

DINÁMICA ECONÓMICA, FÍSICA Y SOCIAL EN ÁREAS DE VALOR PATRIMONIAL: BORDE COSTERO DE BUENOS AIRES

ECONOMIC, PHYSICAL AND SOCIAL DYNAMICS IN AREAS OF HERITAGE VALUE: COASTAL BORDER OF BUENOS AIRES

Sandra Díaz² María Beatriz Arias³

RESUMEN

Como rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan una sociedad o a un grupo social, la cultura hace referencia no sólo a bienes tangibles o intangibles y modos de vida, sino a derechos, sistemas de valores, tradiciones y creencias. En tal sentido, la expresión Patrimonio cultural como conjunto de bienes que nos pertenecen a todos como parte de una sociedad, constituyen el legado y sustento de la memoria histórica y de nuestra identidad cultural como pueblo y como ciudadanos.

El borde ribereño de la ciudad de Buenos Aires, categorizado como un sistema complejo y paisaje cultural en evolución, integra partes que se interrelacionan, configurando la unidad territorial objeto de este estudio. Las variables elegidas para detectar su interacción, ponen de manifiesto la dinámica socioeconómica de este espacio territorial y al mismo tiempo nos permiten una descripción pormenorizada del mismo, que creemos interesante resaltar en este trabajo.

Palabras claves: cultura, patrimonio urbano y patrimonio cultural, borde ribereño, unidad territorial-

ABSTRACT

Culture refers to distinct spiritual and material, intellectual and affective attributes of a social group or society, which means that it refers not only to tangible and intangible assets, but also to rights, value systems, traditions and beliefs. In that sense, the expression "cultural heritage" as a group of assets that belong to every member of the society, represents the legacy and base of the historical memory and cultural identity as a society and citizens.

The fluvial border of the city of Buenos Aires, categorized as a complex system and a cultural landscape in evolution, integrates parts that relate to each other, forming the territorial unity that is object of this inquiry. The chosen variables for identifying its interaction put forward the socio-economic dynamics of this territorial space, while at the same time, allowing performing a detailed description of it, which is also interesting to present in this work.

Keywords: culture, urban heritage, cultural heritage, fluvial border, territorial unity.



Vista de Puerto Madero en el borde ribereño de Buenos Aires. El programa metropolitano de desarrollo urbano patrimonial más importante en el área central de la capital argentina.

- 1 Investigación Programa GEPRE/ MC/ Gob. CABA, 2007, presentado ante la UNESCO para la Candidatura de Buenos Aires como Paisaje Cultural de la Humanidad. ANEXO N°7 sobre "Aspectos físicos, económicos y sociales en el área a declarar como Buenos Aires Paisaje Cultural: valoración de bienes y servicios culturales".
- 2 Arquitecta Planificadora Urbano-Regional. Docente FADU/UBA, correo electrónico: sandradiaz@email.com
- 3 Arquitecta Planificadora Urbano-Regional. Docente UNLA, correo electrónico: beatrizariasarqta@yahoo.com.ar



Obelisco. 9 de Julio y Diagonal Norte.

Bienes patrimoniales, economía y territorio

Estos bienes, son no renovables. En el caso de los construidos, sean edificios, sectores, áreas urbanas o paisajes culturales -como todo bien cultural-, sabemos que su degradación o pérdida constituyen un alto riesgo social.

Hay aspectos poco considerados del patrimonio que tienen una base espacial, su sustrato material, que susceptible de evaluación económica, manifiesta una riqueza apta para la explotación económica. Junto a la responsabilidad de la sociedad civil y política de protegerlos, promocionarlos, e incrementarlos -en el caso de nuestros países con escasos recursos como para subsidiarlos-, se requiere de una gestión creativa. Un camino hacia la protección del legado, es la incorporación del mismo a circuitos económicos, dentro de un marco de sustentabilidad que no afecten las características originales, auténticas y particulares de los mismos.

El camino recorrido para poder encarar un análisis económico patrimonial como el que presentamos en este artículo, síntesis de un trabajo de investigación de dos años, implica superar los preconceptos idealistas que pretenden considerar la preservación como un congelamiento del estado actual de bienes y áreas, desconociendo el desafío que en el campo de la investigación y de la gestión, presenta el vertiginoso crecimiento de nuestras ciudades y la creciente degradación de áreas urbanas. Conjugación protección con renovación urbana, no es traicionar la motivación primera que surge de la valoración de lo patrimonial, y nos mueve a encarar el tema desde el desafío planteado.

La estimación de los efectos económicos de la actividad cultural que afectan el patrimonio físico, es indudablemente beneficiosa. En principio, para poder detectar la dinámica económica en áreas patrimoniales, hay que evaluar los efectos de una interacción cultural entre población, el aspecto físico

espacial del sector considerado y, la intervención del estado local y el accionar privado.

La consideración de la inversión pública directa para el sostenimiento e incremento del equipamiento cultural público y privado, y los subsidios orientados hacia los particulares, es central para consolidación de las políticas culturales. Pero no es suficiente. El aspecto territorial del patrimonio requiere, no sólo de la instalación del tema en la agenda pública, sino políticas patrimoniales territoriales de gestión compartida, en estrecha relación con planes de ordenamiento territorial de los estados locales. Se requiere comprender al territorio y a los bienes culturales, como una unidad que requiere de políticas convergentes.

El borde ribereño

Las actividades y los servicios culturales y de esparcimiento, se agrupan en forma diversa, tanto en su naturaleza y medios, y dan lugar a comportamientos no homogéneos. En la medida en que resulten susceptibles de producirse en forma masiva y ofertarse, alcanzan un potencial de rentabilidad que favorece la concentración de su producción y circulación.

Se puede hablar hoy, de un incipiente reconocimiento de los productos patrimoniales como parte de la economía de la cultura, que da origen a nivel internacional y local a la categoría de industrias culturales⁴. El patrimonio urbanístico en tanto expresión cultural de un pueblo, requiere de la intervención del Estado, en pro de su tutela no solo como cultura sino también potencial de desarrollo económico y social, al potenciar una pluralidad de actividades, entre las que se podría destacar el turismo cultural. Este, como expresión identitaria, promueve el crecimiento económico en general, al favorecer la imposición de la "marca" nacional o local y la atracción de demanda con carácter monopólico, con los consiguientes beneficios de explotación, teniendo en cuenta que la identidad cultural no es transferible fuera del territorio.

Unidades paisajísticas y variables identificadas

Los bienes patrimoniales reconocidos como activos fijos ya amortizados históricamente pueden reinsertarse en el mercado de suelo con mayor valorización a través de estrategias específicas. Para ello se necesita identificar su función y el servicio patrimonial cultural que prestan. En el área bajo estudio se reconocen diferentes unidades paisajísticas, tales como Parques Costeros; Belgrano; Parques de Palermo; Recoleta y Avenida Alvear, Zona Plaza San Martín; Reserva Ecológica; Puerto Madero y Costanera Sur; Casco Histórico, Sector Eje Cívico Plaza de Mayo-Congreso y Áreas aledañas de importancia, Casco

⁴ "Gestión Cultural 2006: Presentaciones del Ministerio de Cultura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al Primer Congreso Argentino de Cultura". Sandra Díaz, Capítulo 13. 2006.



Avda. del Libertador. Zona Patio Bulrich. Foto AL

Histórico, Sector San Telmo y; La Boca. Los sectores urbanos intersticiales existentes entre las unidades componentes, han ameritado un estudio pormenorizado de la igual envergadura que las áreas homogéneas detectadas. La delimitación del polígono ribereño a declarar, se ha considerado con la caracterización de sus entornos y se traducen en este estudio de variables en las agrupaciones que constituyen históricamente barrios prontos a ser integrados en Comunas⁵.

El polígono estudiado está inserto dentro del Área a Declarar. Las variables estudiadas tienen anclaje en el espacio territorial construido. Aportan una descripción y estudio de aspectos materiales edificados.

Las diferentes unidades que integran el sistema del este paisaje esencialmente evolutivo⁶ presentan densidades poblacionales variadas; aprovechamientos constructivos diversos; tipologías constructivas variadas según mixturas de usos predominantes; diferentes dinámicas como producto de distintos tipos y niveles de actividades (turística, financiera, comercial y recreativa); presencia o ausencias de espacios verdes; actividades formales e informales en la vía pública y; presencia de mobiliario urbano, entre otras.

El Plan de trabajo y las fuentes, se estructuraron a partir de la georreferenciación de un número acotado de variables significativas que permitieran caracterizar el polígono. Los datos georreferenciados, aportan valor en tanto se los compara con el resto de la ciudad.

