

Universidad Tecnológica Nacional  
**Facultad Regional Concordia**

Proyecto Final

# Relevamiento de Piezas Arquitectónicas de Valor Patrimonial de la Ciudad de Concordia. Puesta en valor de “Villa Teresita”.



*Alumnas:*

**Magdalena Gorroño**

**Nadia Vietta**

*Carrera:*

**Ingeniería Civil**

*Docente Tutor:*

**Prof. Jorge D. Sota**

*Cátedra:*

**Proyecto Final**

*Profesor Titular:*

**Ing. Fabián A. Avid**

*Año:*

**2015**

## ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA.....	3
RESEÑA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE CONCORDIA.....	5
IMPORTANCIA DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO .....	10
EDIFICIOS PROTEGIDOS DE CONCORDIA.....	12
Decreto Provincial N°6676 .....	12
Ordenanzas municipales que refieren a patrimonio arquitectónico.....	12
PARTE I.....	14
RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA .....	14
RESULTADOS.....	18
PATOLOGÍAS MÁS COMUNES EN LOS EDIFICIOS RELEVADOS .....	20
PARTE II.....	26
PUESTA EN VALOR DE “VILLA TERESITA” .....	26
Introducción.....	26
Historia.....	26
Características y estado de situación actual .....	28
PROYECTO DE REFUNCIONALIZACIÓN .....	39
Justificación.....	39
Condicionantes urbanísticos.....	39
Referentes tipológicos .....	47
Aportes e innovaciones .....	47
RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA.....	49
Procedimientos para el tratamiento de patologías.....	49
Tareas de reconstrucción .....	55
PLANOS .....	57
PLANTEO ESTRUCTURAL .....	58

CÓMPUTO Y PRESUPUESTO.....	59
ANEXO .....	65
BIBLIOGRAFÍA .....	88
AGRADECIMIENTOS.....	89

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

Concordia es un municipio del departamento Concordia en la provincia de Entre Ríos, ubicado sobre la orilla hidrográfica derecha del río Uruguay, a 430km de Buenos Aires.

Puede decirse que dos factores fundamentales incidieron en el crecimiento de la vieja Concordia: su puerto, primero, y luego el ferrocarril. La historia de la ciudad y las diferentes corrientes sociales, culturales y económicas, hacen rico su patrimonio arquitectónico: edificios, casas, monumentos, ruinas, adquieren un valor histórico relevante.

En el presente trabajo se desarrolla, por un lado, un relevamiento realizado del patrimonio arquitectónico de la ciudad de Concordia; y por otro un proyecto de la puesta en valor de “Villa Teresita”, mansión construida en el año 1905 que se encuentra en estado de ruina y que posee un importante valor arquitectónico para la ciudad.

En la primer parte se muestra el relevamiento realizado, el cual se desarrolló básicamente en tres etapas. En la etapa inicial se llevó a cabo la recopilación de datos tales como decretos provinciales y municipales de edificios patrimoniales protegidos, datos catastrales de edificios con año de construcción, constructor, ubicación dentro del ejido, etc. Con esta información se encaró la segunda etapa, en la cual se realizó la toma de fotografías de aquellas construcciones que, por sus características arquitectónicas, denotaban signos de haber sido construidas antes de la década de 1950.

Una vez cumplimentadas las etapas anteriormente mencionadas se procedió al análisis de las fotografías tomadas. Se pudo cuantificar y ubicar las construcciones que merecían una protección especial y a la vez determinar aquellas construcciones de valor patrimonial que por su grado de deterioro, requerían una restauración arquitectónica y aquellas en las que se hacía necesaria una recuperación estructural.

Durante la etapa de relevamiento fotográfico se prestó especial atención en los edificios que a simple vista presentaban patologías más complejas. De esta forma se logró detectar un inmueble con rasgos arquitectónicos destacados en gran estado de abandono: la “Villa Teresita” también conocida como “Mansión Morrosini”. Por su representatividad para el patrimonio arquitectónico concordiente, se decidió encarar la realización de un proyecto de puesta en valor patrimonial de esta vivienda como parte de un complejo con espacio cultural y oficinas públicas.

La segunda sección del presente trabajo expone el proyecto mencionado, el cual contempla tanto la recuperación arquitectónica de la vivienda como también la construcción de un edificio nuevo en la parte posterior de la misma destinado a un auditorio y oficinas públicas.

## RESEÑA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE CONCORDIA

### *Concordia y su entorno*

Concordia, oficialmente "San Antonio de Padua de la Concordia", es un municipio del departamento Concordia en la provincia de Entre Ríos, República Argentina. El departamento comprende la localidad del mismo nombre junto con otras trece.

Por su población actual -170.000 habitantes según Censo Año 2010- ocupa el segundo lugar entre las ciudades de la provincia, siendo solo superada por Paraná y es además, la de mayor población de la cuenca del río Uruguay.

Concordia se ubica aproximadamente a 430 km al norte de la Ciudad de Buenos Aires, frente a la ciudad de Salto, de la cual está separada por el río Uruguay. Este río en Concordia es atravesado por el llamado salto Chico, formado por varios encadenamientos rocosos. Kilómetros al norte del lugar de emplazamiento de la represa hidroeléctrica de Salto Grande se hallaba el *Salto Grande*, que interrumpía la navegación del río Uruguay, hasta la construcción de la misma.

La ciudad se encuentra emplazada 242 km al Noreste de la capital provincial y 186 km al Norte de Gualeguaychú. Comprende 20.006 ha, mientras que su Planta Urbana tiene una superficie de 2.307 ha. Cuenta con una serie de importantes vías de acceso, entre las que se destacan la RN 14, las Rutas Provinciales 4 y 22, la RP 28 que se presenta como vía de acceso al Norte y, a través de esta última, la RN 015 que comunica al Este con Salto en la República Oriental del Uruguay a través del puente sobre la Represa Binacional Salto Grande.

### *Historia*

Charrúas y guaraníes, yaros, bohanes, minuanes y gueonas dominaban la región de Salto Chico en los tiempos en que los primeros colonizadores llegaron hasta la zona del río Uruguay alrededor de 1527.

Para 1722 existía ya en el lugar un paradero denominado YTU ("Salto de agua" en la lengua guaraní) y que estaba destinado a salvar las dificultades de tránsito del Salto Chico y el Salto Grande. Su establecimiento impulsó la necesidad de instalar un puesto permanente, y los jesuitas erigen un oratorio bajo la advocación de San Antonio de Padua. El paradero de YTU marca el origen de Concordia: un paso obligado entre las misiones jesuíticas de Yapeyú y Buenos Aires.

Cuando estalla la Revolución de Mayo, Concordia era un pueblo conocido como "El Salto"; y entre 1811 y 1812, cuando el General Artigas inicia el éxodo Oriental, toda la zona toma importancia. Pero la guerra y la destrucción de los pueblos del río Uruguay, alcanza también a este territorio.

