remarcando la necesidad de una “urgencia que reclama la cooperación interamericana” ya que estos bienes patrimoniales son “susceptibles de erigirse en instrumentos de progreso”. Pero su principal aporte está en la incorporación conceptual de continente arquitectónico y contenido artístico, binomio indisoluble que, debe contar con la misma consideración patrimonial. Esto implica que, más allá de la obra y sabiendo que la misma es inseparable del contexto, la “tutela del Estado puede y debe extenderse al contexto urbano, al ámbito natural que lo enmarca y a los bienes culturales que encierra”. El objetivo de la puesta en valor se plantea en términos de contribuir al desarrollo económico y social de la región.

A esta consideración contextual, posteriormente se le agrega la tutela ambiental. La carta de Estocolmo (1972), promulgada por la ONU, da cuenta de este avance de reconocimiento patrimonial. Primero, establece al hombre como “artífice y obra del



medio ambiente que lo rodea”, y que es un momento en que se deben “orientar nuestros actos en todo el mundo atendiendo con mayor solicitud a las consecuencias que puedan tener para el medio ambiente”. A través de esta carta, se ve reflejado que la problemática va adquiriendo mayor cantidad de matices y profundidad, ampliándose la tutela patrimonial hacia los recursos naturales y los ecosistemas. Por otro lado, remarca la importancia del eficiente uso de los recursos no renovables, para el uso de toda la humanidad, como así también la educación de tanto jóvenes como adultos en las temáticas de esta índole.

Por último, la Recomendación sobre el paisaje urbano histórico de 2011 sobre el paisaje histórico, establece los pasos para “integrar las políticas de conservación del medio ambiente construido en los objetivos más amplios del desarrollo urbano con respecto a los valores heredados y las tradiciones de los diferentes contextos culturales” (UNESCO, 2011).

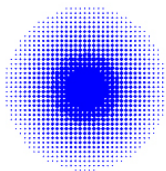
Para lograr esta mirada, amplia e interdisciplinaria, el enfoque deberá potenciar e integrar los valores del patrimonio cultural a la planificación y desarrollo urbanístico, como también profundizar políticas que promuevan las acciones de conservación y adaptación del desarrollo urbano sostenible. Los bienes culturales deben verse como un componente de la resiliencia urbana, con sus recursos integrados en los procesos urbanísticos de desarrollo sustentable.

### **Objetivos e hipótesis**

Es necesario entender entonces que la adaptación del patrimonio cultural y natural puede contribuir a mantener el dinamismo de una ciudad contemporánea. Este enfoque exige el fortalecimiento del diálogo entre la ocupación humana del espacio presente y pasado. Tal como lo propone la UNESCO (2016), el patrimonio urbano, debe ser parte de un proceso de planificación, tomándose como una oportunidad regeneración urbana y en la reutilización adaptativa. Esto implica abandonar la visión de tutela patrimonial estática y, de esta manera, el principio de desarrollo sustentable entraña la preservación de los recursos existentes y que la protección activa del patrimonio urbano y su gestión es una condición indispensable del desarrollo de las ciudades en consonancia con los desafíos globales. Esto implica la identificación de una política urbana importante de reutilización adaptativa que estimule las posibilidades de desarrollo. Por ello, la sustentabilidad es un criterio básico para evaluar la regeneración urbana en relación con el desarrollo, de modo que el tejido urbano pueda conservarse mientras se asegura el valor potencial y sus posibles acciones en el marco del desarrollo sustentable.

El desafío de este enfoque es conservar la memoria social y cultural de las ciudades mediante la importante reutilización adaptativa de su patrimonio urbano material que moviliza, al mismo tiempo, el potencial de desarrollo y preserva su autenticidad.

Desde una perspectiva gubernamental, implica la consideración del patrimonio urbano como base para fundamentar la rehabilitación adaptativa de los sitios, y su refuncionalización para usos contemporáneos sea estrategia válida de conservación.