El Plano N°0 presenta el área de estudio y el Plano N°1 incluye la primer variable a considerar: la densidad poblacional. El área estudiada abarca una superficie de 2.124 hectáreas, con un Área de Amortiguación de 1.597 hectáreas. La magnitud del área, si fuera declarada, significaría importantes desafíos para compatibilizar la gestión patrimonial local con el conjunto de temas que componen la agenda de gestión urbana. Las superfi-



Casalinas Norte, Docks y Puente de la Mujer. Foto SD



La ciudad desde la Reserva ecológica. Foto AL

cias del Área a declarar según la sumatoria que permite efectuar la base de datos dan por resultado que la zona a declarar ocupa alrededor de 14% y la zona de amortiguación reúne alrededor del 10% de la superficie de la Ciudad de Buenos Aires. El barrio que aporta una mayor superficie al Área Paisaje Cultural es el de Palermo, por la presencia del Parque Tres de Febrero. Palermo se constituye en el barrio más comprometido en extensión. La distribución porcentual muestra que la participación en superficie afectada de los distintos barrios respecto de toda la ciudad oscila en cifras que rondan en el intervalo superior entre el 3,8% y el 1% y en el inferior entre el 0,05 y el 0,95 para el Área a Declarar mientras que para el Área de Amortiguación el intervalo superior varía entre el 2,33% y el 1,19% y en el inferior entre el 0,03 y el 0,95. Esta distribución muestra que

5 Ley 1777 de creación de Comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

6 Nueva categorías de la UNESCO.



Casco Histórico. Balcarce y Chile. Foto SD



Trabassador y Puente Avellaneda en La Boca. Foto AL



Plaza de Mayo y Casa Rosada. Foto SD



Vista Aérea de la Avda. de Mayo. Foto AL



Zona Retiro Catalinas Norte. Foto AL

para ambas zonas los barrios que aportan una mayor superficie a la declaratoria son Palermo, La Boca y Recoleta.

La Planilla N°1 nos permite comparar las superficies en hectáreas según barrio y áreas.

PLANILLA N°1 SUPERFICIES DEL ÁREA DE ESTUDIO.

SUPERFICIES EN HECTÁREAS DE LAS ÁREAS SEGÚN BARRIO

	A DECLARAR	AMORTIGUACIÓN	RESTO DE LA CIUDAD	SIN IDENTIFICAR POR BARRIO	TOTAL
BARRIOS	A DECLARAR	AMORTIGUACIÓN	RESTO DEL BARRIO	SIN IDENTIFICAR POR BARRIO	TOTAL
PALERMO	583	352	262		1.200
BOCA	158	41	10		209
SAN NICOLAS	147	21			168
MONTSERRAT	126	31			157
RECOLETA	122	221	83		407
RETIRO	114	17			131
SAN TELMO	88	4			92
BELGRANO	83	180	168		420
PUERTO MADERO	65	40	0		105
CONSTITUCION	34	55	57		146
BALVANERA	18	56	254		326
SIN NOMBRE	10	141			152
BARRACAS	8	29	501		538
(EN BLANCO)	569	252	155	140	1.146
SUBTOTAL	2.124				0
NÚÑEZ		105	158		264
COLEGIALES		15	145		162
SAN CRISTOBAL		5	146		151
SUBTOTAL		1.597			

BARRIOS	A DECLARAR	AMORTIGUACIÓN	RESTO DEL BARRIO	SIN IDENTIFICAR POR BARRIO	TOTAL
TOTAL	2.124	1.597	11.233	141	15.095
PORCENTAJES	14,07	10,55	74,42	0,93	100

Elaboración propia. Fuente USIG. Gob. CABA.

Población y densidad

La zona a declara reúne 233.385 habitantes y la zona de amortiguación 296.110, totalizando algo más de quinientos mil habitantes, el 19% de los 2.776.138 habitantes declarados por el INDEC en el censo de 2001. El barrio de Palermo es el que lidera ampliamente



Plano N°0. Área a Declarar y Área de amortiguación.



Plano N°1. Área a Declarar y Área de amortiguación con densidades poblacionales

en cuanto a número de habitantes en ambas zonas, siguiéndole en número de habitantes Belgrano, Recoleta y La Boca.

La densidad poblacional promedio de la Ciudad de Buenos Aires resulta según el censo poblacional de 2001 de 260 habitantes por hectáreas, valor que puede calificarse como densidad media-media. Todos los barrios comprendidos en el área de estudio alcanzan densidades promedio muy próximas y/o superiores al de promedio de la ciudad indicando el nivel de consolidación alto desde el punto de vista poblacional de este sector. Analizando comparativamente las densidades promedios de los barrios incluidos en las zonas con el resto de los barrios de la ciudad y con el resto de los sectores de barrio que no forman partes de ambas zonas, es notable apreciar que la zona de amortiguación concentra las mayores densidades promedio en los barrios de Retiro, Recoleta, Colegiales, Palermo coincidentemente con uno de los sectores urbanos donde actualmente se está produciendo la mayor renovación residencial. Este indicador permite atender las mayores tensiones que se producen por presión inmobiliaria y trabajar sobre las consiguientes medidas correctivas que permitan prevenir mayores incrementos. Con

valores promedio menores también el Área de amortiguación atrae para sí las mayores densidades en Barracas y Montserrat, sectores residenciales más antiguos y pertenecientes a la denominada "ciudad central". Sólo los barrios de Constitución y Núñez conservan en el área "resto", densidades promedio superiores a las desarrolladas al interior del polígono.

Superficie construida

Las cifras presentadas en la Planilla N°2 permiten aseverar que la zona a declarar reúne al 19% de la superficie total construida en la ciudad y la zona de amortiguación retiene para sí el 14% del total de los m² construidos de la ciudad, cifras estas que revelan la importancia en cantidad de superficie de los bienes patrimoniales involucrados en ambas envolventes.

PLANILLA N°2. SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS 206.269.370 M² CONSTRUIDOS EN LA CIUDAD POR ZONA Y BARRIO

BARRIOS	A DECLARAR	AMORTIGUACION	RESTO	SIN DATOS	TOTAL GENERAL
SAN NICOLAS	4,15	0,01			4,78
PALERMO	3,18	3,92	2,38		9,48
RETIRO	2,75	0,26			3,01
MONTSERRAT	2,42	0,47			2,89
RECOLETA	2,14	3,77	1,22		7,13
RELGARANO	1,40	1,73	1,80		4,93
BOCA	1,05	0,25	0,10		1,40
SAN TELMO	0,80	0,05			0,85
BALVANERA	0,35	1,00	3,84		5,20
PUERTO MADERO	0,35	0,17			0,51
CONSTITUCION	0,30	0,56	0,50		1,36
BARRACAS	0,11	0,35	2,38		2,84
SIN NOMBRE		0,15	0,00		0,15
COLEGIALES		0,35	1,28		1,63
NUNEZ		0,34	1,37		1,72
SAN CRISTOBAL		0,05	1,43		1,48
SUBTOTAL	19,07	14,06	15,29		48,45
VALORES ABSOLUTOS	39.334.092	29.068.743	33.601.636		102.004.471
NO IDENTIFICADO BARRIO	0,07	0,17	0,12	0,35	0,71
RESTO DE LOS BARRIOS	0,00	0,00	49,94		49,94
TOTAL	19,14	14,25	65,25	0,35	100,00

Elaboración propia. Fuente USIG. Gob. CABA.

Los barrios de San Nicolás, Palermo, Retiro, Montserrat y Recoleta son los que aportan la mayor cantidad de superficies alrededor del 24% de la misma totalizando unos 48.788.444 m² cubiertos. La modalidad de distribución de las superficies construidas se observa según rangos establecidos por manzana en el Plano N°2.

Niveles de aprovechamiento constructivo actuales

Para analizar los niveles de aprovechamiento constructivo actuales se utilizó el indicador FOT Promedio real actual desagregado según Área a declarar, Área de amortiguación y resto de la ciudad según barrio. La síntesis más ajustada de los resultados obtenidos permite señalar que el Área a Declarar es la que reúne el valor promedio de FOT más alto (4.74) que indica un nivel de aprovechamiento del



Plano N°2. Superficies construidas



Vista Aérea del Microcentro. Foto AL.



Cúpula del Bco. Boston. Diagonal Norte. Foto AL.

suelo muy relevante en comparación con el Área denominada resto de la ciudad y con el promedio general de la ciudad completa.