Una década más tarde, el Coronel Evaristo Carriego sugeriría fundar un pueblo sobre la barra del Yuquerí (que luego se convertiría en Concordia), y se designa al Presbítero Mariano José del Castillo como encargado del arreglo y cumplimiento de la fundación, llevando éste la inquietud a la Asamblea General reunida en Paraná.

Villa de la Concordia reconoce por ello como acto jurídico fundacional al decreto sancionado por la Legislatura de Entre Ríos, el **29 de Noviembre de 1831**.

### **El puerto de Concordia**

El movimiento comercial de Concordia tuvo uno de sus más sólidos puntales en el puerto local. Antes de 1904, fecha de inauguración del actual puerto, se contaba con otros lugares que desempeñaron el mismo papel.

Con anterioridad a la inauguración del puerto actual, había un servicio regular de vapores de carga y pasajeros entre Buenos Aires y Salto. Los vapores de pasajeros transportaban, además, encomiendas y correspondencia.

Una gran cantidad de barcos a vela surcaba las aguas del río. Tales embarcaciones se utilizaban para el transporte de renglones pesados, tales como hierro, maderas, sal gruesa, cemento portland. Al habilitarse el puerto actual, hubo un gran incremento en el movimiento de carga y pasajeros. Concordia, por su estratégica ubicación, resultaba ideal para la distribución de mercaderías en una amplia zona del interior.

La influencia del puerto se hizo notar, entonces, en Villaguay, Villa Federal, Feliciano, La Paz, Federación, Chajarí, provincia de Corrientes y hasta el Paraguay por Posadas-Encarnación. A la inversa, de todos estos puntos llegaban efectos para ser embarcados en nuestro puerto con destino a la Capital Federal.

Como nuestro puerto estaba habilitado para importar y exportar, y aquí se abonaban los respectivos derechos aduaneros, Concordia llegó a ocupar el cuarto lugar en el país en lo que se refiere a recaudaciones aduaneras, después de Buenos Aires, Rosario y Bahía Blanca.



*Figura 1: Imagen del Puerto de Concordia – Año 1860*

Era común entonces, observar la descarga de mercaderías que llegaban directamente del exterior. Asimismo, debemos agregar el movimiento de exportación, que era de magnitud.

Después de esta época de esplendor, nuestro puerto entró a mermar sus actividades por diversos factores que conspiraron contra su buena marcha. Una medida de gobierno, por la cual se dispuso que ningún barco de bandera argentina podía tocar puertos uruguayos, ocasionó el primer contratiempo. Posteriormente, hubo una alteración en las tarifas. Más tarde surgieron problemas de índole sindical y hasta se registró una huelga marítima muy prolongada, durante la primera presidencia de Hipólito Yrigoyen. Esto trajo la paralización de los puertos y el amarre de la flota, iniciándose así su destrucción.

### **Concordia y el Ferrocarril**

Puede decirse que dos factores fundamentales incidieron en el crecimiento de la vieja Concordia: su puerto, primero, y luego el ferrocarril.

Ubicada en el extremo de navegabilidad del Bajo Uruguay, constituía (con Federación) el punto obligado de transferencia de cargas que seguían la ruta norte-sur. No pasaba de ser un incipiente movimiento comercial y de personas, que recién adquirió importancia y volumen cuando ambas poblaciones se vieron unidas por un tramo de vía férrea, habilitado en 1874. Se trataba de un tramo aislado que luego, al impulso de la actividad conjunta (oficial y privada) se fue uniendo por etapas sucesivas a otros tramos, también inicialmente aislados: Federación-Monte Caseros (1875); Monte Caseros-Curuzú Cuatía

(1890); Basavilbaso-Villaguay (1890); Curuzú Cuatiá-Mercedes (1891); Monte Caseros-Paso de los Libres (1894); Concordia-Villaguay (1902); etc.

Poco a poco y con el correr de los años la red se fue densificando y crecieron nuevas poblaciones alrededor de sus estaciones. Dos administraciones regulaban la explotación de las flamantes líneas: una, la del Ferrocarril Nord Este Argentino, con sede en Monte Caseros; y la otra, la de los Ferrocarriles de Entre Ríos, con sede en Paraná. En 1915 ambas se unificaron, estableciendo una administración única centralizada en Concordia. Años después (1948) se incorporarían a esta administración las denominadas Líneas del Este, construidas por el Estado y que unían a Diamante con Curuzú Cuatiá y La Paz. El proyecto (no completado) preveía llegar a Paso de los Libres. En 1949 se anexó a esta red, el ex F. C. Central de Buenos Aires (Lacroze-Zárate y ramal a Rojas y 4 de Febrero), pasando el conjunto a constituir el Ferrocarril Urquiza.

Puede decirse que la presencia de la administración centralizada en Concordia a partir de 1915 constituyó para esta ciudad un hito importante en su desarrollo, lo que se comprenderá mejor si se considera que por mucho tiempo fue la empresa privada más trascendental de la Mesopotamia, tanto por la cantidad de personal que ocupaba como por la importancia y variedad de actividades que se ligaron a su desenvolvimiento. A la vez, la creciente importancia de la ciudad atrajo otras inversiones (privadas) como la que construyó el pavimento del casco urbano de la ciudad, o la que tendió las primeras líneas de provisión de agua corriente y colectora de cloacas, o la que extendió las líneas tranviarias que unían al puerto con la Sociedad Rural y el Cementerio, pasando por la estación y la plaza 25 de Mayo. Se construyeron los edificios de los bancos de la Nación, Hipotecario, Londres; de la tienda Gath y Chaves; de la Escuela de Comercio, Biblioteca Popular, etc.



*Figura 2: Hotel Colón – 1ro de Mayo y Pellegrini - Imagen del año 1960*



*Figura 3: Vista de Calle Pellegrini entre 1ro de Mayo y Mitre. Se aprecian el Hotel Colón, Jefatura de Policía, Ex Barraca Americana y, de fondo, el Banco Nación. (Imagen de la década del '30)*

## IMPORTANCIA DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

*"Sabemos que la pérdida de la memoria hipoteca el porvenir. Quien no pueda aprender del pasado queda condenado a aceptar el futuro sin poder imaginarlo"*

Eduardo Galeano

El patrimonio cultural, reflejado en el patrimonio arquitectónico urbano, es para cada comunidad memoria de su pasado. Según la UNESCO *"el patrimonio cultural y natural forma parte de los bienes inestimables e irremplazables no sólo de cada nación sino de toda la humanidad. La pérdida de uno de los bienes más preciados, como resultado de su degradación o desaparición, constituye un empobrecimiento del patrimonio de todos los pueblos del mundo"*.

Los estados miembros de esta organización aprobaron en 1972 la *Convención del Patrimonio Mundial* a los fines de garantizar al máximo la identificación, la protección, la conservación y la presentación adecuadas de este Patrimonio Mundial. En los artículos N°1 y 2 de dicha convención se define al patrimonio cultural y natural. En particular, considera al cultural a:

- *los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un Valor Universal Excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia;*
- *los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un Valor Universal Excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,*
- *los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un Valor Universal Excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.*

Se puede decir entonces que el patrimonio urbano arquitectónico inserto en el paisaje cultural, en conjunto, pone en evidencia la existencia de una identidad cultural tangible en el medio ambiente que nos rodea. El paisaje arquitectónico brinda una idea de identidad

cultural de una región, fruto del dinamismo cultural producto de varias generaciones y/o culturas.