Por otro lado, los esfuerzos económicos de conservación no pueden ser enteramente absorbidos por fondos públicos, ya que sostener estos esfuerzos en el tiempo resulta muy dificultoso. Por lo tanto, el enfoque debe estar centrado en ampliar la gama de partes interesadas en la conservación, atrayendo a sectores privados, que asuman también parte del costo, y que como recompensa puedan generar una rehabilitación adaptativa de este stock, para usos contemporáneos. Convertir al patrimonio en un recurso para el desarrollo económico y social.

Habiendo establecido las directrices, se establecen los siguientes objetivos generales:

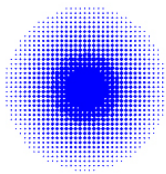
- La conservación del patrimonio urbano tiene que estar articulado e incluido dentro de las políticas de organización territorial, tanto local como global. Es necesario la integración armónica entre los centros históricos y las nuevas construcciones por medio de los códigos urbanísticos, valorando las particularidades de cada zona y su paisaje.
- Tanto los organismos públicos como privados deben establecer alianzas a fin de coordinar esfuerzos e implicancias para la correcta conservación del patrimonio urbanístico.
- Elaborar guías de buenas practicas y difundir herramientas es vital para mejorar las normativas y el significado del patrimonio urbano histórico.
- Reflexionar sobre la importancia que significa intervenir, definir y aplicar normativas de conservación para un stock edilicio susceptible de perder su dimensión histórica.

Profundizando, se identifican los siguientes objetivos específicos:

- Incorporar normas de participación ciudadana, para democratizar el acceso a los procesos de salvaguarda de bienes contextuales, ayudando también a reflejar la multiplicidad de miradas y multiculturalidad de las ciudades.
- Las herramientas de inventariado y registro de los bienes deben dar cuenta de registrar las características culturales y ambientales mas representativas de los bienes, potenciando el rol de la interdisciplina en estas acciones.
- Realizar evaluaciones de intervención dentro del patrimonio, con sus injerencias sociales y ambientales, con el fin de monitorear aquellos casos de éxito, para replicar sus prácticas.
- Establecer una normativa que atienda la necesidad de una rehabilitación adaptativa: posibilitar la refuncionalización edilicia con el objetivo de mejorar y potenciar sus características ambientales, y fundamentar su valor social.
- Establecer medidas financieras que atraigan al capital privado como aliado de desarrollo y generación de ingresos basada en la tradición, con formas de financiación flexible (por ej.: microcréditos), con destino final a propietarios del bien o a empresas locales, importantes para la viabilidad económica de este tipo patrimonial.

## **Metodología**

Habiendo entendido los principales objetivos, y teniendo en cuenta la importancia del marco legislativo, este trabajo se enfoca en conocer medidas locales de protección



patrimonial contextual en la Ciudad de Buenos Aires, y evaluar la incorporación de nuevos paradigmas de desarrollo sustentable previamente planteado.

#### *Sección 9 del Código Urbanístico (CU, ex-Código de Planeamiento Urbano)*

Los Códigos de Planeamiento de la Ciudad no incluyeron normas de protección de su patrimonio en su sistema hasta la Sección 10 del Código de Planeamiento Urbano, aparecida en 1991 (Navas y Fernández, 2010).

El Código de Planeamiento Urbano, del año 1977, reemplazado por el Código Urbanístico (CU), tiene como objetivo diseñar una escala humana "... que cuide nuestro patrimonio histórico, que promueva una Ciudad más sustentable, y que se adapte a la realidad actual (mixtura de uso)" (CU, 2018), misión que puede considerarse más cercana a los objetivos establecidos por la Agenda 2030.

Las maneras previstas por el código pueden resumirse en dos grandes grupos: los APP (Áreas de Protección Patrimonial, nuclea los APH y AE), y la Catalogación Individual de edificios.

#### Áreas de Protección Patrimonial (APP)

El CU las define como áreas "que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, simbólicos y/o ambientales poseen características diferenciales de alto significado patrimonial y por lo tanto merecen tratamiento de protección". Actualmente son consideradas APH más de 30 zonas de la Ciudad. En esta actualización se incorporan nuevas áreas de protección histórica (Sección 9.1.1.1.1).