SECTOR	FOT PROMEDIO
AMORTIGUACION	3,92
DECLARAR	4,74
RESTO DE LA CIUDAD	1,57
PROMEDIO GENERAL	1,95



Cúpulas y densidad edilicia. Foto AI.

El Área a declarar presenta niveles de aprovechamiento constructivo altos en los barrios de Retiro, San Nicolás, Recoleta y Montserrat, medios altos en los barrios de Palermo, Balvanera, Belgrano y Barracas y medios en San Telmo, Constitución, Puerto Madero y La Boca. El Área de amortiguación presenta niveles de aprovechamiento constructivo altos en los barrios de San Nicolás, Recoleta, medios altos en los barrios de Retiro, Montserrat, Palermo, Balvanera, Barracas y Puerto Madero; medios en Belgrano San Telmo, Constitución, y medios bajos en La Boca.

El Plano N°3 permite apreciar la distribución espacial de los FOT y además reconoce más desagregadamente algunos valores de FOT muy altos, tal es el caso de los comprendidos entre rangos de 7-10, 10 a 20, y más de 20; que se aprecian en sectores y o manzanas aisladas dentro del polígono a declarar como así también dentro del Área de amortiguación, pero por no ser excesivamente reiterados sino aislados no alcanzan a reunir entidad de áreas con aprovechamientos críticos por excesivos. Los niveles de aprovechamiento constructivo actuales de los sectores en análisis a través del indicador FOT tienen un promedio real actual, en rangos calificados como altos (los comprendidos entre 7-5); medios altos (los comprendidos entre 4,9-3); medios (los comprendidos entre 2,99-2) y; medios bajos (los comprendidos entre 1,99-0,85).

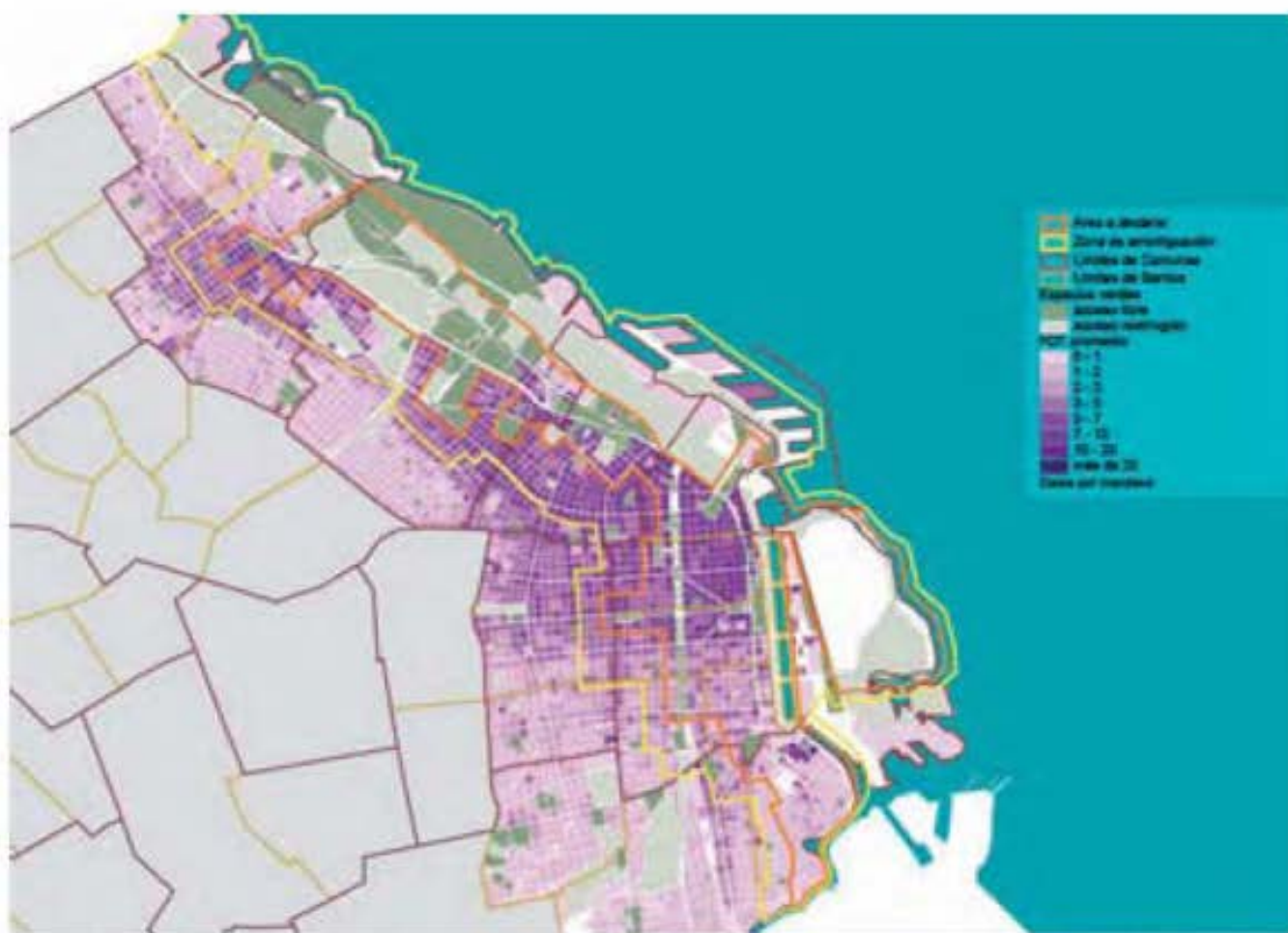
Los barrios con niveles de aprovechamientos constructivos medios bajos y bajos ponen de manifiesto la relevancia comparativa que posee la envolvente integrada por las Áreas a Declarar y de Amortiguación.

La altura promedio de edificación en función del número de pisos, en el Área a declarar donde los tipos de construcciones más reiteradas son aquellas que involucran edificios en dos y tres plantas, reúnen el 16 y el 14% de esos edificios respectivamente. Los edificios de siete pisos que en general responden a la tipología de departamentos en Propiedad Horizontal con ascensor alcanzan el 11%. Igual porcentaje reúne la tipología de cuatro pisos. Esta similitud porcentual está asociada a aquellos de rentas antiguos que incorporaban instalaciones verticales. El resto de las construcciones bajan su participación porcentual en escala gradual. En el Área de Amortiguación los edificios de cinco a siete pisos reúnen el 33% de las edificaciones integrando seguramente toda la edificación de propiedad horizontal con ascensor.

La distribución de los tipos de viviendas con salida al exterior directamente, según el número de unidades habitacionales clasificada y elaborada por el Censo 2001, reconoce en el Área a Declarar alrededor de 4.000 viviendas tipo casa A y 82.000 tipo departamentos, mientras que en el Área de amortiguación el número alcanza un total de 120.000 unidades.

La distribución por barrio de cada tipo identificado y su participación porcentual se observa en la Planilla N°3. Los barrios que ofertan mayor número de unidades habitacionales son Palermo; Recoleta y Belgrano, el total de unidades es de 206.026.

La ciudad completa suma alrededor de 951.000 unidades, la distribución jerarquizada por zona, por barrio y por cantidad de



Plano N°3. Niveles de aprovechamiento del suelo

unidades se aprecia en el otro cuadro adjunto que, además, permite apreciar su distribución porcentual acumulada.

El Área a Declarar reúne alrededor del 9% de las unidades de vivienda, la zona de amortiguación el 12.6% y el resto del territorio que comprenden los barrios involucrados 11.41% del total.

Bienes protegidos

Los bienes protegidos en la zona a declarar suman 926 y en la zona de amortiguación 45 como lo muestra la Planilla N°4. Es dable diferenciar aquellos que ya se encuentran catalogados cumplimentando todos los requisitos de la normativa de los que hasta el momento han alcanzado una a categoría de protección preventiva que los coloca en las puertas de su aprobación. Hay que considerar que la Ley de emergencia patrimonial, ha promovido el estudio de más de 5000 edificios en toda la ciudad. De los cuales un alto porcentaje está en el borde ribereño.