En nuestro país, desde sus orígenes, la diversidad indígena, española y europea, hizo posible una pluralidad, es decir que el presente es una síntesis de esas distintas formas culturales. Las obras tanto arquitectónicas como artísticas son un fiel testimonio del proceso de desarrollo de una ciudad y deben ser respetados como tales, identificando el rol de cada una en nuestra historia.

### *Identificación, Clasificación y Registro*

La distinción de un bien inmueble como perteneciente al patrimonio arquitectónico urbano tiene como finalidad distinguirlo por su valor histórico, urbano, cultural o estético, y garantizar su conservación y uso por parte de la comunidad, dándole una protección legal y una jerarquía distintiva. Se deben clasificar aquellos bienes arquitectónicos urbanos que, por su relevante valor testimonial (de naturaleza histórica, sociológica, arquitectónica, arqueológica, artística, científica o técnica), deban merecer protección especial, adoptando un criterio uniforme en dicha clasificación.

Con lo mencionado anteriormente, cabe destacar la importancia que tiene la inclusión dentro del Código de Edificación local una normativa que regule con mayor restricción la ejecución de obras nuevas o reforma total o parcial de aquellas que han sido declaradas como patrimoniales. Esto permitiría el resguardo del paisaje arquitectónico histórico de la ciudad, ya que por más de que se evite la demolición o remodelación de dichos bienes, tampoco se permita la construcción de nuevas obras que le quiten el valor paisajístico a éstas, opacándolas. Esto significa que la reglamentación incluya en su desarrollo, artículos que impidan la ejecución de obras de gran volumen que no sean acordes al contexto en el que se emplacen o estén contiguas a edificios protegidos.

## **EDIFICIOS PROTEGIDOS DE CONCORDIA**

### *Decreto Provincial N°6676*

El Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Entre Ríos declaró, en el año 2003, como “bienes culturales de interés provincial” a edificios y viviendas de 48 localidades y departamentos de la mencionada provincia (*Decreto N°6676 – Ver Anexo*). Este decreto tuvo como objetivo, a partir de su promulgación, el desarrollo de acciones de difusión, defensa y protección del patrimonio histórico, arquitectónico y ambiental de la provincia de Entre Ríos.

Los edificios y viviendas protegidos de la Ciudad de Concordia fueron 48. En la mayoría de los casos se trata de viviendas particulares.

### *Ordenanzas municipales que refieren a patrimonio arquitectónico*

El 28 de Noviembre de 1996, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Concordia promulgó la Ordenanza N°29113 titulada *Protección Patrimonial*, la cual estaba conformada por 11 artículos.

El artículo N°7 de dicha ordenanza refiere a aquellos inmuebles que posean un valor patrimonial para la ciudad, ya sea oficialmente reconocidos o no. Este artículo establece que el propietario de los mencionados inmuebles “...podrá requerir del dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un convenio urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.(...) El órgano de aplicación deberá: Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del consejo asesor”.

Asimismo, este apartado hace mención a la compensación que pudiera significar la ejecución de la protección del bien, y en el artículo N°10 se establece la posibilidad de desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados de hasta un cien por cien (100%) de la tasa inmobiliaria municipal.

Por otro lado, esta ordenanza establece, en su Artículo 8vo, la creación del *Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (F.E.R.E.C.)*, cuyos recursos provendrán del veinticinco por ciento (25%) de la recaudación del Municipio por Derecho de Edificación.

Respecto a las características que debe reunir un bien para que sea declarado como patrimonial, se hace referencia en el 9no Artículo. ARTICULO 9°. Según este apartado, las cualidades que debe poseer son:

- VALOR URBANISTICO: son las cualidades que posee un edificio que define el paisaje urbano o el espacio público.
- VALOR ARQUITECTONICO: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- VALOR HISTORICO-CULTURAL: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y en uso social actual.
- VALOR SINGULAR: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

Posteriormente a la Ordenanza N°29113, se promulga, el 4 de Diciembre de 1997, la N°29789, de gran importancia para la protección del patrimonio. En ella se protegen 97 edificios de la ciudad de Concordia, tanto arquitectónica como urbanísticamente (*Ver Ordenanza completa en anexo*).

Su artículo N°2 establece que los inmuebles comprendidos en ese listado y todos aquellos cuya construcción anteceda al año 1940, no podrán ser intervenidos ni sometidos a refacciones, modificaciones, ampliaciones y/o cualquier otra alteración de su estructura arquitectónica o estética, sin previa opinión del Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia y la aprobación del órgano de Aplicación y el Departamento Ejecutivo Municipal.

## PARTE I

### RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA

#### *Introducción*

La importancia de la preservación del patrimonio arquitectónico surge de su valor como testimonio de distintos fenómenos sociales, culturales y económicos. Obras tales como edificios, casas, monumentos y/o ruinas adquieren un valor histórico relevante, debido a que han formado parte del proceso de desarrollo de las ciudades.

La distinción de un bien inmueble como perteneciente al patrimonio arquitectónico tiene como finalidad distinguirlo por su valor histórico, urbano, cultural o estético, y garantizar su conservación y uso por parte de la comunidad, dándole una protección legal y una jerarquía distintiva. Se deben clasificar aquellos bienes que, por su relevante valor testimonial (de naturaleza histórica, sociológica, arquitectónica, arqueológica, artística, científica o técnica), deban merecer protección especial, adoptando un criterio uniforme en dicha clasificación.

Por lo anteriormente expuesto, se decidió realizar un relevamiento fotográfico en todo el casco urbano de la Ciudad de Concordia, de aquellos edificios que según las características que presentaban merecían una protección especial por parte del gobierno municipal para evitar su deterioro, modificación y/o demolición total o parcial. Se logró cuantificarlas y a su vez obtener un panorama general de la distribución de las mismas en el ejido de la Ciudad.

#### *Metodología*

El plan de trabajo se desarrolló básicamente en tres etapas bien diferenciadas. La primera de ellas consistió en la recopilación de datos tales como decretos provinciales y municipales de edificios patrimoniales protegidos, datos catastrales de edificios con año de construcción, constructor, ubicación dentro del ejido, etc. Esta información fue obtenida a través de distintas reparticiones municipales.

A partir de ello se procedió con el desarrollo de la segunda etapa: el relevamiento fotográfico completo de la ciudad de Concordia. La finalidad fue detectar y ubicar las

piezas que por su valor patrimonial, merecían ser conservadas y protegidas a lo largo del tiempo.

Concordia se encuentra subdividida en seis distritos: "Ferrocarril", "Parque del Sur", "De los Fundadores", "Camba Paso", "Ayuí" y "Principito". El que posee mayor densidad habitacional es el primero de ellos, "Ferrocarril", el cual corresponde al centro de la ciudad y es donde se ubican la mayor cantidad de construcciones de mayor data. Esto se debe a que el ferrocarril fue, junto con el Puerto, uno de los factores fundamentales que incidieron en el crecimiento de la vieja Concordia, es decir que su desarrollo urbanístico se dio a partir de estos dos puntos.



