

# Cambios que llegan para quedarse

Dos edificios en la ciudad de Buenos Aires están en proceso para reconvertirse, según exigen las nuevas normas LEED

El concepto de sustentabilidad crece en el país de la mano de cada vez más emprendimientos que lo aplican en su diseño y desarrollo. Sin embargo, las nuevas propuestas no son las únicas que pueden ser sustentables: las normas LEED también son aplicables a edificios existentes a través de un trabajo de reconversión.

Los cambios que se pueden hacer dependen de la antigüedad y del estado del edificio. Mejorar el sistema de aire acondicionado y de refrigerantes, sustituir la iluminación por otra más eficiente y de mejor calidad, ahorrar el consumo de agua mediante sanitarios eficientes, sustituir la carpintería, separar residuos para su reciclaje, aplicar techos verdes en terrazas para disminuir el caudal de agua de lluvia y el calor térmico emanado por el edificio y agregar espacio para bicicletas son algunas de las posibles mejoras.

“Existen muchos edificios cuyos sistemas de refrigeración, calefacción, iluminación y consumo de agua son obsoletos. Cuando los analizamos vemos un gran potencial para reconvertirlos en edificios LEED, ya que no sólo estamos cambiando y rejuveneciendo las instalaciones llevándolas a estándares de sustentabilidad internacional, sino que les permitimos bajar sus consumos y por ende, sus costos”, explicó Augusto Dávila, business development manager de US Equities.

En nuestro país, Raghsa está en proceso de reconversión de dos edificios en ocupación, uno en el microcentro, en San Martín 344, y su torre de plaza San Martín, en Retiro, cuyas mejoras aún se encuentran en estudio, con objeto de lograr la certificación LEED en la categoría de Existing Built.

ding Operation & Maintenance (EBOM).

“Sabemos que debemos realizar nuestros proyectos considerando el efecto que los mismos tendrán en las personas que los habitan y en la comunidad toda. Por eso desarrollamos edificios en los que surge un uso eficiente de los recursos escasos como el agua y la energía eléctrica, se utilizan materiales reciclados y que no son nocivos para el medio ambiente y las personas, se aplican métodos constructivos que minimizan la contaminación y se brinda un mejor ámbito de trabajo a los usuarios del edificio mejorando su calidad de

vida”, comentó el ingeniero Pablo Kiesel, de Raghsa, empresa que logró la certificación Silver para el edificio Madero Office.

En el inmueble de plaza San Martín las obras comenzaron el año último y se espera que concluyan el primer semestre de 2013. Entre algunas de las mejoras se encuentra el cambio de los motores de los ascensores –lo que reducirá el consumo energético en un 50%–, se reemplazarán los actuales vidrios simples por doble vidriado hermético, se sustituirán máquinas enfriadoras y de gas refrigerante que afecta la capa de ozono, además de los artefactos

sanitarios de bajo consumo de agua y los de iluminación.

Por otro lado se utilizarán insumos sustentables para limpieza y mantenimiento del edificio, se incentivará el uso de transporte público y de bicicletas, y los espacios para fumadores serán a más de ocho metros de posibles ingresos de aire.

“El desarrollo de inmuebles es una actividad de largo plazo y en ella es fundamental el mantenimiento del valor de los activos. Por eso, además de los criterios básicos que siempre consideramos en la evaluación y ejecución de los proyectos, como ubicación, calidad



El inmueble de plaza San Martín, en etapa de transformación



La torre de San Martín 344

diseño y tecnología, para brindar seguridad y eficiencia a nuestros emprendimientos incorporamos ahora el concepto LEED con la convicción de que cada vez más es importante contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida y de trabajo”, explicó Kiesel.

La utilización de las normas LEED es un elemento diferenciador que brinda una ventaja competitiva respecto de la competencia en el desarrollo de edificios, sobre todo para las empresas que están comprometidas con el medio ambiente y por los beneficios para los usuarios debido a las mejoras de la calidad ambiente.

Kiesel concluyó: “Hemos recibido total apoyo de nuestros locatarios; la conciencia por el cuidado del medio ambiente es cada vez más importante. Las empresas entienden que los cambios son en pos de una mejor calidad de vida en su lugar de trabajo y de una reducción de costos operativos”.