La importancia comparativa de los bienes protegidos en la zona a declarar y en la zona de amortiguación se expresa claramente en la Planilla Comparativa N°5, que permite establecer el posicionamiento de las zona respecto de las variables elegidas: suelo parcelario en m², suelo parcelario en has., porcentaje de m² construidos, FOT



Edificio Kavanah. Foto AL

Planilla N°3. Distribución por barrio de cada tipo identificado y su participación porcentual

	BARRIOS	Datos	A DECLARAR	Zona de AMORTIGUACIÓN	resto del barrio	total	%	% acumulado
1	RECOLETA	TVIV_D	11.754	38.253	8.864	58.871	18,72	18,72
2	PALERMO	TVIV_D	21.996	33.222	17.648	72.866	23,17	41,88
3	BELGRANO	TVIV_D	12.641	15.133	11.837	39.611	12,59	54,48
4	BALVANERA	TVIV_D	2.372	9.909	29.773	42.054	13,37	67,85
5	COLEGIALES	TVIV_D	1	4.133	7.734	11.867	3,77	71,62
6	MONTSERRAT	TVIV_D	5.772	3.201	1	8.973	2,85	74,47
7	CONSTITUCION	TVIV_D	2.529	3.136	1.900	7.565	2,41	76,88
8	BARRACAS	TVIV_D	478	2.968	7.430	10.876	3,46	80,34
9	NUÑEZ	TVIV_D		2.565	8.406	10.971	3,49	83,83
10	SAN NICOLÁS	TVIV_D	4.300	1.423		5.723	1,82	85,65
11	PALERMO	TVIV_CA	568	1.216	3.896	5.680	1,81	87,45
12	BELGRANO	TVIV_CA	619	1.214	1.131	2.964	0,94	88,39
13	NUÑEZ	TVIV_CA		684	2.316	3.000	0,95	89,35
14	RECOLETA	TVIV_CA	197	679	293	1.169	0,37	89,72
15	BALVANERA	TVIV_CA	64	470	1.609	2.143	0,68	90,40
16	BARRACAS	TVIV_CA	64	342	3.569	3.975	1,26	91,66
17	BOCA	TVIV_D	5.259	280		5.539	1,76	93,43
18	CONSTITUCIÓN	TVIV_CA	206	268	347	821	0,26	93,69
19	RETIRO	TVIV_CA	229	234		463	0,15	93,83
20	MONTSERRAT	TVIV_CA	308	169		477	0,15	93,99
21	COLEGIALES	TVIV_CA		165	1.747	1.912	0,61	94,59
22	BOCA	TVIV_CA	1.205	155		1.360	0,43	95,03
23	SAN NICOLAS	TVIV_CA	94	21		115	0,04	95,06
24	RETIRO	TVIV_D	9.744	5		9.749	3,10	98,16
25	SAN TELMO	TVIV_D	5.378			5.378	1,71	99,87
26	SAN TELMO	TVIV_CA	404			404	0,13	100,00
	total		86.181	119.845	108.500	314.526	100	
	%		27,40	38,10	34,50	100		



Docks y Torres en construcción en el barrio Puerto Madero. Foto SD

PLANILLA N°4. BIENES PROTEGIDOS POR BARRIO.

ZONA	BARRIOS	CON PROTECCIÓN PREVENTIVA	CATALOGADOS	TOTAL	%
A DECLARAR	BALVANERA	3	3	6	0,66
	BARRACAS	34	5	39	3,65
	BELGRANO		5	5	0,09
	BOCA		1	1	0,09
	CONSTITUCIÓN	1	1	2	0,19
	MONTSERRAT	0	356	351	33,80
	PALERMO		27	27	2,06
	RETIRO		1	1	0,09
	SAN NICOLÁS	25	51	89	8,33
	SAN TELMO	25	369	397	37,17
SUBTOTAL	100	876	926	86,70	
AMORTIGUACIÓN	BALVANERA		3	3	0,26
	BARRACAS	10	5	15	1,40
	CONSTITUCIÓN	1		1	0,09
	MONTSERRAT	4	14	18	1,69
	PALERMO		1	1	0,09
	RECOLETA		3	3	0,26
	RETIRO		2	2	0,19
	SAN TELMO		2	2	0,19
	SUBTOTAL	15	30	45	4,21
	RESTO DE LA CIUDAD	BALVANERA		12	12
BARRACAS			27	27	2,53
BELGRANO			14	14	1,31
BOEDO			1	1	0,09
CABALLITO			5	5	0,47
CHACARITA			1	1	0,09
FLORES			28	28	2,62
NUEVA POMPEYA			2	2	0,19
PARKUE			2	2	0,19
PATRICIOS			2	2	0,19
RECOLETA			2	2	0,19
VILLA DEVOTO			3	3	0,26
SUBTOTAL			97	97	9,08
TOTAL			115	953	1068
		10,77	89,23	100	

Elaboración propia. Fuente USIG.

PLANILLA COMPARATIVA N°5.

VARIABLE	CIUDAD COMPLETA	ZONA A DECLARAR	ZONA DE AMORTIGUACIÓN	RESTO CIUDAD	
SUELO	SUELO PARCELARIO EN M2	150.946.233	12.222.507	22.154.789	11.6310.941
	SUELO PARCELARIO EN HAS	15.096	1.222	2.211	11.661
	%	100,00	8,10	14,95	77,25
APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO	M2 CONSTRUIDOS	204.264.338	26.924.732	36.548.022	136.813.602
	%	100,00	14,18	17,89	67,95
	FOT PROMEDIO	1,35	2,37	1,65	
POBLACIÓN	CANTIDAD HABITANTES CENSO 2001	3.775.288	242.525	376.209	2.196.552
	DENSIDAD NETA PROMEDIO HABITANTE POR HECTÁREAS	184	186	170	189
	M2 CONSTRUIDOS POR HABITANTES	73,61	119,27	97,34	64,37
PROTECCIÓN (APH)	SUPERFICIE EN PARCELAS APH M2	1.337.637	731.297	105.207	501.153
	M2 CONSTRUIDOS EN APH	3.631.595	2.813.573	258.216	608.803
	FOT PROMEDIO DE LO PROTEGIDO	2,88	3,86	2,45	1,32
	M2 PROTEGIDOS POR HABITANTE	1,38	12,81	0,68	0,31

Elaboración propia. Fuente USIG.



Viviendas en Plaza Dorrego. Foto SD

importancia asignada hasta el momento por la normativa a la zona del Casco Histórico y la escasa relevancia que se le ha otorgado e los bienes ubicados por fuera del área de Casco y su entorno, motivados probablemente por los dificultosos y largos procesos de reconocimiento, aprobación y gestión.

La Planilla N°6, muestra la distribución por Áreas y barrio de los bienes protegidos según niveles de protección asignados. La superficie cubierta y la superficie parcelaria están expresadas en m2.

Los barrios de Montserrat, San Nicolás y San Telmo son los que reúnen los mayores porcentajes de superficie parcelarias y construidos protegidas. El resto de la ciudad comparativamente -ver la Planilla N°7- reúne escasos bienes protegidos por la normativa actual, que se expresan además de en número total en las cifras alcanzadas por la superficie cubierta que desarrollan y la superficie parcelaria involucrada.

Los barrios de Caballito, Villa Devoto y Flores, en ese orden son los reúnen la mayor cantidad en superficie de bienes construidos según m2 de superficie cubierta total así como en superficie parcelaria afectada, del subconjunto resto de la ciudad que se encuentra fuera de los polígonos a afectar a la zona a declarar y a la de amortiguación.

Dinámica del suelo

Los bancos como variable que ayuda a discriminar "centralidad" se aprecian en el Plano N°5 y su importancia relativa se reconoce a partir de la distribución por barrio como lo indica la Planilla N°8.

promedio, cantidad habitantes censo 2001, densidad neta promedio habitante por hectáreas, m2 construidos por habitantes, superficie en parcelas APH, m2 construidos en APH, FOT promedio de lo protegido, m2 protegidos por habitante.

La distribución de los bienes catalogados según niveles de protección asignados por zona y por barrio permite reconocer la

PLANILLA N°6.