Con respecto al tipo de protección, se establece una protección general, que significa que "tendrán que respetar los indicadores de edificabilidad del Área de Protección

Histórica en que se sitúen". La intención entonces es de establecer "áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar

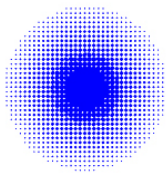
los atributos que hacen valorable al conjunto". Se considera este grado de protección como el primer nivel.

#### Edificios Catalogados: procedimiento y criterios

La Sección 9.1 del CU define las características de los edificios catalogados, que se evalúan individualmente, independientemente de su pertenencia a una zona APH.

El organismo encargado de evaluar las solicitudes individuales para incorporar edificios al catálogo, como así también definir su grado de Protección es el CAAP (Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales), pudiendo realizar dichas solicitudes por medio de organismos estatales o ciudadanos.

El CAAP se basa en los criterios de valoración expuestos en la Sección 9.1.1.2 del CU, siendo los más relevantes para esta investigación los siguientes:



Criterio arquitectónico: estilo, tipología, composición o particularidad relevante.

Criterio histórico-cultural: son aquellos inmuebles que “configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual”.

Criterio singular: valoración de “características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos, constructivos o el diseño del edificio o sitio”.

Criterio ambiental: el valor que posee el inmueble dentro del “contexto paisajístico en que se inscribe”, como así también a los que conforman un “paisaje cultural urbano”.

Estos criterios deben considerarse según “el análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área”. Todos aquellos inmuebles catalogados, se encuentran dentro del “Catálogo de Inmuebles Protegidos”, dentro del Anexo I del Código Urbanístico.

Los edificios catalogados individualmente se inscriben dentro de las Protección especial (9.1.3.2.2 del CU), que posee diferentes niveles, los cuales son:

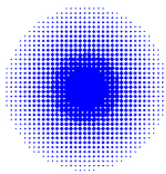
- a. Protección integral: protege la totalidad de cada edificio.
- b. Protección estructural: protege el exterior del edificio, su tipología y elementos configurantes. Permite modificaciones que no alteren su volumen.
- c. Protección cautelar: protege la imagen característica del área. Evita únicamente una mala intervención dentro del tejido y la morfología que compone.

Por último, el punto 9.1.16, trata los incentivos para la conservación, expresando que “El Poder Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas”. Sin embargo, cabe mencionar que estas medidas no han sido especificadas ni delineadas.

### Ley 3056/09

Esta ley, modificatoria de la N° 2548, tiene como objetivo restringir el proceso de modificaciones y demoliciones de edificios antiguos que no tenían carácter patrimonial, estaban sufriendo. Es una medida preventiva que otorga a todos los inmuebles que protección especial preventiva. Dicha ley rige todos los inmuebles cuyos planos fueron registrados con anterioridad a 1941, otorgándoles una protección patrimonial preventiva. Esto significa que cualquier modificación que quiera hacerse en el inmueble, o en el cual el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), deberá evaluar si tiene características que lo transformarían en un bien patrimonial

El CPAU (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo) se ha manifestado en contra de la ley, considerando “el carácter aleatorio de la misma, su complicada administración y el moroso trato de las miles de personas afectadas” (2012).



## Ley Protección al Patrimonio Cultural (Ley 1227/06)

Es una legislación del año 2006, la cual se define como “el resguardo legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las futuras generaciones del Patrimonio Cultural material e inmaterial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.” (2006). Esta ley, por lo tanto, trata tanto de monumentos, conjuntos de construcciones, y también de expresiones o manifestaciones identitarias de carácter intangible.

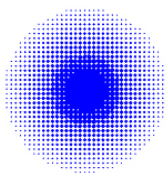
El organismo de aplicación en este caso es la Gerencia Operativa de Patrimonio, y se encarga de considerar el valor que estos bienes materiales e inmateriales poseen

El poseedor del bien es aquel que puede pedir que su inmueble sea considerado como parte del patrimonio cultural, siendo como ventajas las siguientes: asesoramiento gratuito para la conservación y la posibilidad de acceder a diferentes líneas de subsidios.

