

Rehabilitar para mejorar la calidad de vida

Criterios y Ejemplos de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano.

Por: Silvia Nélica Bossio

Arquitecta – FADU - Universidad de Buenos Aires
Conservadora de edificios UBA
Buenos Aires, Argentina
snbossio@fibertel.com.ar

Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, los considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras, se reconoce solidariamente responsable de su salvaguarda. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad..."

Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y de conjuntos histórico – artísticos, II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia 1964, Aprobada por ICOMOS en 1965 (Carta de Venecia)

El creciente abandono de los centros históricos de las ciudades trajo como consecuencia la decadencia de los edificios y de los espacios urbanos de estas áreas, dejándolos en inferioridad de condiciones en relación a nuevos sectores de la ciudad. Podríamos mencionar entre los motivos que propiciaron este abandono:

- La carencia de servicios y de equipamiento;
- Un cambio en el modo de vida de los habitantes;
- Una modificación en el uso de la vivienda;
- Una imagen del centro histórico poco apetecible;

La rehabilitación como instrumento para intervenir en la arquitectura y en las áreas patrimoniales consolidadas como son los contextos históricos, constituye una acción totalmente válida a fin de incorporar nuevos valores y renovar las edificaciones patrimoniales, adecuando los edificios a las necesidades básicas de sus habitantes, mejorando su calidad de vida, atrayendo nuevamente a la población y manteniendo a los usuarios originales, propiciando la mixtura poblacional.

Significado del término Rehabilitación

Repasemos primeramente el significado del término rehabilitación, tanto edilicia como urbana según la Carta de Rehabilitación Urbana Integrada, Carta de Lisboa de 1995:

Rehabilitación edilicia

Comprende obras que tienen como fin la recuperación y la reintegración física de una construcción y la búsqueda de soluciones para las anomalías constructivas, funcionales, higiénicas y de seguridad acumuladas a lo largo de los años, procediendo a realizar una modernización que mejore su desempeño hasta cumplir con los actuales niveles de exigencia.

Rehabilitación urbana

Estrategia de gestión urbana para recalificar una ciudad existente a través de múltiples intervenciones destinadas a valorizar su potencial social, económico y funcional a fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes. Ello exige el mejoramiento de las condiciones físicas del parque construido a través de su rehabilitación, instalando equipamientos, infraestructuras y espacios públicos y conservando así la identidad y las características del área de ciudad considerada.

Etimológicamente el término rehabilitar equivale a otorgar competencia, idoneidad y aptitud para un fin determinado. Por consiguiente, en el caso de la rehabilitación edilicia y urbana, entendemos como tal a las acciones arquitectónicas, urbanísticas y sociales que permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes y la capacidad de reutilización de esta arquitectura y de estos espacios dentro de niveles de habitabilidad, salubridad y confort convenientes. Esto se logra dotándolos de los equipamientos y las infraestructuras suficientes, pero siempre dentro de los parámetros que permiten la identificación de los habitantes con su medio y su patrimonio, es decir respetando su memoria y su identidad.

Contexto

La necesidad de dar solución a los problemas urbanos y por lo tanto, mejorar la calidad de vida de los habitantes de nuestras ciudades, ha sido un disparador para el desarrollo de la rehabilitación, tanto desde la teoría como desde la práctica, avanzándose notablemente en la conceptualización de la rehabilitación como un instrumento válido de intervención en la ciudad consolidada, permitiendo salvaguardar sus valores sociales, históricos y culturales, desde la recuperación de sus componentes edilicios y urbanos.

Fundamentalmente se hace visible la tendencia a abandonar el otrora objetivo de creación de nueva ciudad, fijando la atención en el mantenimiento y la recuperación de la ciudad existente como ejemplo además de sostenibilidad y de protección del medio ambiente.

Rehabilitar significa elevar el nivel de habitabilidad, pero a su vez si se está interviniendo sobre el patrimonio, no debemos olvidar la carga simbólica – cultural que ese patrimonio posee y el compromiso de salvaguardarlo para las generaciones futuras.

Objetivos de la Rehabilitación

- Revitalización física

Relacionada directamente con las estructuras edilicias y los espacios urbanos, teniendo en cuenta que si estamos interviniendo en un entorno patrimonial, las acciones que se propongan deberán estar orientadas a la puesta en valor de ese patrimonio.