BARRIOS	PROTECCIÓN	DATOS	ÁREA			%
			A DECLARAR	AMORTIGUACIÓN	TOTAL	
CONSTITUCIÓN	ESTRUCTURAL	S.C.		7.744	7.744	
		S.P.		2.038	2.038	
	INTEGRAL	S.C.	9.340		9.340	
		S.P.	9.541		9.541	
		S.S.C.	9.340	7.744	17.084	0,54
	S.S.P.	9.541	2.038	11.579	1,38	
MONTSERRAT	CAUTELAR	S.C.	573.768	86.891	660.459	
		S.P.	117.757	24.824	142.381	
	ESTRUCTURAL	S.C.	752.433	715	753.148	
		S.P.	121.359	715	122.074	
	INTEGRAL	S.C.	102.481		102.481	
		S.P.	48.317		48.317	
	SIN ASIGNAR PORTECCIÓN	S.C.	96.651		96.651	
		S.P.	26.237		26.237	
		S.S.C.	1.625.333	87.406	1.812.739	50,85
		S.S.P.	313.670	25.339	339.009	40,53
PALERMO	ESTRUCTURAL	S.C.	73.124	4.737	77.861	
		S.P.	29.789	2.810	32.599	
		S.S.C.	73.124	4.737	77.861	2,45
RECOLETA	ESTRUCTURAL	S.C.		46.431	46.431	
		S.P.		17.245	17.245	
		S.S.C.		46.431	46.431	1,46
RETIRO	ESTRUCTURAL	S.C.	603	44.421	45.024	
		S.P.	178	19.498	19.676	
		S.S.C.	603	44.421	45.024	1,42
SAN NICOLÁS	AMBIENTAL	S.C.	5.846		5.846	
		S.P.	3.439		3.439	
	CAUTELAR	S.C.	221.456		221.456	
		S.P.	31.731		31.731	
	ESTRUCTURAL	S.C.	244.409		244.409	
		S.P.	49.179		49.179	
	INTEGRAL	S.C.	89.919		89.919	
		S.P.	20.029		20.029	
	SIN ASIGNAR PROTECCIÓN	S.C.	70.355		70.355	
		S.P.	6.375		6.375	
	S.S.C.	611.985		611.985	19,29	
	S.S.P.	110.753		110.753	13,24	
SAN TELMO	CAUTELAR	S.C.	295.544		295.544	
		S.P.	128.531		128.531	
	ESTRUCTURAL	S.C.	168.137		168.137	
		S.P.	81.091		81.091	
	INTEGRAL	S.C.	9.759		9.759	
		S.P.	6.779		6.779	
	SIN ASIGNAR	S.C.	45.460	1.571	47.031	

Elaboración propia. Fuente USIG.

PLANILLA N°7.

BARRIO	PROTECCIÓN	Datos	Zona	Total	
			resto		
CABALLITO	Cautelar	S.C.	68.612	68.612	
		S.P.	202.481	202.481	
	Estructural	S.C.	36.974	36.974	
		S.P.	15.047	15.047	
	Integral	S.C.	2.319	2.319	
		S.P.	2.841	2.841	
	S.S.C.	107.905	107.905	16,35	
	S.S.P.	220.369	220.369	43,97	
CHACARITA	Estructural	S.C.	19.069	19.069	
		S.P.	13.224	13.224	
	S.S.C.	S.C.	19.069	19.069	2,89
		S.P.	13.224	13.224	2,64
FLORES	Cautelar	S.C.	24.021	24.021	
		S.P.	12.808	12.808	
	Estructural	S.C.	31.316	31.316	
		S.P.	20.933	20.933	
	Integral	S.C.	3.876	3.876	
		S.P.	2.952	2.952	
	S.S.C.	59.213	59.213	8,97	
	S.S.P.	36.693	36.693	7,32	
NUEVA POMPEYA	Estructural	S.C.	7.590	7.590	
		S.P.	10.421	10.421	
	S.S.C.	7.590	7.590	1,15	
PARQUE PATRICIOS	Estructural	S.C.	28.266	28.266	
		S.P.	21.406	21.406	
	S.S.C.	28.266	28.266	4,28	
RECOLETA	Estructural	S.C.	14.221	14.221	
		S.P.	10.785	10.785	
	S.S.C.	14.221	14.221	2,16	
VILLA DEVOTO	Estructural	S.C.	123.808	123.808	
		S.P.	60.399	60.399	
	S.S.C.	123.808	123.808	18,76	
Total	S.C.	659.803	659.803	100	
	S.P.	501.153	501.153	100	

Elaboración propia. Fuente USIG.

REFERENCIAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA	S.C
SUPERFICIE PARCELARIA	S.P
SUBTOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	S.S.C
SUBTOTAL SUPERFICIE PARCELARIA	S.S.P
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	T.S.C
TOTAL SUPERFICIE PARCELARIA	T.S.P

Esta variable asociada con la superficie permisada, permite identificar correlacionadamente los sectores de suelo más valorizados desde el enfoque de mercado inmobiliario que bien se aprecian en el plano que muestra ambas variables en conjunto y que permite reconocer la importancia en extensión del suelo afectado a declaración de paisaje cultural.

Los bancos como variable que ayuda a discriminar "centralidad" se aprecian en el Plano N°5 por la nube de puntos cuya importancia relativa se reconoce, a partir de la distribución por barrio. Esta variable asociada con la superficie permisada permite identificar correlacionadamente los sectores de suelo más valorizados desde el enfoque de mercado

inmobiliario que bien se aprecian en el plano que muestra ambas variables en conjunto y que permite reconocer la importancia en extensión del suelo afectado a declaración de Paisaje Cultural.

La dinámica planteada por la relevancia que ejercen el Área Central Bancaria y el Centro primario del barrio de Belgrano, en cuanto al alto valor del suelo implicado, presionan sobre el sector intermedio con mayor superficie permisada, que muestra el incipiente proceso de renovación iniciado sobre el barrio Palermo. Esta renovación expresa una dinámica que puede ser adecuadamente utilizada para mantener la identidad urbana del Área. La renovación urbana de Palermo responde a su localización respectiva entre valores de suelo alto por centralidad y valores de suelo alto por prestigio.

Bienes de dominio público

Los bienes de dominio público identificados según la base de datos citada en notas, reúnen en número absoluto para toda la ciudad un total de 6.520 inmuebles con destinos muy diversos. Los destinos identificados son espacios verdes, educación, estacionamiento, campo deportivo, vivienda unifamiliar, administración pública, locales comerciales, cultura, salud, galpón, oficinas, espacios recreativos, viviendas multifamiliares, infraestructura de servicios y servicios públicos. El área a declarar reúne en número un total de 650 inmuebles cuyos destinos principales se aprecian en el cuadro adjunto