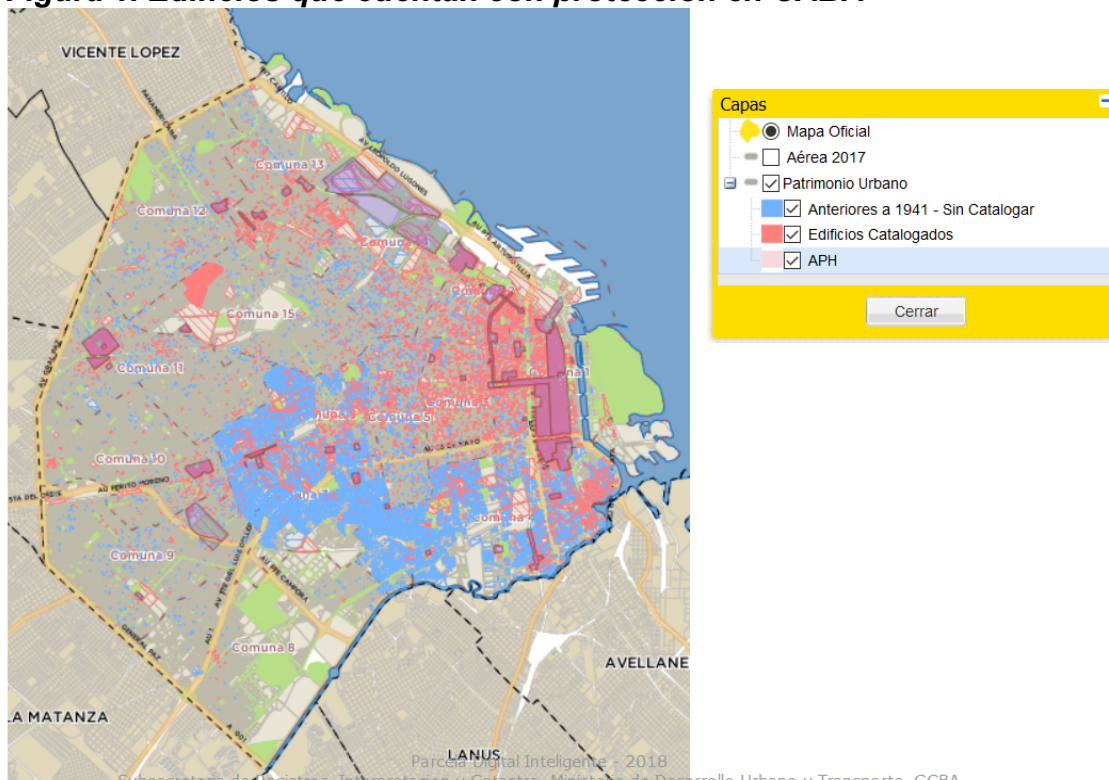
Por otro lado, la ley establece que, si el propietario desea vender o realizar una modificación al bien, está obligado a notificar previamente a la Gerencia Operativa de Patrimonio. Esta iniciativa busca que el Estado participe dentro de la salvaguarda de estos bienes, aunque también genera una reticencia por parte de los propietarios a enlistar, ya que lo ven como una traba para poder operar libremente sobre el bien.

En la siguiente imagen (Figura 1), se puede ver un mapa de la ciudad, donde se observan los diferentes tipos de legislación patrimonial aplicados en el territorio. Como se puede ver, varios sectores de la ciudad cuentan con más de un tipo de amparo patrimonial (Zona Microcentro). Por otro lado, buena parte de los edificios con catalogación preventiva (color azul), se concentran en el sur de la ciudad. Por último, es posible ver la gran cantidad de zona urbana que está sujeta a cuestiones patrimoniales.