- Recuperación social

Teniendo en cuenta la identidad social y cultural del sector y las necesidades de los habitantes, usuarios y visitantes. La rehabilitación debe considerar la mejora de las condiciones de habitabilidad dotando de equipamientos y servicios de todo tipo a los sectores en cuestión. Estas acciones provocan una mejora en la calidad de vida de

los habitantes y por consiguiente la regeneración del tejido social y urbano.

Resultados de la rehabilitación:

- Salvaguardar el patrimonio.
- Impedir su degradación y destrucción.
- Mantener a la población original en el sector e incentivar a los nuevos habitantes.
- Mejora de la calidad de vida de habitantes y usuarios.

Directrices generales para la rehabilitación

Cuando la rehabilitación se realiza dentro del marco de un contexto histórico, debe responder a pautas de intervención que se adapten al entorno particular en el que se realizan, teniendo en consideración que el proyecto de rehabilitación sea desarrollado en un todo de acuerdo con el respeto por el edificio y por el área en la que se interviene. Cabe destacar que cada contexto histórico responde a características intrínsecas particulares que lo hacen único y que por lo tanto, las propuestas de intervención deberán ser planteadas en función de la realidad de cada uno.

En este marco, considero importante la presentación de algunas propuestas generales de intervención ilustradas a través de ejemplos donde se pueda conocer respuestas concretas de intervenciones de rehabilitación integrada.

Directrices de tipo arquitectónico

- Toda acción de rehabilitación debe ser respetuosa con el edificio o espacio intervenido, agregando nuevos valores a través del proyecto que se proponga y resaltando los valores originales del conjunto. Fundamentalmente, se hace imprescindible entender que toda intervención de rehabilitación tanto edilicia como urbana, debe ser realizada en un todo de acuerdo con el respeto por el edificio y por el área donde se interviene.

Ej.: Calle Huertas – Madrid



- La rehabilitación puede también estar determinada por el cambio de uso del edificio. El proyecto debe estar en un todo de acuerdo con la capacidad del contenedor de recibir este nuevo uso y debe respetar la tipología y el lenguaje de los edificios como así también el del contexto en el que se encuentra implantado.

Ej.: La Real casa de Correos - Madrid



- El proyecto de rehabilitación debe contemplar la necesidad de diálogo entre el edificio patrimonial y las intervenciones contemporáneas que serán necesarias para cumplir con el objetivo de revitalizar el edificio o espacio urbano. Por lo tanto, éstas deberán tener siempre un lenguaje que permita leer la nueva etapa de vida del objeto patrimonial. Estas intervenciones deben ser concebidas libres de todo formalismo o patrones estilísticos, y mostrar respeto y consideración por las viejas estructuras en las que se está interviniendo o que se están modificando.

Ej.: Biblioteca de la universidad Pompeu Fabra en el antiguo depósito de agua - Barcelona



- A la hora de tomar decisiones sobre los materiales que serán conservados, utilizados y/o reemplazados como ser carpinterías, herrajes, herrería, solados, se deberán tener en cuenta cuales son las opciones que más se adecuan al objetivo perseguido en el proyecto de rehabilitación, respetando siempre su relación con el contenedor original para de este modo, no interferir en la vida del mismo.
Ej.: El solado de la biblioteca UNED Madrid, Escuelas Pías / Málaga espacio urbano



- La rehabilitación debe contemplar además de la recuperación de los edificios y de los espacios públicos, el dotar el sector de equipamientos de tipo deportivo, cultural, social, etc., y de infraestructuras y servicios de modo de ofrecer a los habitantes una mejor respuesta y calidad a sus necesidades.
- Ej.: Estación Príncipe pío, Centro comercial - Madrid



Directrices de tipo social

- Partiendo de la base que toda acción de rehabilitación tiene un marcado componente humano, se debe tener en cuenta la dimensión social que ésta implica, favoreciendo la participación de los habitantes de tal forma que les permita la

apropiación del sector y la conservación de su identidad.

- La degradación de las áreas centrales provoca la degradación de su población. Las acciones de rehabilitación que se pongan en práctica deberán permitir atraer una mixtura social desalentando la marginalidad.
- Los proyectos de rehabilitación deben facilitar la permanencia de la población original, pero a su vez, propiciar la repoblación del sector para lo cual la oferta debe brindar zonas bien equipadas e incentivos económicos.