*Figura 4: Plano de los distritos de la Ciudad.*

La mecánica de trabajo empleada consistió en el recorrido a pie o en vehículo, con un trazado previamente establecido, de los distritos para relevar fotográficamente los

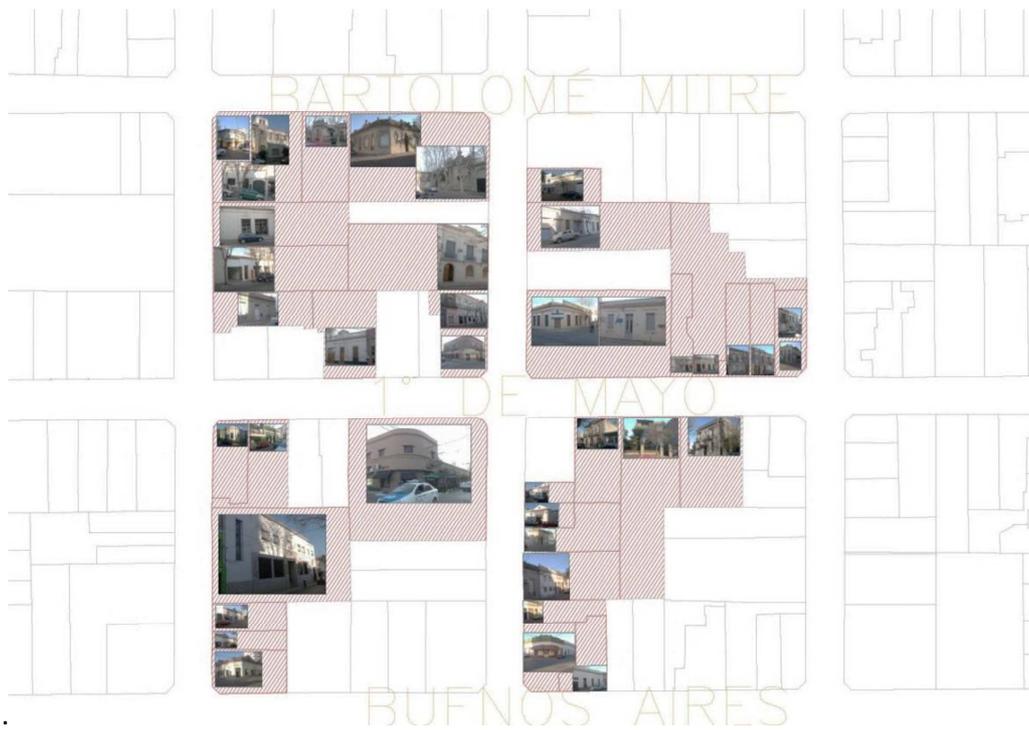
edificios de cada uno de ellos. Fue necesaria la utilización de planos, cámaras fotográficas y elementos que permitieron apuntar ciertas características y otros datos de relevancia que ofrecían estas construcciones (sello de constructor, año de construcción, detalles preponderantes, materiales predominantes, estado general, etc.). Así también en ciertas oportunidades se tuvo contacto con los dueños actuales de estas propiedades quienes brindaron más información sobre su historia.



*Figura 5: Fachada con su respectivo sello de constructor.*

Para distinguir aquellas construcciones que podían considerarse “arquitectónicamente patrimoniales” se tuvo en cuenta principalmente el diseño de la fachada, observando en detalle si poseía rasgos característicos de ciertos estilos arquitectónicos que se destacaron hasta aproximadamente 1950. Asimismo, se tuvo en cuenta lo establecido en Artículo N° 9 de la Ordenanza Municipal N° 29113, el cual describe las características que debe reunir una construcción para que sea oficialmente declarada como patrimonial.

Una vez culminado este proceso, las fotografías tomadas y los datos obtenidos fueron volcados sobre un plano catastral de la ciudad, ubicando esta información en la parcela que correspondía a cada construcción. Se logró de esta manera una nube de puntos que indicaba la distribución de estas obras en la ciudad y que permitió también observar dónde se encontraba la mayor concentración.



*Figura 6: Ubicación de fotografías en el plano*

## RESULTADOS

Se lograron fotografiar más de 1800 construcciones; aunque se estima que, por datos catastrales, existe un número adicional de propiedades que aún mantienen parte de construcciones originales en su interior, pero que por distintas razones es imposible visualizarlas desde la vía pública.

A partir de las imágenes obtenidas, se procedió a la tercera y última etapa, en la cual se analizaron las patologías que presentaban ciertas edificaciones, prestando especial atención en aquellas que presentaban grandes signos de deterioro tales como importantes fisuras, formaciones biológicas y vegetación en los frentes, ausencia de ornamentaciones y molduras, existencia de grafitis, entre otros. La falta de mantenimiento es una de las principales causas de dichos efectos, sumado a las cualidades de algunos materiales o los sistemas constructivos empleados en la época.

Se observaron también numerosas viviendas que han sufrido reformas notables en la fachada. Se puede mencionar casos en los que se han reemplazado los ventanales originales por otros más pequeños o cerramientos totales, varios edificios en los que se han transformado habitaciones en garajes o en locales comerciales, subdivisión de propiedades, etc. Esto es signo de cómo han ido cambiando las necesidades y costumbres a lo largo del tiempo.



*Figura 7: "La Rosada" – Año de Construcción: 1910 – Actualmente es la sede de un club social y deportivo.*



***Figura 8:** "El Naranjal de Pereda" – En la actualidad se encuentra en avanzado estado de destrucción.*

## PATOLOGÍAS MÁS COMUNES EN LOS EDIFICIOS RELEVADOS

**1. Crecimientos biológicos**, de dos tipos de acuerdo al daño: bajo o alto. El daño bajo, es por ejemplo el producido por microorganismos como algas, hongos y líquenes que originan alteraciones superficiales en los materiales de las fachadas. El alto, es generalmente atribuido a la invasión de arbustos y árboles como por ejemplo el palán palán (*Nicotiana glauca*), que se ha detectado en diversos edificios inspeccionados en particular en coronamiento y en balcones. El palán palán es una planta nativa del noroeste argentino, pero se la ha observado en muchos pueblos y ciudades del norte y centro del país, donde crece sobre muros de construcciones y en terrenos baldíos.



*Figura 10: Crecimientos biológicos: vegetación*



*Figura 9: Ataque de microorganismos, crecimientos biológicos, desprendimiento de revoques.*

Todas las especies vegetales al desarrollar sus raíces pueden originar fisuras y desprendimientos de revoques, fundamentalmente en ciclos de mojado y secado como el originado por lluvias.

En la mayoría de las fachadas se ha observado, particularmente en los coronamientos, la presencia de colonización líquénica. Los líquenes son asociaciones simbióticas entre un alga (fotobionte) y un hongo (micobionte) de cuya interacción se origina un talo estable, con estructuras y fisiología específicas. Son organismos, que se desarrollan en las superficies de diversos sustratos inertes u orgánicos y con distintas condiciones ambientales, aunque siempre es necesario un pH neutro y altos registros de humedad.