**Figura 1. Edificios que cuentan con protección en CABA**

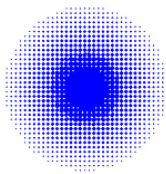


Fuente: Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro. Recuperado el 10/05/19 de: [http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/webfiles/p\\_urbano\\_ssplan.php](http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/webfiles/p_urbano_ssplan.php)

### **Conclusiones preliminares de este tipo de legislación patrimonial**

Habiendo visto el marco regulatorio pertinente, es posible deducir ciertos obstáculos que se manifiestan al momento de pensar sobre la salvaguarda de bienes contextuales y su posible adecuación al desarrollo sustentable:

- El Código Urbanístico en las Zonas APH, centra sus preocupaciones urbanas únicamente por medio de una altura fija y homogénea, como mecanismo de preservación.
- La multiplicidad de normativas, atomizadas e inconexas impiden un criterio unívoco de acción. Junto con ello, se genera la superposición de organismos con injerencia en el tema, provocando un obstáculo en vez de ser un medio que propicie una solución.
- Los criterios de evaluación, delineados en el CU no son específicos, no proporcionan un marco uniformado para la evaluación de categorías patrimoniales.
- El enfoque normativo, si bien tiene la intención de prevenir la pérdida de bienes contextuales y alejarlos de la lógica de crecimiento indiscriminado, tampoco plantea



un marco de actuación sobre ciertas estructuras perceptibles de adecuación que termina degradando las zonas que pretende rescatar.

- No está incorporado el enfoque desde el desarrollo sustentable, aunque invita a reflexionar sobre este stock como una potencialidad: recuperar las estructuras útiles para intervenirlas y destinarlas a actividades humanas concretas.

### **Posibilidades de mejoramiento para alcanzar las metas de desarrollo sustentable**

Habiendo entendido las principales problemáticas de la tutela patrimonial dentro del paisaje urbano histórico de la ciudad de Buenos Aires, cabe la posibilidad de pensar en modelos de actuación capaces de incorporar una mirada sustentable enfocada en el desarrollo.

*Reforma de las estructuras participantes: hacia una participación activa y flexible de la comunidad*

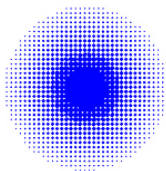
Para la revitalización de centros urbanos históricos protegidos pero degradados, será necesaria la participación y visión de varios actores además del gobierno: propietarios, emprendedores, usuarios ocasionales y actores privados. De esta manera, puede lograrse una conservación equilibrada, donde ambas partes (pública y privada) puedan llevar a viabilidad económica que implica la conservación y revitalización. Para esto, será necesario articular las políticas locales y regionales con las nacionales, dando una dirección única a la temática.

La UNESCO establece que “las regulaciones de patrimonio urbano orientadas al desarrollo que permitan nuevos usos facilitarán procesos más sostenibles” (2016). La flexibilidad defendida para muchos edificios privados se ve atenuada por la necesidad de un enfoque más tradicional sobre los monumentos y espacios públicos. De esta manera, resulta fundamental la incorporación de ‘grados de intervención’ para la mejora ambiental de estos bienes, ya que la promoción de status o ‘modernidad’ solo genera degradación del hábitat construido y de su patrimonio urbano.

*Fichas de catalogación: incorporar datos ambientales*

Actualmente las fichas de catalogación, más allá del tipo de protección y el estado en que se encuentra, figuran datos normativos tales como: la disposición de datos catastrales (SMP), e imágenes representativas (usualmente de fachadas), solo en algunos pocos casos, se incluyen imágenes adicionales de las plantas.

La imagen que se presenta a continuación (Figura 2), muestra los datos actuales relevados en un bien patrimonial típico.



**Figura 2. Ficha de Catalogación actual de un bien con protección patrimonial (Uruguay 1296)**

Area de Protección Historica

Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte  
Subsecretaría de Registros  
Interpretación y Catastro

APH

Página 1 / 1

DENOMINACION			
DIRECCION PRINCIPAL	URUGUAY 1296	DIRECCION SECUNDARIA	
DIRECCION 3		DIRECCION 4	
SECCION-MANZANA-PARCELA		007-036-001	
CATALOGACION		PROTECCION	CAUTELAR
APH Nro y NOMBRE		ESTADO de TRAMITE	LEY FIRME
IMAGEN PRINCIPAL		IMAGEN COMPLEMENTARIA	
IMAGEN de MANZANA		IMAGEN de CUADRA	
IMAGEN ADICIONAL			
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941		SI	
FICHAS del ATLAS		FOTO de FACHADA	

**Uruguay 1296**  
2009 / Resolución 30  
Edificio singular (inmueble anterior a 1941).  
Nivel de protección: cautelar.  
Año de construcción y/o proyecto: 1921.  
Uso original: vivienda multifamiliar.  
Uso actual: residencia.