Ej.: Plan de Manejo Casco Histórico – Ciudad de Buenos Aires

Los programas de actuación que se encaran son de muy diversa índole temática y grado de complejidad:

- Programa de Mejora Ambiental del Espacio Urbano
- Programa de Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales
- Programa de Promoción de las Actividades
- Programa Escuela Taller
- Programa de Conservación y Puesta en Valor
- Programa de Consolidación Residencial
- Programa de Equipamiento Comunitario
- Programa de Concientización y Divulgación del Patrimonio

Programa de Consolidación Residencial

Este programa se ocupa del fortalecimiento del rol residencial del área y del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población residente, promoviendo operatorias que canalicen la inversión pública y privada. Al afianzarse el rol residencial se consolida una actividad fundamentalmente dinamizadora y revitalizadora del área.

Subprogramas

Rehabilitación de viviendas catalogadas

Acciones

Préstamos Hipotecarios del Banco Ciudad.
Fomento de la Rehabilitación de viviendas.
Fondo Cultura
Articulación con el Instituto de la Vivienda

Programa de Concientización y Divulgación del Patrimonio

Este programa tiene que ver con la interacción con la comunidad y las acciones destinadas a la toma de conciencia respecto de los valores patrimoniales. Su objetivo es divulgar la relevancia del patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural del Casco Histórico de la Ciudad y destaca la importancia de su valoración y su cuidado, incentivando la participación y el compromiso.

Subprogramas

Concientización de la Comunidad: Charlas y Talleres participativos con vecinos, inversores, agentes turísticos, profesionales, etc.

Divulgación: Material de Difusión.

Directrices de tipo económico

- Para llevar adelante la rehabilitación es fundamental articular intervenciones públicas y privadas que garanticen el éxito de la actuación, alentando la concurrencia de la inversión privada en la rehabilitación y puesta en valor de los edificios. Es sabido que la inversión pública produce un efecto multiplicador que desencadena procesos de mejoras, motivando al vecino a continuar con la obra que se inició desde la administración pública.

Ej.: Montevideo, Mercado de Frutos y entorno



- Un complemento fundamental de la rehabilitación consiste en alentar una política de mantenimiento de las intervenciones una vez finalizada la misma, favoreciendo su sostenibilidad.

Ej.: Cités en Santiago de Chile.



Directrices de tipo medioambiental

- La rehabilitación plantea una dimensión ecológica ya que permite optimizar los recursos existentes para su aprovechamiento en la mejora de las condiciones de habitabilidad, De esta manera se reduce el impacto sobre el medio ambiente, limitando la generación de residuos provenientes de las demoliciones y extendiendo la vida útil del objeto patrimonial.
- La rehabilitación pone de manifiesto el concepto de sostenibilidad como aquel que “permite satisfacer nuestras necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras”. La recuperación de estos edificios y espacios urbanos garantiza la transmisión de este patrimonio.

Ej.: Demoliciones en el barrio de Barracas, Buenos Aires.



A modo de cierre analizaremos dos ejemplos de rehabilitación urbana integrada donde la política global de la misma esta dirigida a la mejora de la vivienda, a la recalificación de la ciudad consolidada y a la mejora de las condiciones medioambientales, funcionales y sociales de los centros históricos.

Ejemplos de Rehabilitación Integrada que abarcan las directrices antes mencionadas.

Barrio de Lavapiés en Madrid, España.

El barrio de Lavapiés se encuentra ubicado al sur del centro histórico de Madrid en el barrio administrativo de Embajadores, delimitado al norte por la Plaza de Tirso de Molina, calle Duque de Alba y calle de la Magdalena, al este por la calle Santa Isabel; el límite al sur lo forman las rondas de Valencia y de Atocha y la Glorieta de Embajadores; finalmente el límite oeste lo constituye la Plaza de Cascorro, la calle de Embajadores y Ribera de Curtidores.

El origen del barrio es de arrabal extramuros y se remonta a mediados del siglo XII cuando se asienta en la zona población judía. La cerca levantada por Felipe II en el siglo XVI, aún no integra el barrio a la villa. Es recién con la construcción de la cerca

de Felipe IV a comienzos del siglo XVII, que el barrio queda totalmente incluido dentro del límite de la ciudad.