**2. Pátinas superficiales:** en diferentes elementos componentes de las fachadas como cornisas, ornamentos, etc., se detectan depósitos de material particulado de polución y/o polvo de tierra originados por factores externos de origen medioambiental.

La pátina no implica necesariamente la existencia de procesos de degradación o deterioro.



*Figura 11: Pátinas superficiales en coronamiento.*

**3. Grafitis y afiches publicitarios** o películas superficiales que afectan a las fachadas, en algunos casos.



*Figura 12: Grafitis*

**4. Corrosión de elementos metálicos:** en diversas fachadas se ha observado la existencia de procesos de corrosión en diferentes etapas de su desarrollo. Este proceso se ha visualizado en construcciones de principios del siglo XX en particular en los refuerzos estructurales ejecutados con perfiles doble T en cornisas y balcones o en elementos ornamentales (rejas, perfiles, etc.), como así también en caños embutidos de canalización de aguas pluviales.

En construcciones de mediados de siglo XX ejecutadas con elementos estructurales de hormigón armado, también se observa el proceso corrosivo de sus armaduras que incrementa el volumen del metal provocando tensiones de tracción en los materiales de

recubrimiento, a los que puede fisurar y en casos extremos logra desprenderlos dejando las armaduras al descubierto.

En el caso de los balcones o componentes ornamentales de dimensiones significativas, el proceso de corrosión resulta crítico cuando la pérdida de la capacidad portante de los perfiles o de los hierros de refuerzo conlleva al colapso y caída de partes constituyentes del balcón o de los componentes de la fachada.

Sin embargo, existen signos externos que alertan que se ha iniciado el desarrollo del proceso de corrosión como ser manchas de óxido, fisuras longitudinales y espaciadas de acuerdo a la ubicación de los elementos metálicos y, en la última etapa, desprendimientos del material de recubrimiento.

Debe recordarse que los balcones son elementos de fachada cuyas estructuras de sostén funcionan en voladizo por tanto, siendo su capacidad de carga limitada, es importante no incorporar sobrepesos excesivos (macetas, materiales varios, etc.) y efectuar un mantenimiento periódico para verificar la impermeabilización, el sellado de las juntas y el correcto drenaje de las aguas en los desagües pluviales. El deterioro de los balcones ya sea por sobrepeso o por deficiencia en la aislación hidrófuga provoca daños progresivos, fundamentalmente corrosión de los perfiles doble T que de no subsanarse pueden provocar el colapso de su estructura.



*Figura 13: Corrosión de elementos metálicos de una persiana.*

La corrosión, la alteración y desprendimientos de los revoques en los cielorrasos de los balcones o en cornisas, ménsulas, etc., se acelera generalmente por la filtración de agua desde el piso de los mismos provocada por diferentes causas:

- Incorrecta evacuación de aguas por obstrucción de desagües pluviales, o por escasa pendiente o contrapendiente en los balcones de caída libre.
- Deterioro del solado por caducidad de la aislación hidrófuga, por baldosas sueltas o rotas, o envejecimiento del material de las juntas.
- Envejecimiento de juntas entre carpintería y solado, oxidación de barandas de hierro en contacto con el solado o inadecuada resolución del encuentro entre el solado y el paramento.

**5. Desprendimientos de revoques** que pueden tener origen en alteraciones de los materiales cálcicos por procesos de circulación de agua en su red de poros.

La lixiviación del hidróxido de calcio originado en la hidratación de la cal o el cemento utilizado en la elaboración de los revoques tiene como consecuencia la disgregación del mortero. Cuando el agua contiene sales, en particular sulfatos, puede dar origen a desprendimientos del revoque por procesos de cristalización expansiva en ciclos recurrentes de mojado-secado mientras que en algunos pocos casos pueden originarse reacciones químicas con similares consecuencias pero con distinto origen.



*Figura 14: Desprendimiento de revoques*

**6. Presencia de fisuras o separaciones del material** que pueden tener distintos espesores, como así también génesis diferenciadas. Las fisuras se originan cuando el material no puede soportar las tensiones de tracción a las que lo someten distintos tipos de acciones. En los revoques casi siempre se deben a procesos de contracción por secado o acciones térmicas mientras que las afectan a los muros de mampostería pueden atribuirse a causales físicas como ser asentamientos diferenciales o por acción de las cargas.

En elementos de hormigón armado las fisuras pueden tener distintas causas siendo las más complejas las debidas a las cargas que, casi siempre, se observan en elementos estructurales sometidos a flexión.

En las placas de roca también aparecen fisuras originadas en esfuerzos que no pueden soportar, fundamentalmente estas fisuras pueden llegar a romper parte de las mismas o desprenderlas. La situación descripta hace necesario implementar técnicas de reparación que no afecten su apariencia ni la de la construcción

**7. Elementos de madera**, en algunas de las fachadas inspeccionadas se verificó la existencia de este material como por ejemplo en barandas de muros perimetrales.

También, se observaron cortinas de madera y puertas seriamente afectadas fundamentalmente por falta de mantenimiento. En algunos casos la madera se ve afectada por un ataque biológico débil. En aquellos casos en que las alteraciones y/o el ataque biológico grave, es conveniente recurrir a la sustitución parcial o total de la pieza, según los casos, colocando la nueva pieza tratada con productos químicos para evitar el ataque biológico.

**8. Elementos decorativos en las fachadas** que no tienen funciones estructurales, su existencia hace a la composición estilística de las mismas. Generalmente los faltantes de elementos decorativos, sean totales o parciales, se originan por la corrosión de los elementos metálicos de fijación y/o de refuerzos, ya que produce esfuerzos en el material generando fisuras y finalmente su desprendimiento.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se descartaron aquellas fotografías de viviendas que no cumplieron con los criterios previamente establecidos. En este análisis se pudo determinar aquellas construcciones de valor patrimonial que por su grado de deterioro, requerían una restauración arquitectónica, de modo de conservar su fachada y prevenir que el deterioro continúe; y aquellas que por su estado estructural actual se encontraban en situación de derrumbe parcial, casos en los que se hacía necesaria una recuperación estructural. Estas últimas demandan ambos procesos de recuperación (estructural y arquitectónica) a la vez debido a la complementariedad entre ambos.

Cuando se habla de restauración arquitectónica, se refiere al conjunto de procesos tendientes a renovar o reconstruir cualquier elemento de un edificio, ya sea fachada u otro elemento característico. Esta tarea engloba una amplia gama de actividades, desde la limpieza de la fachada, reparación de elementos deteriorados debido al paso del tiempo o al uso, o la reconstrucción de elementos muy deteriorados.

En cambio, el proceso de restauración estructural hace referencia a las tareas que tienden a conservar, restaurar o reparar los elementos estructurales de una obra a fin de permitirle a la misma que conserve sus capacidades portantes a lo largo del tiempo. Estas tareas hacen mención al recalce de muros, cosido de paredes, etc.