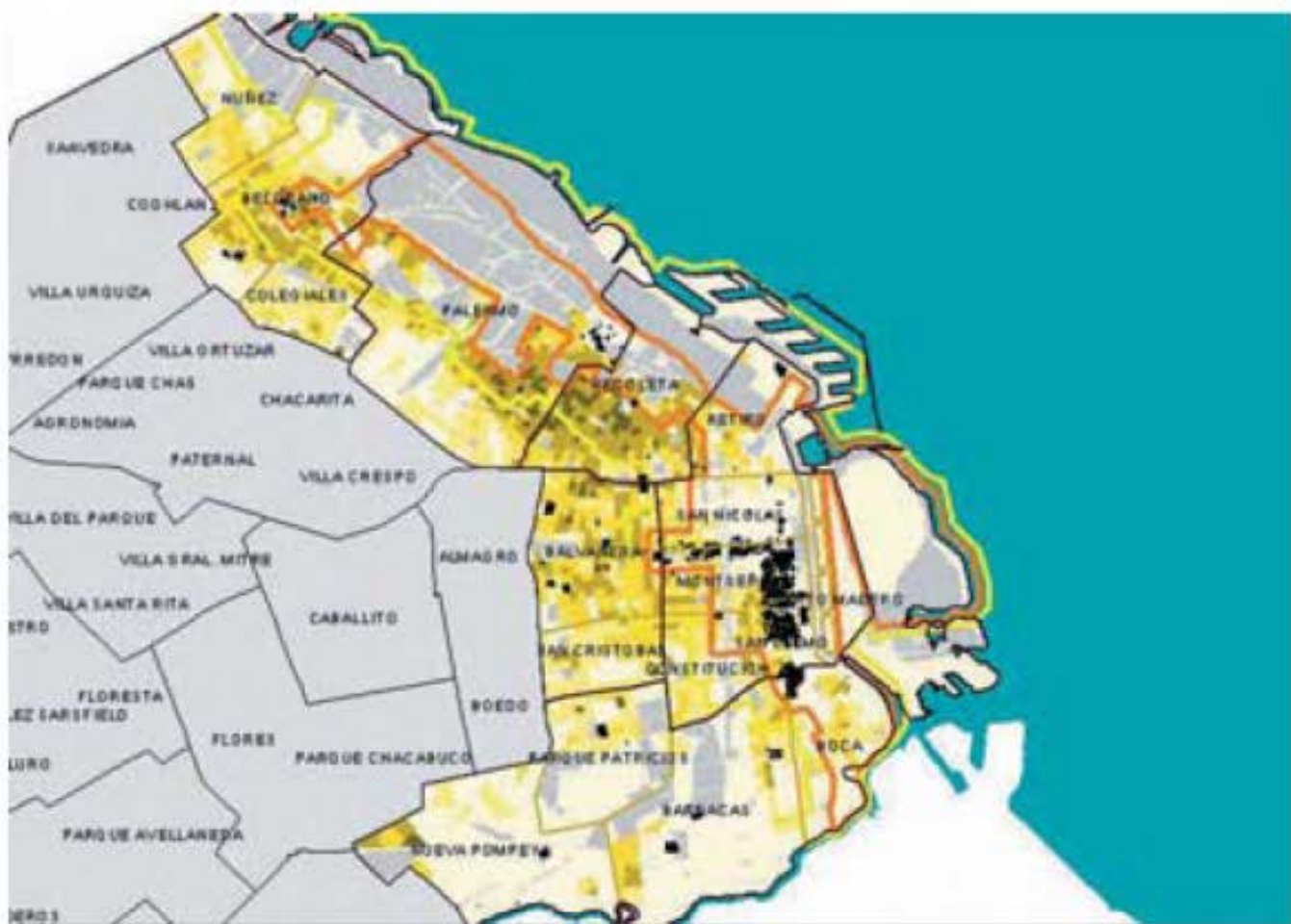
Florida y Perón. Foto AL



Edificio Barolo. Foto AL



-Callao y Lavalle. Foto AL



Plano de Edificios con Catalogación

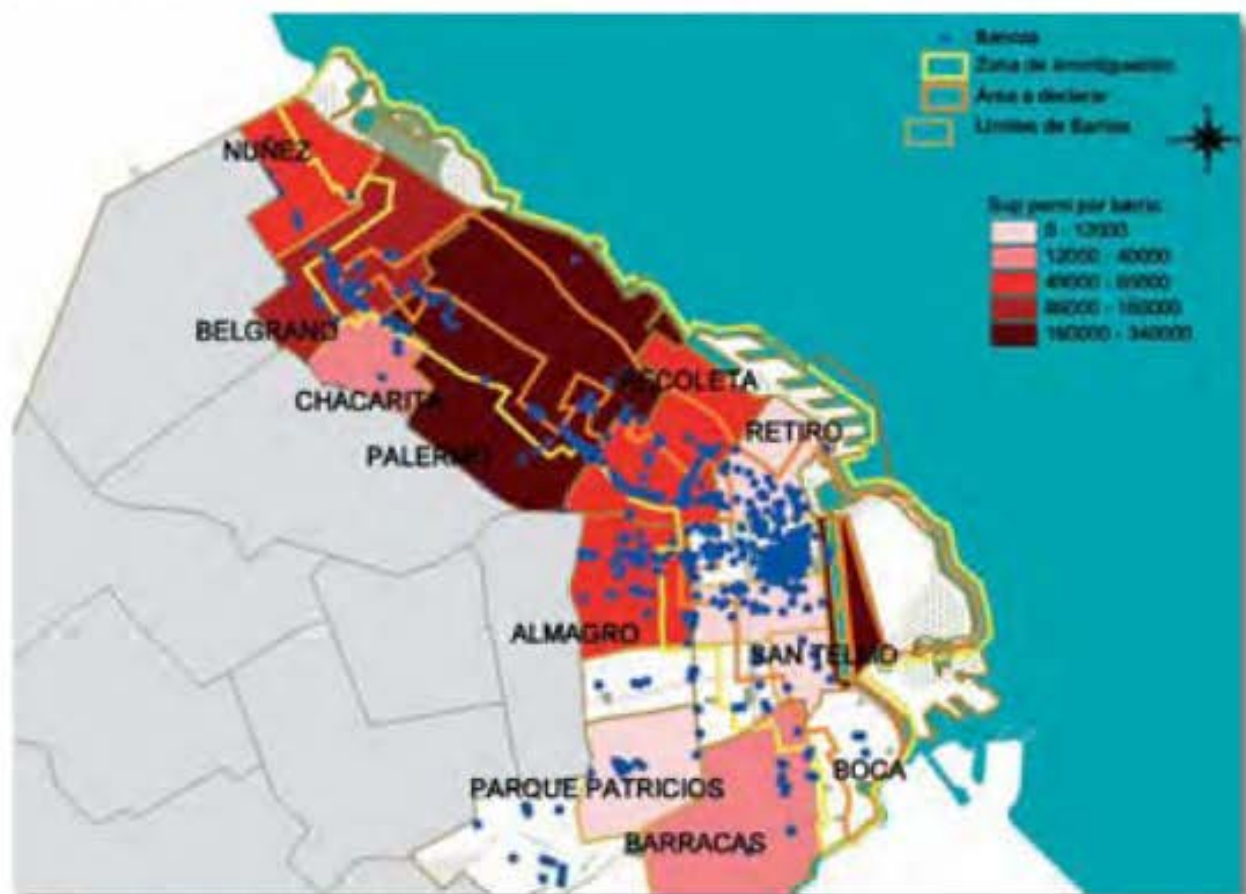
PLANILLA Nº 8.

ZONA	A DECLARAR	DE AMORTIGUACIÓN	TOTAL
SAN NICOLÁS	172	22	194
RETIRO	39	6	45
MONTSERRAT	26	5	31
RECOLETA	17	43	60
PALERMO	13	40	53
BELGRANO	9	22	31
SAN TELMO	5		5
CONSTITUCIÓN	3	5	8
BOCA	3		3
PUERTO MADERO	3		3
BALVANERA		12	12
COLEGIALES		5	5
BARRACAS		1	1
NÚÑEZ		1	1
TOTAL GENERAL	290	162	452

que también permite apreciar la distribución de los mismos por barrios. Se aprecia que en valores absolutos el número de inmuebles afectados al dominio público en la Área de Amortiguación es sustancialmente menor ya que mientras en el Área a Declarar se identifican 650 parcelas en la zona de amortiguación se reconocen 354 parcelas afectadas al dominio público. Las cifras comparativas entre ambos sectores se observan en las Planillas Nº9 y Nº10.

PLANILLA Nº 9. DISTRIBUCIÓN EN VALORES ABSOLUTOS DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

DISTRIBUCIÓN EN VALORES ABSOLUTOS			
	A DECLARAR	AMORTIGUACIÓN	TOTAL
DESTINO			
ESPACIOS VERDES	287	72	359
EDUCACIÓN	76	58	134
ESTACIONAMIENTO	62	22	84
CAMPO DEPORTIVO	43	36	79
NINGUNO	41	11	52
VIVIENDA UNIFAMILIAR	20	31	51
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	32	17	49
LOCAL COMERCIAL	12	33	45
CULTURA	30	14	44
SALUD	5	18	23
GALPÓN	2	18	20
OFICINAS	11	1	12
ESPACIOS RECREATIVOS	8	2	10
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	6	4	10
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	3	6	9
SERVICIOS PÚBLICOS	5	2	7
VÍA PÚBLICA	4		4
SIN DETERMINAR	3		3
TOTAL GENERAL	650	345	995



Plano Nº5. Centralidad bancaria y superficies permitidas

PLANILLA N°10. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

DISTRIBUCIÓN EN PORCENTAJES

DESTINO	A		TOTAL
	DECLARAR	AMORTIGUACIÓN	
ESPACIOS VERDES	28,84	7,24	36,08
EDUCACIÓN	7,64	5,83	13,47
ESTACIONAMIENTO	6,23	2,21	8,44
CAMPO DEPORTIVO	4,32	3,62	7,94
NINGUNO	4,12	1,11	5,23
VIVIENDA UNIFAMILIAR	2,01	3,12	5,13
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	3,22	1,71	4,92
LOCAL COMERCIAL	1,21	3,32	4,52
CULTURA	3,02	1,41	4,42
SALUD	0,50	1,81	2,31
GALPÓN	0,20	1,81	2,01
OFINAS	1,11	0,10	1,21
ESPACIOS RECREATIVOS	0,80	0,20	1,01
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	0,60	0,40	1,01
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	0,30	0,60	0,90
SERVICIOS PÚBLICOS	0,50	0,20	0,70
VIA PÚBLICA	0,40	0,00	0,40
SIN DETERMINAR	0,30	0,00	0,30
TOTAL GENERAL	65,33	34,67	100

Entre los 995 inmuebles identificados en ambas áreas representan un importante porcentaje los espacios verdes y recreativos que suman algo más del 37% del total, siguiéndole en importancia los correspondientes a equipamientos educativos y deportivos participando en esta definición mayoritariamente los inmuebles comprendido en la zona a declarar.