La Entidad Gestora del Sector 1 de Lavapiés

La intervención en el sector surge como respuesta a los problemas sociales y las deficiencias de la arquitectura y la infraestructura. El proyecto de actuación está orientado a mejorar la calidad de vida de los habitantes, a partir de la reordenación del medio ambiente urbano, materializando acciones de recuperación del patrimonio, renovación de la infraestructura e implementación de programas sociales.

Los objetivos de la intervención se resumen en la dar solución a los problemas del sector:

- la obsolescencia de las infraestructuras básicas.
- una calidad urbano -ambiental notablemente degradada en donde destaca la falta de zonas de uso público y espacios verdes.
- el déficit en el equipamiento de servicios.
- el mal estado de conservación de las viviendas y su deficiente condición de habitabilidad e higiene, especialmente en aquellas donde la infravivienda es predominante.
- el deterioro de la actividad económica originado por la falta de atractivo para la intervención privada.
- una población mayoritaria de edad avanzada.
- Marginalidad social incrementada por el asentamiento de inmigrantes generalmente en situación ilegal.
- Inadecuada utilización del patrimonio público.

Se planea una política de rehabilitación para el sector a cargo de una Entidad Gestora que articulará las distintas administraciones intervinientes cuyo objetivo primero es el de dar a los residentes del área una mejor calidad de vida. Para ello, cuenta entre sus funciones con:

- Gestiona, canaliza y tramita subvenciones para incentivar y hacer posible la rehabilitación privada.
- Gestiona y tramita préstamos en nombre de los propietarios afectados, para financiar el resto del costo de la intervención a ser realizada.
- Brinda asesoramiento técnico, jurídico y económico a los propietarios de las viviendas para que éstas sean rehabilitadas desde la fachada al interior.
- Contrata las obras públicas necesarias para el mejoramiento del espacio urbano y de las infraestructuras.
- Firma convenios de colaboración con compañías proveedoras de suministros, entidades públicas y privadas, etc.
- Dotar al barrio de equipamiento cultural, deportivo y parques públicos.
- Mejorar la relación social de los habitantes.
- Promociona y divulga las actuaciones.

Por lo tanto, la Entidad Gestora no solo se ocupa de desarrollar el proyecto, sino que realiza la gestión que posibilite obtener la financiación y coordinar las acciones de las administraciones participantes.

Características de la actuación

El objetivo primero de este proyecto es mejorar la calidad de vida del entorno urbano. Para esto se han puesto en marcha obras desde lo público y lo privado, en un trabajo conjunto entre las administraciones participantes, las empresas privadas de servicios y los ciudadanos.

La Intervención Pública

- Renovación del viario y de las infraestructuras municipales: tareas de ampliación y renovación de las redes de infraestructura de recursos hídricos, de saneamiento y del alumbrado público, la mejora del espacio urbano y de la accesibilidad mediante la ordenación de la infraestructura viaria, el tratamiento de pavimentos, el suministro de mobiliario urbano y de la construcción de estacionamientos subterráneos. Se prioriza al peatón por sobre el automóvil, modificando la sección de las calles, suprimiendo los cordones y todos aquellos elementos que dificulten el tránsito peatonal, incrementando los sectores de encuentro y las áreas peatonales, favoreciendo de este modo la convivencia vecinal.

- Servicios no municipales: las redes de los servicios tales como agua, gas, electricidad y teléfono presentan deficiencias que implican la renovación de las mismas con el fin de adecuarlas a las nuevas demandas y del resultado directo de la rehabilitación.

- Espacios verdes: mejora y creación de zonas verdes demoliendo ciertas edificaciones con el fin de esponjar el barrio abriendo espacios libres en la trama urbana. Dentro de las intervenciones se pueden mencionar las plazas de Agustín Lara, La Corrala y Lavapiés entre otras que recibirán un adecuado tratamiento y acondicionamiento.