Se establecieron prioridades y se sometieron a las autoridades competentes a fin de establecer su aceptación y establecer un orden de intervención a fin de iniciar los trabajos

de puesta en valor teniendo en cuenta el orden establecido en el relevamiento y de acuerdo a las posibilidades del municipio.

### *PLAN DE ACCIÓN*

Como paso siguiente, en base a este primer relevamiento, se debería continuar con un análisis minucioso de cada una de las construcciones fotografiadas para luego realizar inventarios de todas aquellas que posean un valor patrimonial significativo.

El mismo debería incluir además de una foto general de la obra, el número de Inventario correspondiente, la temática original, fecha de proyecto y construcción, propietario original, autor, constructor, temática actual, propietario actual, intervenciones y situación jurídica. Además un gráfico sobre las diferentes valoraciones, es decir, interés, histórico-cultural, paisajístico y artístico-arquitectónico, observaciones que se consideren pertinentes y el grado de protección; como también la fecha de declaratoria y qué tipo de monumento ha sido considerado.

Las fichas podrían contener más datos como los referidos a catastro y planeamiento: circunscripción, sección, manzana, parcela, partida, zona, factor de ocupación del suelo (FOS), factor de ocupación total (FOT), alturas máximas y retiros de líneas. Además podría incluirse un cuadro referido a los estados de conservación apto para ser completado en otros años.

Otros datos e información a incorporar podrían ser:

- Interés Histórico-Cultural. Todo lo referido a los criterios de valoración de éste punto, con sus correspondientes explicaciones.
- Interés Paisajístico. Todo lo referido a los criterios de valoración de éste punto, con sus correspondientes explicaciones.
- Interés Artístico-Arquitectónico. Todo lo referido a los criterios de valoración de éste punto, con sus correspondientes explicaciones.
- Biografías. Correspondientes a los profesionales vinculados a dicha obra.
- Bibliografía. Correspondiente a dicha obra.
- Ampliación de la documentación gráfica conscientemente de dicha obra.

## PARTE II

### PUESTA EN VALOR DE “VILLA TERESITA”

#### *Introducción*

Como resultado de la primer etapa de trabajo, y habiendo analizado diferentes casos de piezas de valor arquitectónico patrimonial, se decidió trabajar sobre una vivienda ubicada en el Barrio Centro, más precisamente en calle Urquiza N°430 cuyo nombre original es “Villa Teresita”. Se procedió entonces a la recopilación de datos sobre esta vivienda, propietarios, datos parcelarios, planos, archivos, expedientes, etc. y posteriormente se realizó un primer relevamiento de la misma.

A partir de la documentación obtenida y lo relevado, se encaró un proyecto de puesta en valor de esta construcción: recuperación estructural y arquitectónica de la misma junto a un proyecto de refuncionalización.

A pesar de que la propiedad pertenece a un privado, se encaró el proyecto partiendo de la base de que el destino del mismo sea totalmente público. La refuncionalización consta de un sector destinado a actividades culturales: auditorio, galerías y salón de exposición; y otro sector para oficinas municipales. Uno de los principales usos del nuevo edificio a construir será el de descentralizar la municipalidad de Concordia y cubrir en parte con sus necesidades de nuevos espacios para oficinas, en pos de reducir los costos mensuales de alquileres. Estos aspectos se detallan más específicamente en el apartado “Justificación del proyecto”.

En lo que respecta a la recuperación de la ruina de la vivienda en sí, el criterio adoptado como punto de partida fue el de preservar toda la estructura original existente sin alterarla, recuperando las características originales de la fachada. Esto significa no realizar demolición de ninguna de las partes de la estructura que se encuentran actualmente en pie.

#### *Historia*

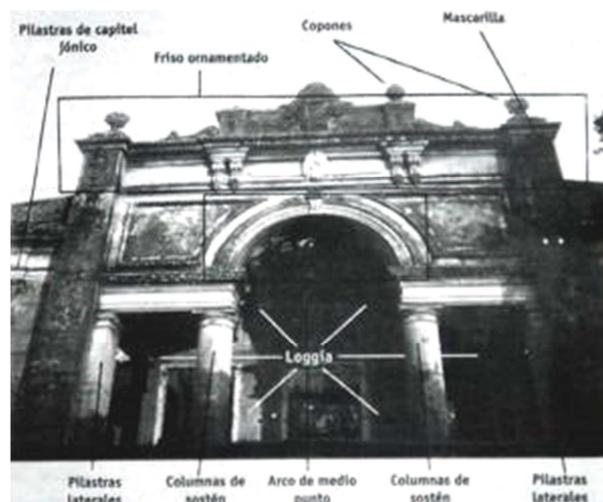
Villa Teresita se encuentra ubicada en calle Urquiza al 430, a tres cuadras de la plaza principal de Concordia. Fue construida en el año 1905 por el arquitecto Domingo Rocco y se destaca por su estilo italiano y señorial, el cual refleja la opulencia de las clases propietarias de la época.

La historia cuenta que esta casona fue un regalo concedido por el coronel Anderson, quien había sido jefe de Policía de Concordia, a su hija que estaba por contraer matrimonio con el señor Morrosini, quien también pertenecía a la milicia en ese momento. Las iniciales "M" y "A", correspondientes a los apellidos del matrimonio que la supo habitar, pueden observarse aún en la herrería tanto de ventanales como del ingreso a la propiedad.



*Figura 15: Fachada*

La casona contaba originalmente con un área total aproximada de 898 m<sup>2</sup>, retirada de la línea de edificación municipal hacia adentro, quedando prácticamente en el centro del terreno, exenta de los muros laterales. La construcción era de una sola planta, techo de chapa y en la fachada un acceso tripartito: un arco central que descansa en dos columnas y luego dos columnas más abiertas y entradas por los dos laterales. Contaba además con un mirador con un fuste elegante adornado con cuatro copones en cada una de las esquinas, desde el cual se podía observar el río Uruguay.



*Figura 16: Detalle de elementos de fachada*

La propiedad fue pasando por diferentes dueños. Alrededor del año 1975 funcionó el Instituto Vitivinícola, dependiente del ministerio de Agricultura de la Nación. Luego estuvieron, hasta 1985, el Senasa y el INTA juntos, teniendo cada una de estas dependencias un ala de la casa. Posteriormente, la adquirieron los hermanos Piñeyrua con la intención de remodelarla para crear un salón de fiestas, pero por cuestiones económicas decidieron venderla y a partir de allí es cuando se produjo el desguace total y, producto de hechos vandálicos, la casona perdió toda la pinotea del techo y gran parte de las aberturas. Más tarde, al principios de los '90, la casona pasó a ser propiedad de la C.G.T., quien estaba dispuesta a levantar un edificio de departamentos. Fue en ese momento cuando se aprobó, desde el municipio de la ciudad, una demolición parcial de la misma, quedando en pie solo la fachada del frente y los laterales. El proyecto finalmente no se concretó y la propiedad nuevamente no tuvo intervenciones por un largo período.