Equipamientos culturales en el borde ribereño

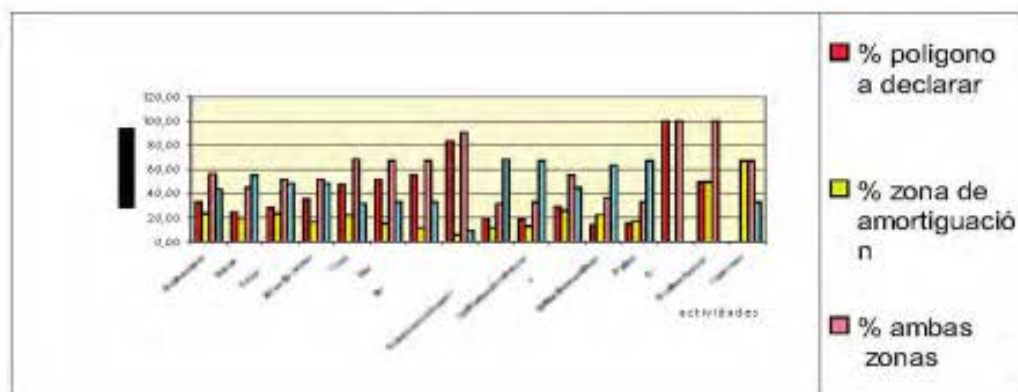
La participación del Área respecto del número de actividades asociadas a la cultura es relevantes especialmente en el grupo constituido por cines, museos, bares notables, hoteles y eventos, tal como se aprecia en el Esquema de actividades que muestra la participación para cada una de las actividades en la zona a declarar, la zona de amortiguación, ambas sumadas y en el resto de la ciudad.

Las cifras con los porcentajes se aprecian en la Planilla de actividades, que desagrega la participación de cada actividad para cada subsector identificado.



Interior del Edificio de la Cultura. Ex-Diario La Prensa. Foto SD.

ESQUEMA DE ACTIVIDADES



PLANILLA DE ACTIVIDADES

Subsector	Área a declarar	% Área a declarar	Área de amortiguación	% Área de amortiguación	total ambas Áreas	% ambas Áreas	total ciudad	% resto ciudad
Restaurantes	675	32,51	490	23,40	1165	56,12	2076	43,88
Hoteles	299	24,41	244	19,92	543	44,33	1225	55,67
Editoriales	262	28,45	219	23,78	481	52,23	921	47,77
Sitios de interés	210	35,83	103	16,04	313	51,87	642	48,13
Cines	91	46,67	43	22,05	134	68,72	195	31,28
Museos	63	51,72	19	15,45	82	66,67	123	33,33
Bares notables	27	55,10	0	12,24	27	67,35	49	32,65
Hoteles eventos	26	81,87	2	6,45	28	90,32	31	9,68
Dependencias Secretaría de Cultura	23	20,00	14	12,17	37	32,17	115	67,83
Instituciones culturales	22	19,30	15	13,16	37	32,46	114	67,54
Televisión	11	28,95	10	26,32	21	55,26	38	44,74
Sellos discográficos	9	14,06	14	21,88	23	35,94	64	64,06
Rádios	6	15,38	7	17,95	13	33,33	39	66,67
Eventos	2	100,00	0	0,00	2	100,00	2	0,00
Ferias feriales	1	50,00	1	50,00	2	100,00	2	0,00
Congresos	0	0,00	2	66,67	2	66,67	3	33,33
Total	1.747		1.189		2.936		5.639	



Calle Corrientes. Teatro Gran Rex. Foto AL



Teatro Colón. Foto AL



Residencia Alzaga Unzué y Hotel. Foto AL



Manzana de San Francisco. Circuito institucional. Foto SD

El Área a Declarar reúne el 32% de los restaurantes, el 24% de los hoteles, el 28% de las editoriales, el 35% de los sitios de interés, el 46% de los cines, el 51% de los museos, y el 55% de los bares notables. Estas cifras ponen de manifiesto su relevancia cultural respecto de la ciudad completa. Para analizar comparativamente el Área con la ciudad se eligió

además utilizar la identificación de las actividades que se aprecian en la Planilla de actividades para el reconocimiento de su distribución. La relevancia de algunos rubros que en conjunto representan el 74% de las actividades en los 30.000 locales georreferenciados.

Presentaremos en los Planos N°6, N°7 y N°8, la distribución de algunos locales por barrios.

Los rubros restaurantes, kioscos, venta de ropa, bares, bancos, y librerías suman en conjunto 2.106 locales en los barrios de San Nicolás, Monserrat, Retiro, San Telmo, Recoleta, La Boca, Palermo, Belgrano que representan el 60% del conjunto bajo análisis.

Los teatros y cines predominan en el barrio de San Nicolás, las antigüedades predominan en San Telmo, Retiro y Recoleta, los hoteles una estrella en San Telmo, mientras que los hoteles 3 y 4 estrellas eligen localizarse en San Nicolás, los dos estrellas lo hacen en Retiro, los museos se distribuyen muy equilibradamente en los barrios, los estadios se concentran en Belgrano, las pensiones principalmente en Monserrat y las asociaciones culturales en La Boca. Estas orientaciones fortalecen el carácter particular de cada uno de los barrios.

La localización y distribución de los equipamientos culturales seleccionados permiten reconocer tres situaciones diversas: a) barrios y/o sectores urbanos con concentraciones importantes de equipamientos culturales tal es el caso de San Nicolás, San Telmo, Monserrat y Recoleta donde los equipamientos mencionados contribuyen a afianzar su carácter central y su atractivo turístico; b) barrios y/o sectores urbanos sin equipamientos que espacialmente ocupan zonas intersticiales de la mancha construida. Tal el caso de Palermo, Núñez y Constitución y por último; c) barrios y/o sectores residenciales con oferta cultural escasa o poco variada, como es el caso de Belgrano y La Boca.

Los equipamientos que por su concentración y/o dispersión contribuyen en la definición de estos sectores con cierta homogeneidad son: bares notables, cines, teatros y museos, como lo indica el Plano N°7. La ubicación de restaurantes y bares colabora en la

definición y el ajuste de las tres categorías ya que aportan un componente más en la discriminación de las tres categorías. La ubicación de hoteles, con más o menos estrellas, expresa muy claramente la tensión existente entre los sectores más prestigiosos al norte y los más populares al sur donde las pensiones, hostels y B&B se instalan producto de la asociación entre buena accesibilidad y valores del suelo bajos.

En el Área de Amortiguación, el posicionamiento en función del número de locales es diferente al reconocido en la Área a Declarar. Se destaca como liderando en número de locales del barrio Recoleta, y se ordenan en importancia Palermo, Belgrano, Balvanera, San Nicolás, Constitución, Montserrat, Retiro, Barracas, Colegiales etc., tal como se aprecia en la planilla adjunta, que además permite identificar la importancia en número de los dos primeros barrios, con rangos del orden de 1.000 locales, mientras que los que se posicionan en tercero, cuarto y quinto rango reúnen de 350 a 600 locales.

El 50% de los locales se agregan en el conjunto definido por ropa, kioscos, restaurantes, bares y librerías de los barrios de Recoleta, Palermo, Belgrano, Balvanera, San Nicolás, Constitución, Montserrat, Retiro, Barracas, que alcanzan a sumar 2.391 locales de los 4.741 identificados en la zona. Los bancos se ubican principalmente en Recoleta y Palermo, las pensiones y hoteles una estrella en Constitución, similar número de asociaciones culturales aparecen en Recoleta, Palermo, Belgrano, y Montserrat, galerías comerciales en Belgrano y Recoleta, teatros en San Nicolás y las universidades en Recoleta y San Nicolás.

Economía y sustentabilidad del borde ribereño

La estimación de la actividad cultural, resulta un factor viable de ser mensurado. En principio, si se pretende evaluar la incidencia económica de una manifestación cultural, en áreas de valor patrimonial, corresponde practicar antes una estimación de los flujos de actividades derivadas e ingresos (y/o gastos, empleos creados e



Plano N° 6. Restaurantes



Plano N°7. Bares, Cines y Teatros

inclusive repercusiones fiscales) asociados a ellas sobre una determinada al área geográfica y en un determinado período de tiempo. Se trata, en definitiva, de hacer aparecer los grandes flujos generados por la actividad cultural en el ámbito de la economía local y/o regional⁴.

Para poder observar estos movimientos se requiere un sistema de información confiable, continua y comparable para el análisis y la evaluación económica de las actividades culturales vinculadas a lo patrimonial tangible y que sirva para la toma de decisiones

4 Cfr. "Elaboración de un sistema de información económica de la cultura", Lic. Adriana M. del H. Sánchez, Lic. Hugo Andrade. GEPRE/ MC/ Gob. Ciudad. Inédito, 2005.