- Ejecución de nuevos equipamientos: dirigidos a la mejora de los servicios del barrio y a la creación de focos de atracción de actividad urbana rompiendo el tradicional aislamiento con el resto de la ciudad, dando nueva vida a edificios de valor patrimonial que se encontraban subutilizados o desocupados. Algunos ejemplos son el Centro de Asistencia para la Tercera Edad en el Casino de la Reina, El Parque del Casino de la Reina donde se incorporarán espacios destinados a actividades al aire libre mejorando la carencia de espacios verdes en el área, el Mercado de San Fernando y Escuelas Pías remodelado para albergar un programa que contempla instalaciones deportivas y culturales, El Museo de Artes Populares ubicado en una corrala típica, incorporando actividades docentes y culturales y la Sala Olimpia remodelada según las necesidades del teatro.

- Rehabilitación de Viviendas: El objetivo fundamental del plan de rehabilitación consiste en lograr una mejor calidad de vida a partir de las intervenciones, mejorando las condiciones higiénicas y de habitabilidad de las viviendas.

Los tipos de rehabilitación en edificios y viviendas del Sector I de Lavapiés considerados según las Normas para la Concesión de Ayudas del Sector, son los siguientes:

- Actuaciones Generales

Acciones que permiten mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad, confort, seguridad y ornato en un edificio, las viviendas que lo constituyen o las partes comunes, manteniendo las características estructurales o la envolvente del edificio.

- Actuaciones Especiales

Obras destinadas a erradicar la infravivienda, lo que implica modificar la configuración actual del edificio al ser necesario alterar el número actual de viviendas, realizando obras de reestructuración parcial, general o incluso la sustitución del inmueble. Se contemplan obras de ampliación de viviendas de dimensiones inferiores a las establecidas por el PGOUM, como así también la ampliación de patios de ventilación e iluminación.

- Otras actuaciones Protegibles

Adquisición y rehabilitación de un edificio para alquiler o venta.

Nueva edificación en solares

Adquisición y rehabilitación de viviendas.

Redacción de proyectos básicos sobre actuaciones especiales de rehabilitación.

Subvenciones al alquiler para realojos provisorios.



Plano de sector del Barrio de Lavapiés



El barrio de Lavapiés



Ejemplo de rehabilitación de Corralas



Intervenciones públicas

Circuito Balcarce y Chile, Buenos Aires¹

La ubicación estratégica del Circuito Balcarce-Chile próxima a la Plaza de Mayo, la City porteña y Puerto Madero, junto con las características arquitectónicas e históricas, confieren al lugar un particular carácter tanto desde lo residencial como desde las actividades terciarias.

La Ley 449, Código de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en la Sección 5, declara Área de Protección Histórica N° 1 al polígono constituido por el Casco Histórico propiamente dicho (contiene parte de los barrios de San Telmo y Montserrat) y el Eje Cívico Institucional. En esta sección se establecen cuales son los niveles de protección y los grados de intervención posibles en aquellos edificios o espacios públicos que forman parte del catálogo. El sector propuesto se inscribe dentro de esta Área de Protección y ha sido catalogado con nivel de protección ambiental preconsolidado excepto Balcarce entre Venezuela y México cuyo nivel es potencial, ya que presenta situaciones espaciales de interés y edificios significativos.

Durante muchos años, esta área se encontraba muy deteriorada, hasta que a partir de 1996, con las obras de rehabilitación urbana realizadas por el Gobierno de la Ciudad, el sector recibió un fuerte impulso, atrayendo a capitales privados que realizaron importantes inversiones, dinamizando y poniendo en valor el sector.

Esta intervención es el resultado de lo que se identifica como conflicto – oportunidad, es decir que si bien su diagnóstico lo planteaba como un problema, reunía condiciones que permitían su pronta resolución.

Situación de Partida

Antes del inicio del proyecto, el área ya formaba parte del Área de Protección Histórica N° 1 y contaba además con un plan de revitalización que fue perfeccionándose con el correr de los años. No obstante, el sector presentaba un gran deterioro y la cercanía con el centro institucional y de negocios de la ciudad ejercía una presión intensa.

Al momento de la intervención, el conjunto tenía una vocación turística nocturna pero estaba perdiendo vitalidad. En el horario diurno, existía predominio de actividades terciarias. La calzada funcionaba como playa de estacionamiento o como extensión de los talleres mecánicos. Gran parte de los componentes del espacio público se encontraban en mal estado de conservación siendo la iluminación deficiente. Estos factores desalentaban el uso del lugar, agravado por una sensación de inseguridad.