En el año 2009 el terreno fue comprado por Sistema de Caja de Previsión Social para Médicos y Bioquímicos de Entre Ríos con la idea de construir un edificio en torre procurando la preservación de la casa original existente. Según entrevista realizada a quien era el presidente de dicha entidad para ese entonces, por diversas circunstancias de índole legal y exigencias municipales, el proyecto nunca pudo llevarse a cabo. Los costos que acarrearaban la preservación y puesta en valor de la vivienda, junto con otros requerimientos del código de edificación, encarecían el costo de construcción del edificio, disminuyendo notablemente la rentabilidad de la obra.

### *Características y estado de situación actual*

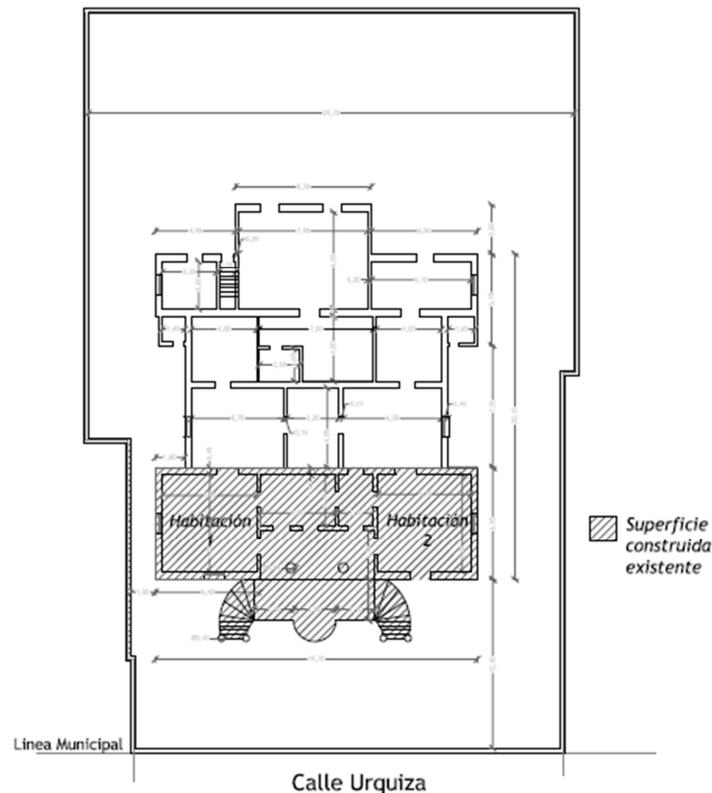
La información técnica existente sobre esta vivienda es muy escasa. Aun así, diversos reportes han podido recabarse, no así los planos originales de obra, ya que no existen copias de los mismos en el archivo municipal.

El *Ente Descentralizado de Obras Sanitarias* conserva planos de esta construcción que datan del año 1938 y en los cuales se detalla la instalación sanitaria. También se han podido rescatar diversos reportes y certificaciones. (*Ver anexo*).

Según un expediente obtenido del año 1949 y según el plano brindado por el EDOS (Ente de Obras Sanitarias) la casona original contaba con la siguiente cantidad de ambientes:

- Habitaciones: 10
- Salones: 2
- Piezas de servicio: 3

- Cocina: 1
- Sótano: 1
- Baño: 1
- W.C.: 3



*Figura 17: Plano general de la vivienda*

Luego de que gran parte de su superficie haya sido demolida en 1998, de sus aproximados 898m<sup>2</sup> de superficie cubierta original sólo se conservan 136m<sup>2</sup> en la actualidad, sumados a 32m<sup>2</sup> semi cubiertos. De las 15 habitaciones y salones, sólo se conservan 4.

El terreno en donde se encuentra emplazada la vivienda posee un frente de 26,47m sobre la línea municipal y una superficie total de 1283,41m<sup>2</sup>. Con un largo total de 44,20m, el terreno ocupa gran parte del pulmón de manzana. Esto puede apreciarse en la imagen satelital (Figura 18).



*Figura 18: Imagen satelital de la manzana donde se ubica la vivienda*

En lo que respecta a su situación actual, la vivienda “Villa Teresita” se encuentra en avanzado estado de abandono, sólo se realiza un mantenimiento periódico del terreno con el fin de conservar la limpieza.

A continuación se detallan las características y el estado que presentan actualmente distintos elementos que componen la vivienda:

- **Cubierta de techos**

La estructura de techos ha desaparecido casi por completo, aun así algunos tirantes de madera y listones que formaban parte del cielorraso abovedado del hall de ingreso, continúan suspendidos. Las habitaciones laterales carecen de cubierta de techo en su totalidad pero se observa en una de ellas una canaleta de zinc que aún permanece sujeta a la mampostería (sistema de desagües pluviales).



*Figuras 19 y 20: Restos de cielorraso abovedado desprendido casi en su totalidad*



*Figura 21: Canaleta de zinc.*

▪ **Aberturas**

Los marcos de madera se conservan sólo en los ventanales del frente y el correspondiente a la puerta de ingreso a la habitación II. Respecto a las aberturas, solo existe una única persiana en uno de los ventanales de la fachada (habitación II), la cual precisa una importante reparación para ser reutilizada.

No se observa ninguna puerta o resto de las mismas,



*Figura 23: Marcos de maderas en  
ventanales de fachada.*



*Figura 23: Ventanal derecho casi  
completo. Vano de acceso a la habitación II*

▪ **Pisos y revestimientos:**

En el interior del edificio se presume que, por las características de la construcción y el estilo de la época, los solados eran de madera, más precisamente de pinotea, pero no se

observan restos del mismo, sólo es posible visualizar restos de zócalos, en una de las habitaciones, que sí eran de éstas características.

La desaparición de pisos originales, que carecían de contrapiso, provocó que el suelo quede expuesto a la acción de agentes climáticos favoreciendo el crecimiento de vegetación.



*Figura 24 y 25: Habitación sin solados. Presencia de zócalos*

El estilo de construcción favorecía al ascenso de la humedad del suelo, principal agente causante del rápido envejecimiento de mamposterías y elementos estructurales por el aumento de la reproducción de la vegetación o corrosión de armaduras y posterior fisuración.

En el exterior de la vivienda (hall de ingreso), el piso es de tipo calcáreo; las piezas se encuentran en gran parte adheridas a la superficie presentando verdín debido a su falta de mantenimiento, antigüedad y su ubicación a la intemperie. Los escalones que conforman tanto las dos escaleras de ingreso y los peldaños del hall, son de mármol. Los peldaños de escaleras se encuentran en buenas condiciones y con pocas unidades faltantes (algunas de ellas se encuentran fragmentadas) donde se observa que ha avanzado la vegetación.



*Figura 27: Escalera en frente derecho*



*Figura 27: Piso calcáreo*

▪ **Molduras y apliques:**

El exterior de la casona, principalmente la fachada, cuenta con numerosos apliques y molduras con distintos diseños. Se observa en gran cantidad los apliques de yeso con forma de ángeles (casi siempre éstos tenían un mensaje referido a las liturgias Bíblicas).