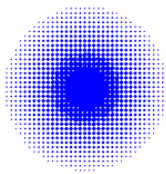
**Criterio de valoración**  
Valor arquitectónico: tipológico y de fachada.  
Singularidad en su diseño.  
Proyectista: Arq. Luis Martín (11).

(11) 210

Fuente: Base APH. Recuperado el 10/05/19 de:  
[http://ssplan.buenosaires.gov.ar/aphweb/baseaph\\_list.php](http://ssplan.buenosaires.gov.ar/aphweb/baseaph_list.php)

Para promover la incorporación de variables sustentables, como también poder proponer caminos de intervención, sería una buena iniciativa agregar a las fichas datos de carácter ambiental como, por ejemplo:

- La zona bioambiental y localización geográfica y ambiental a la que pertenece.
- La ubicación de la fachada principal respecto a la orientación Norte.
- La superficie vidriada expuesta al Sur.
- La composición de muros y techos con sus valores K.
- Conocer el consumo energético promedio del bien (a través de las facturas de las empresas proveedoras del servicio de energía, eléctrica y gas).



### *Instalación de paneles fotovoltaicos*

Considerando que el hábitat construido representa un 35 % de la energía consumida (Evans 2004), sería necesario que estos bienes incorporen energías limpias o renovables. El sistema de paneles fotovoltaicos cuenta con la ventaja de ser un componente exógeno: una instalación separada del edificio, que no compromete lo existente.

En esta situación, los edificios serían capaces de consumir energía cuando no la produzcan (de noche o en las lluvias), y también de venderla, cuando produzcan un excedente de su consumo.

Esta medida sería eficiente en aquellos casos donde no se proyecten sombras sobre las terrazas, y será necesario que la legislación permita la flexibilidad necesaria para colocar los paneles en lugares que posibiliten la captación de la energía eficientemente. Esto deberá preverse, ya que es muy probable que la instalación de paneles deba superar la altura máxima permitida. Por otro lado, sería conveniente establecer las condiciones explícitas para evitar alterar la morfología de áreas patrimoniales.

Cabe aclarar que estas mismas consideraciones pueden ser tomadas para la incorporación de colectores solares térmicos, destinados al calentamiento de agua.

Actualmente la Ley 4024 de la CABA establece el marco de aplicación para incentivar el uso de sistemas solares, por lo que podría adaptarse para su aplicación en aquellos edificios de valor patrimonial contextual.

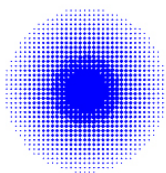
### *Incorporación de cubiertas vegetadas, y mitigación del efecto isla de calor*

La isla de calor es un fenómeno que se produce en las áreas urbanas que, al ser en su mayoría superficies impermeables y secas, cuando reciben radiación solar lo disipan durante la noche, evitando que se enfríe el ambiente (Evans y de Schiller, 2005, y Kozak, 2012).

Para reducir este efecto se necesita incentivar el uso de materiales de buena reflectividad, o incorporar superficies vegetadas en azoteas, disminuyendo las superficies impermeables.

Una posibilidad es que se incentive en las áreas patrimoniales que más sufren este fenómeno (que en general se ubican en entornos construidos consolidados), la incorporación de cubiertas vegetadas, convirtiéndose en superficies absorbentes.

El CIHE (Centro de Investigación de Hábitat y Energía) de la SI-FADU-UBA realizó estudios donde se registró la temperatura en varios puntos de la ciudad para verificar este fenómeno, como muestra la Figura 3.



**Figura 3. Isla de Calor en Buenos Aires**



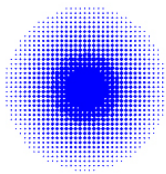
Fuente: Evans y de Schiller (1999) Centro de Investigación, Hábitat y Energía (CIHE) SI-FADU-UBA

Es también importante destacar que los techos verdes generan otros beneficios: reducen el escurrimiento del agua de lluvia, producen oxígeno que ayuda a mitigar las concentraciones de emisiones de CO<sub>2</sub>.