Objetivos

El Proyecto tuvo como objetivo principal mejorar la calidad de vida en el espacio público en un área que presentaba un altísimo grado de deterioro y subocupación, ampliando el área de interés del barrio de San Telmo al generar un polo alternativo a

¹ Texto redactado por la Dirección General Casco Histórico del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

la tradicional y concurrida Plaza Dorrego, ofreciendo con dicho emprendimiento un modelo reproducible en el sector.

Los objetivos generales que impulsan la intervención en el conjunto Balcarce – Chile se dividen en:

- Mejorar la calidad de vida en el espacio público de este conjunto
- Generar alternativas a la Plaza Dorrego, ampliando el área de interés de San Telmo, propiciando la potencialidad turística manifiesta.
- Ofrecer un modelo para emprendimientos similares

Se formularon además objetivos específicos orientadores de la intervención:

- Definir una parte de un circuito recorrible que relacione las situaciones espaciales valiosas del área de San Telmo.
- Generar condiciones espaciales para facilitar la percepción integral del conjunto y de sus partes, identificando los elementos de mayor significación que la componen, provocando su uso social pleno.
- Programar con las instituciones y los particulares relacionados con el conjunto, las actividades necesarias para revitalizarlo.

La formulación de estos objetivos y estrategias fueron establecidos por el equipo interdisciplinario que se encontraba a cargo del proyecto, en un todo de acuerdo con las necesidades de la comunidad local y los comerciantes del área.

Descripción de la Actuación

S trató de relacionar espacios valiosos en un circuito cuyo recorrido facilitara la percepción integral del conjunto y de sus partes de mayor significación, provocando un uso social pleno a partir de programar con los actores involucrados actividades para revitalizarlo, las cuales no solo contemplan la mejora del espacio urbano sino también la generación de mecanismo para incentivar la recuperación de los edificios privados, la radicación de empresas afines y la realización de eventos que permiten revitalizar el sector.

La prioridad, desde el inicio del proyecto, estuvo puesta en mejorar la calidad de vida de los vecinos. Asimismo, se quiso experimentar un modelo que sirviera de ejemplo y fuera reproducible a otras áreas de la Ciudad. Balcarce y Chile tenía que servir de ejemplo de cómo debía realizarse la rehabilitación integral de un pequeño sector urbano.

En una primera etapa, se trabajó en la puesta en valor del espacio público, específicamente se realizó la mejora de veredas, calles, provisión de arbolado, iluminación y mobiliario urbano, el asesoramiento a los vecinos para la puesta en valor de sus inmuebles y a empresas que se acercaban interesadas en radicarse en la zona. Posteriormente y aprovechando las características patrimoniales del sector, se trabajó con los comerciantes para la instalación de algún tipo de actividad que sirviera de referente para el lugar y aportara vida en horarios de poca afluencia de visitantes. Así es como posteriormente surge el Espacio de Artes y Oficios, evento realizado una vez al año, que brinda la oportunidad de acercarse a conocer los viejos oficios que alguna vez fueron característicos de la ciudad. El espacio se desarrolla a lo largo del circuito donde sus visitantes pueden observar no sólo los

productos acabados sino también cómo son elaborados, manteniendo vigente antiguas técnicas, fundamentales para recuperar el patrimonio cultural de nuestra ciudad. El Espacio de Artes y Oficios es una iniciativa que se enlaza con la experiencia de la Escuela Taller del Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires en la que se brinda capacitación en las técnicas de restauración imprescindibles para recuperar y conservar los edificios patrimoniales del área. A este objetivo fundamental de difusión de los antiguos oficios en el sector, se agrega el de ampliar la oferta cultural para los visitantes del Casco Histórico, articulando actividades alternativas a las ya existentes como la característica Feria de la Plaza Dorrego y los locales de Anticuarios de la calle Defensa, generando al mismo tiempo un paseo turístico para admirar el valor patrimonial de este sector.

Balcarce-Chile es un ejemplo de cómo debe gestionarse la renovación de un sector de la ciudad, ya que se trató fundamentalmente de una actividad de gestión en la que los actores sociales (propietarios de edificios y locales, habitantes del lugar, asociaciones vecinales, comerciantes, artistas, etc.) junto con los visitantes ocasionales, se vieron beneficiados con la mejora del espacio y su uso, generando además una mayor seguridad ambiental y consecuente con ello, la reactivación comercial del circuito.