Plano N°8. Museos de la Ciudad y Equipamientos culturales en general

públicas y privadas. La generación de "la Cuenta satélite de la cultura nacional", en gestación, permitirá reconocer los procesos de desarrollo generados por los consumos. La incorporación de tipos y aspectos del patrimonio, en este caso de unidades paisajísticas de valor patrimonial, que puedan ser medidos e incorporados a los circuitos económicos locales, incorporará en la consideración de los PBI locales los porcentajes de incidencia de estos, interesando a los inversores en la valoración de los mismos como recursos en términos de economía del patrimonio.

El reconocimiento de la importancia que adquieren las variables analizadas desde el punto de vista cuantitativo permite valorar con mayor amplitud la magnitud del territorio comprometido como Área a Declarar. Existe una cantidad importante de servicios ambientales que prestan los distintos componentes del medio natural de la ciudad, que hasta ahora no han tenido su adecuada valorización cuantitativa. En ese sentido, los avances que se realicen, podrán contribuir a la mejor comprensión de los mismos y su mayor conservación. A juzgar por el resultado de las cifras referidas a la cantidad de población que sustenta, la cantidad de bienes protegidos que se localizan en el área, que involucran un importante stock construido, la variedad y diversidad de usos específicos vinculados a aspectos culturales, la importancia en número de los bienes de dominio público, fortalecen la premisa básica que orienta esta declaración de bien cultural.

La protección de este bien territorial dependerá de la capacidad que tengan los gobiernos locales y nacional, para el gerenciamiento de desarrollo del polígono a declarar, y del proceso de apropiación social del mismo por parte de los habitantes y de los turistas.

Aquí se debe considerar el aspecto de apropiación de los bienes patrimoniales, más allá de su reconocimiento como herencia y legado planteado en el comienzo del artículo. Considerado las pruebas manifiestas de la evolución de este bien paisajístico en el transcurso del tiempo y sus potencialidades para futuros escenarios de transformación, es dónde se debería presentar la estrategia dinámica de protección-renovación. Dinámica orientada desde la gestión pública que deberá consolidar el posicionamiento de la ciudad como referente cultural de la región metropolitana, del país, y de América, y como oferta atractiva para el ciudadano y para el turismo local e internacional, considerando el crecimiento sistemático de éste último en los últimos años.

El borde ribereños, como Paisaje Cultural esencialmente evolutivo, se encontrará sustentado en el binomio protección-



El Rosedal. Foto AL



Estación Retiro. Foto AL



Diques de Puerto Madero. Foto SD



Cúpulas de diagonal Norte y Torre de la Legislatura. Foto AL



Diagonal Sur. Legislatura Porteña. Foto SD

renovación como dos estrategias de intervención asociadas para áreas urbanas centrales extensas.

El proceso de renovación – protección en áreas urbanas centrales extensas implica conjugar ambas lógicas de intervenciones, sincronizadas en el tiempo sobre el espacio territorial donde se ha decidido promover la realización de acciones específicas de puesta en valor y renovación integral. La lógica de intervención exige el desarrollo de planes sectoriales particulares para los distintos sectores homogéneos que se delimiten, que incluyan desde las activi-

dades propias de la protección patrimonial hasta los desarrollos de nuevos emprendimientos en obra nueva o en programas de mejora y refuncionalización.

Cada plan sectorial que se decida promover, determinado por la presencia de unidades paisajísticas reconocidas, supone implementar programas de renovación con énfasis en la incorporación, vía incentivos específicos, de aquellos usos que se valoren como los más aptos y los disparadores de la renovación. La determinación de los usos más apropiados está en función del perfil del sector y del

rol que cumple en el sistema urbano que lo contiene. La elección adecuada del uso o conjunto de usos a promover puede convertirse en el instrumento más apropiados para iniciar y dar ritmo al proceso de renovación – protección.

Una justa identificación y evaluación de las versatilidades y flexibilidades del stock construido para recibir nuevos usos y reconvertirse, deriva en definir programas concretos de renovación y protección para aprovechar los espacios en la medida de las aptitudes y potencialidades que se reconocen en ellos. Establecer alternativas diversas de destinos y asignar los usos apropiados es uno de los instrumentos más útiles que brinda planificación física puesta al servicio de las mejoras de determinados recortes territoriales.

Otro componente relevante es el monitoreo de la transformación una vez iniciada. Medir el grado de avance en función del ritmo y la velocidad de la transformación del stock construido y la cuantificación en número y diversidad de usos incorporados, es una tarea que permite a las áreas de planeamiento y a aquellas vin-

culadas a los patrimonial, evaluar el cambio y recomendar nuevas medidas para activar inercias, acelerar algunos procesos y alentar otros a fin de lograr los resultados esperados con las intervenciones programadas.

NOTAS. Los PLANOS son de elaboración propia, con datos provenientes de los registros de la Unidad de Sistemas informáticos, de la Dirección general de Estadísticas y, del RUBI de la Escribanía General, organismos pertenecientes al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para concretar la labor se utilizó información proveniente del Ministerio de Cultura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de la Subsecretaría de Patrimonio Cultural a través de su Programa Paisaje Cultural, del Ministerio de Producción por medio de la Subsecretaría de Turismo y del Ministerio de Hacienda.

FOTOGRAFÍAS: AL. Alberto Aquilino López. SD. Sandra Díaz.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Arias, Cerletti, Díaz; "Áreas urbanas de valor patrimonial: Potencialidades y dinámica económica". Programa GEPRE / Subsecretaría de Patrimonio Cultural, Ministerio de Cultura (MC), Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Gov. CABA).

Díaz, S. y Arias, M. B. –Co autoras de investigación y textos–: "Aspectos físicos, económicos y sociales en el Área a declarar como Bs. As. Paisaje Cultural: valoración de bienes y servicios culturales. Anexo 7". Programa Gestión del Patrimonio como recurso económico (GEPRE), MC, Gov. CABA.

Fajre, S. Artículo "Políticas de gestión del patrimonio cultural", en "Gestión Cultural 2006: Presentaciones del Ministerio de Cultura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al Primer Congreso Argentino de Cultura". Capítulo 2. 2006.

Gov. CABA, "Paisaje Cultural de Buenos Aires: el Río, la pampa, la barranca histórica y la inmigración". Dossier de elevación de la candidatura de Buenos Aires al comité de Patrimonio Mundial UNESCO. 2007.

Gov. CABA, Ley N° 1777 Ley Orgánica de Comunas.

Metchild Rössler, "Los Paisajes Culturales y la Convención del Patrimonio Mundial", Los paisajes culturales y la convención del patrimonio mundial cultural y natural: resultados de reuniones temáticas previas. Portal unesco.org, Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO, París.

MC, Gov. CABA, "Gestión Cultural 2006: Presentaciones del Ministerio de Cultura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al Primer Congreso Argentino de Cultura". 2006. Artículo: "Gestión del Patrimonio como recurso económica", Sandra Díaz, Capítulo 13. 2006.

Sánchez A. M. del H, Andrade, H., "Elaboración de un sistema de información económica de la cultura". GEPRE, MC, Gov. CABA. Inédito, 2005.

Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio. "Paisajes Culturales. Un enfoque para la salvaguarda del patrimonio", 1999. Artículo: "El paisaje cultural: una nueva categoría del Patrimonio Mundial", Arq. María de las Nieves Arias Incollá.

FUENTES:

Los PLANOS y las TABLAS son de elaboración propia, con datos provenientes de las fuentes citadas a continuación.

-Unidad de Sistemas de Información Geográfica, USIG, Gov. CABA. 2006. Información catastral.

-Centro de Estudios para el Desarrollo Metropolitano, Cedem, Secretaría de Desarrollo Económico, Gov. CABA. Informes 2004/2005 y Anuario turístico 2002. PEIET

-Programa de Gestión del Patrimonio como Recurso Económico. Relevamientos 2005/2007.

-Programa de Descentralización, Subsecretaría de Descentralización, Gov. CABA. Datos correspondientes al Censo Nacional de Población 2001.

-Ministerio de Cultura, Subsecretaría de Patrimonio Cultural a través de su Programa Paisaje Cultural.

-Ministerio de Producción, Subsecretaría de Turismo

-Ministerio de Hacienda.

SITIOS WEB:

www.dgpatrimonio.buenosaires.gov.ar

www.cedem.buenosaires.gov.ar

www.indec.gov.ar

www.buenosaires.gov.ar/areas/produccion/industrias

www.cedem.gov.ar