La legislación debería contemplar en estas zonas entonces la posibilidad de exceder las alturas máximas, en caso de incorporar una cubierta vegetada, ya que su espesor total es mayor al de cubiertas tradicionales.

### *Envolventes*

Este punto es el que menor capacidad de actuación permite, debido a la imposibilidad de modificar los paramentos exteriores, aunque puede pensarse en



-*Ventanas*: la incorporación, en los casos que sea posible del uso de vidrio DVH (doble vidriado hermético) como reemplazo del vidrio simple es otra alternativa necesaria al momento de mitigar el uso de energía.

Es necesario destacar que otras medidas destinadas a mejorar el comportamiento energético de estos edificios podría ser el reemplazo de artefactos por otros de bajo consumo: iluminación LED y calefones con piloto automático podrían ser dos ejemplos pertinentes.

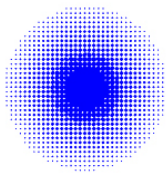
### **Reflexiones finales**

Como se ha visto, la recomendación de la Carta de Venecia aún no ha sido superada por el marco legislativo actual, por lo que debe retomarse la idea de una visión contextual en vez de un edificio aislado, y que dicha visión no debe posicionarse en cuestiones superficiales como las alturas máximas o morfología general (Navas y Fernández, 2010).

El avance del estado normativo, si bien se enuncia en consonancia con los Objetivos de Desarrollo sostenible para formar Ciudades Sustentables, actualmente está poco claro y tiene un carácter atomizado: muchos organismos estatales de diferente escala confluyen sobre la misma temática. Debería formularse aparatos gubernamentales integradas en el núcleo de un grupo de agencias que promuevan el desarrollo social y económico de la comunidad (UNESCO, 2016).

Tal como expone Kozak (2012), resulta “crítica la tarea de actualizar la legislación edilicia en los países de la región para que los edificios a proyectar a corto plazo logren eficiencia energética con el soporte de los códigos de edificación”. Históricamente se ha pensado la preservación como un antagonista del desarrollo, contrariamente a lo que se ha demostrado a lo largo de este trabajo: los bienes a preservar representan una oportunidad para el desarrollo, ya que son los capaces de articular la identidad de la ciudad con las nuevas necesidades contemporáneas.

Las posibilidades son sumamente amplias, y las mencionadas en el trabajo son un punto de partida. La incorporación de la ley de Acceso al Sol y normativas de ventilación natural, como también la calidad y cantidad de iluminación natural son otras de las cuestiones que pueden y deben ser parte de las normativas que pretendan utilizar los centros urbanos históricos para transformarse en un activo capital para el desarrollo urbano sostenible.



## Bibliografía

Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires (2019). Recuperado el 10/05/2019 de: [http://cdn2.buenosaires.gov.ar/desarrollourbano/codigo\\_urbanistico/0\\_codigo\\_urbanistico\\_31\\_3.pdf](http://cdn2.buenosaires.gov.ar/desarrollourbano/codigo_urbanistico/0_codigo_urbanistico_31_3.pdf)

CPAU (2012) Prórroga de la Ley Patrimonial. Sub 35 una generación concreta: ley patrimonial- moderna. Buenos Aires. Arquitectura deportiva. Buenos Aires. Ediciones CPAU.

de Schiller, S. (2001) Sustentabilidad y transformación del tejido urbano en la cuadrícula latinoamericana. En: Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad, Eds. Falú, A. y Carmona, M., Programa Red Alfa-Ibis de la UE, UNC-TU Delft, Córdoba.

de Schiller, S. (2006) Calificación de diseño urbano y sustentabilidad. En: La ciudad sustentable, el ideal a alcanzar, IRIDIA, Universidad de Colima, Año 2, Nro. 3, Colima. ISSN 1870243-0.

de Schiller, S. y Evans, J. M. (2007) Criterios de sustentabilidad en proyectos urbanos, en Confort en el Ambiente Construido, Anais ENCAC VIII Encuentro Nacional e VI Encuentro Latinoamericano, ANTAC, Asociación Nacional de Tecnología del Ambiente Construido.

de Schiller, S. (2011) Calificación de Sustentabilidad Urbana, en Medio Ambiente Construido y Desarrollo Sustentable, 2do. Congreso Internacional MACDES-2011, ISPJAE, La Habana. ISBN 978-959-261-373-7.