Resultados Obtenidos

Los objetivos formulados durante el proyecto, fueron cumplidos en su totalidad, y hasta podría decirse que superaron las expectativas, ya que una vez finalizadas las obras, los privados realizaron mejoras en sus edificios, que fueron un gran aporte a las ejecutadas desde la esfera pública. La experiencia sirvió de modelo y pudo replicarse en otros sectores de la ciudad obteniéndose también en estos casos resultados positivos.

La mejora del espacio público fue notable, teniendo en cuenta el gran deterioro en el que se encontraba el sector. A su vez, todas estas actuaciones redundaron en la mejora calidad de vida de la población permanente y transitoria.

Impacto

El espacio ha adquirido gran vitalidad, los locales comerciales están ocupados en su totalidad, brindando una interesantísima oferta gastronómica, show y tanquerías. Asimismo, se han instalado empresas habiendo una ocupación total del stock edilicio y se ha mantenido la residencialidad, sin registrarse pérdida de población.

Sostenibilidad

La sostenibilidad de la intervención puede verificarse desde distintos aspectos, a saber:

- Financiero:

El proyecto Balcarce-Chile involucró en su primera instancia recursos financieros, técnicos y humanos del Gobierno de la Ciudad en lo que respecta a la mejora del espacio urbano, lo que movilizó desde el inicio del proyecto la inversión del sector privado.

En lo que respecta a la continuidad de la inversión en el sector, a partir del 2001 se comenzó a desarrollar por iniciativa del Gobierno el Espacio de Artes y Oficios, el cual tiene como fin tanto la difusión de los viejos oficios como el revitalizar un área que durante ciertos horarios estaba subutilizada. Asimismo se produjo un fortalecimiento de la actividad comercial a través de la instalación de bares típicos y restaurantes.

- Social y económico:

La recuperación del sector desde lo social y desde lo urbano, ha sido apoyada y sostenida por todos los actores involucrados en el proceso. El producto final revela un importante compromiso desde la esfera pública, ya que el resultado ha permitido una concreta mejora de la calidad ambiental y de vida de los ciudadanos, frenando la expulsión de los residentes permanentes y atrayendo la utilización del espacio y de los edificios con actividades comerciales y culturales.

- Cultural:

La preservación de este singular sector de la ciudad, ha permitido recuperar no solamente el patrimonio construido, sino además su contenido social y la memoria de sus residentes. Poner en valor esta área del Casco histórico, colaboró con el enriquecimiento de la identidad cultural, revalorizando la calidad del medio urbano.

- Ambiental:

Es importante destacar que la intervención se desarrolló dentro del Plan de Manejo del Casco Histórico, instrumento de gestión fundamental para permitir una coherencia de acción y de ejecución. Así mismo, la inscripción dentro de este marco, garantiza la multiplicación de la práctica y su correcta transferencia a otras ciudades donde puedan encontrarse problemáticas similares de degradación de sectores singulares dentro del Casco Histórico.

- Institucional:

La práctica presenta una notable integración de la gestión local con participación de los vecinos, lo que ha garantizado la sostenibilidad de la actuación alcanzando un elevado nivel de participación de los distintos actores públicos y privados quienes apoyaron y ayudaron a llevar adelante un proyecto integral complejo que debía ser abordado desde distintos aspectos: social, urbano, arquitectónico y cultural.

- Transferencia

La experiencia del Conjunto Balcarce-Chile se inscribe dentro de un proceso dinámico de intercambio de conocimientos y experiencias, aplicadas sistemáticamente en otros sectores del Casco Histórico de Buenos Aires. Si bien, los mismos presentan un perfil diferente, la metodología de trabajo es la misma, como ser El Pasaje La Piedad, Boulevard Caseros o el Circuito Perú, por tratarse de una propuesta que incide positivamente en la calidad de vida de la población con una perspectiva de actuación sostenible. Además se ha hecho referencia al mismo a nivel internacional como por ejemplo en el Manual de Gestión de los Procesos De Rehabilitación En Cascos Históricos, proyecto del Programa URB-AL de la Unión Europea coordinado por la ciudad de Madrid.



El sector antes y después de la intervención.



Espacio de Artes y Oficios