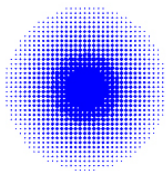
Evans, John Martin (2004) Clean development mechanism for building: potential in different climatic regions of Argentina. En: *Proceedings, Built Environments and Environmental Buildings*, PLEA Passive & Low Energy Architecture, Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.

Evans, John Martin y de Schiller, Silvia (2005) La isla de calor en ciudades con clima cálido-húmedo: el caso de Tampico, México. En: *Actas ASADES*, Vol. 9, INENCO-UNSa, Universidad Nacional de Salta, Salta. ISSN 0329-5184.

Kozak, Daniel (2012). Sustentabilidad en Arquitectura 2: Criterios y normativas para la promoción de sustentabilidad urbana en la CABA. Buenos Aires, ediciones CPAU.

Navas, R. y Fernández, C. (2010) Patrimonio, arquitectura y Ciudad: Legislación comparada, Propuestas Normativas y Obras de Intervención. Buenos Aires. Ediciones CPAU.

ICOMOS. (1964) Carta de Venecia: Carta Internacional Sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios. Recuperado el 10/05/2019 de: [https://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf)



ICOMOS. (1967) Normas de Quito: Informe final de la reunión sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico. Recuperado el 10/05/2019 de: <https://www.icomos.org/charters/quito.htm>

LEY 3056/09. Recuperado el 10/05/19 de:

[https://www.buenosaires.gob.ar/areas/leg\\_tecnica/sin/normapop09.php?id=128188&qu=c&ft=0&cp=&rl=1&rf=0&im=&ui=0&printi=&pelikan=1&sezion=4884133&primera=0&mot\\_toda=&mot\\_frase=&mot\\_alguna=&digld=](https://www.buenosaires.gob.ar/areas/leg_tecnica/sin/normapop09.php?id=128188&qu=c&ft=0&cp=&rl=1&rf=0&im=&ui=0&printi=&pelikan=1&sezion=4884133&primera=0&mot_toda=&mot_frase=&mot_alguna=&digld=)

Ley Protección al Patrimonio Cultural (LEY 1227/06). Recuperado el 10/05/19 de: [https://www.buenosaires.gob.ar/areas/leg\\_tecnica/sin/normapop09.php?id=128188&qu=c&ft=0&cp=&rl=1&rf=0&im=&ui=0&printi=&pelikan=1&sezion=4884133&primera=0&mot\\_toda=&mot\\_frase=&mot\\_alguna=&digld=](https://www.buenosaires.gob.ar/areas/leg_tecnica/sin/normapop09.php?id=128188&qu=c&ft=0&cp=&rl=1&rf=0&im=&ui=0&printi=&pelikan=1&sezion=4884133&primera=0&mot_toda=&mot_frase=&mot_alguna=&digld=)

ONU. (2015) Objetivos de Desarrollo Sostenible: Objetivo 11- Ciudades y comunidades sostenibles. Recuperado el 10/05/2019 de:

<http://www.ar.undp.org/content/argentina/es/home/sustainable-development-goals/goal-11-sustainable-cities-and-communities.html>

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) (2016). Cultura futuro urbano: Informe Mundial sobre la cultura para el desarrollo urbano sostenible.

Waisman, M. (1992). El Patrimonio Modesto. *Cuadernos Escala* N°20, Bogotá.

### **Reconocimiento**

El presente trabajo se enmarca en el Proyecto de Investigación UBACyT Interdisciplinario, 2017-2019, 'Estrategias de Eficiencia Energética y Energías Renovables en edificación, y su aporte ambiental, económico y social al Desarrollo Sustentable', Resol. CS 7053, Código 20620160100006BA.