En su mayoría se conservan en buen estado; algunas han sufrido pequeños desprendimientos, en cambio otras, (copones y otros adornos) se han desprendido completamente debido al paso del tiempo o bien a causa de la demolición de hace unos años atrás, las vibraciones pudieron haber causado este daño, como así otros de gran importancia estructural (fisuras).

En la zona superior de la fachada se puede observar los restos de la inscripción “Villa Teresita”, aparentemente las letras que conformaban dicho nombre fueron desprendiéndose con el paso del tiempo, quedando sólo marcas de las mismas



*Figura 28: Ornamento de fachada*



*Figura 29: Ausencia de copón izquierdo/Restos del sello "Villa Teresita".*



*Figura 30: Molduras y apliques en todo el perímetro exterior.*

Las molduras, en general siguen cortes rectos; sólo en el arco de entrada toma forma semi circular. Las mismas también eran de yeso, rodeaban todo el perímetro de la construcción, no sólo en el exterior, sino también vestían el interior con características similares. En lo que queda de la vieja casona, se observa que se han mantenido mejor las molduras del exterior que las del interior, éstas últimas pueden observarse cómo en escasos lugares quedan sólo restos de las mismas.



*Figura 31: Restos de molduras interiores*

▪ **Mamposterías**

El material predominante es el ladrillo macizo. Los espesores varían desde 20cm en las divisiones interiores, 45cm las correspondientes al cerramiento exterior y alcanzando los 75cm de espesor aquellas ubicadas debajo del nivel +/-0,00. Estas conforman el cerramiento de las ventilaciones de piso y se presume que trabajaban como sostén de la mampostería superior, esto explica el elevado espesor.



*Figura 32: Vista posterior*

Producto de la demolición parcial que sufrió la propiedad en los años 90, y el estado de abandono de la misma, las paredes han sufrido pequeños corrimientos y son notables algunas fisuras, como en el caso de la habitación I que se observan en el frente afectando a la columna contigua.. Se observan otras fisuras pequeñas en el resto de las habitaciones, pero ninguna de ellas presenta peligros de desmoronamiento ni signos peligrosos.



*Figuras 33 y 34: Fisuras en distintos sectores*

Los pilares centrales que sostienen el arco, están afectados por la humedad que proviene del suelo natural y en partes se ven desprendidos restos de hormigón, producto del deterioro y probable oxidación de las armaduras.



*Figura 35: Desprendimiento de revoques.*



*Figura 36: Ataque de líquenes en muros exteriores.*

En general, producto de los años y los agentes climáticos, las paredes (en todo el perímetro) se ven deterioradas por microorganismos como son los hongos y formaciones líquénicas, que han afectado grandemente el aspecto de las mismas, como así también, el crecimiento desmedido de la vegetación que muchas veces ocurre en interior de fisuras de elementos portantes poniendo a prueba su capacidad estructural.

Una notable patología que presenta la vivienda es el desprendimiento de revoques principalmente en el interior de la misma. Se pueden observar también huellas de pinturas de carácter decorativo, que vestían el hall de acceso, tanto en la pared frontal como la de los laterales



*Figura 37: Pinturas decorativas en interiores.*

- **Herrería**

Tanto las barandas de escaleras como las rejas de ventanales y muro perimetral son de hierro de fundición., se encuentran en su totalidad sujetadas, sin faltantes. Su estado de conservación general es bueno, sólo presentan un pequeño grado de oxidación y en algunos casos cierta deformación.



*Figura 38: Herrería en escaleras y ventanales.*

Las rejas del muro perimetral cuentan con columnas con capiteles del mismo

material. De un total de seis columnas, solo 3 de ellas no poseen sus respectivos capiteles.

Las ventanas de sótano y ventilación, contaban probablemente con rejas de protección, pero no existen partes de las mismas en la actualidad.

Como detalle se observan las iniciales "M" y "A" en las rejas del portón de acceso y en los ventanales frontales. Estas letras hacen referencia a los apellidos de los primeros dueños de esta mansión: Morrosini y Anderson. Para evitar el vandalismo y debido a reiterados hechos delictivos en casas linderas, las rejas del muro perimetral están reforzadas con alambres de púa en su parte superior.



*Figura 39: "M" de Morrison, "A" de Anderson.*

Las ventanas de sótano y ventilación, contaban probablemente con rejas de protección, pero no existen partes de las mismas en la actualidad.



*Figura 40: Ventilaciones.*

## PROYECTO DE REFUNCIONALIZACIÓN

### *Justificación*

Pese a la escasez de información y luego de realizar varios relevamientos en la vivienda, que incluyeron toma de fotografías, mediciones, bosquejos, etc.; se comenzó con el planteo de lo que sería la puesta en valor y refuncionalización de las ruinas de esta casona.

Se tuvieron en cuenta dos aspectos. Por un lado, debido a las características de esta construcción y por lo que representa para la arquitectura de nuestra ciudad, se optó por darle el nuevo edificio un uso que esté relacionado a actividades culturales y artísticas. Se consideró oportuno otorgarle un marco vinculado a la cultura e historia de la ciudad.

Por el otro, la Municipalidad de Concordia debido a la creación de nuevas Secretarías y cambios en la estructura de las mismas, ha sufrido un crecimiento que trajo consigo la división o agrupación de distintas Direcciones y Departamentos Ejecutivos, el aumento del número de empleados y la adquisición de nuevos vehículos y maquinarias, entre otras.

El edificio del Palacio Municipal, ubicado en calle Mitre N° 76 y cuya construcción data de la década de 1950, no cuenta con la capacidad suficiente para ubicar dichas oficinas, es por ello que el gobierno municipal ha tenido que recurrir al alquiler de propiedades cercanas al Palacio para albergar las nuevas dependencias así como también otras ya existentes.

Por lo anteriormente expuesto, y por esta creciente necesidad de la Municipalidad de nuevos espacios para oficinas de las distintas secretarías y dependencias, se decidió que el diseño contemple el emplazamiento de un edificio nuevo destinado a tal fin.

Se propuso entonces, como idea inicial, sectorizar el diseño de la planta de arquitectura en dos zonas: espacio cultural y oficinas públicas, procurando mantener la parte original de la vivienda.

### *Condicionantes urbanísticos*

Según el Código de Ordenamiento Urbano vigente, la propiedad se encuentra dentro del Distrito R1 y entra en la clasificación de “Edificios de Perímetro Libre” para los cuales rigen los siguientes parámetros:

**FOS máx. = 0,6**

**FOT máx. = 2,5**

**R = 3**

**Altura del basamento sobre L.E. = 14.00 m**

**Estacionamiento = ½ del número de unidades de viviendas**

Características del distrito R1 según Código de Ordenamiento urbano año 2004 (actual):

**"CARÁCTER:** Son los Distritos destinados a la localización de viviendas de residencia permanente de alta densidad relativa. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales de demanda diaria y periódica, con restricciones en cuanto a dimensiones.

**DELIMITACIÓN:** La que se establece en el Plano II "Distritos de Usos del Suelo", desagregando la zona del cauce natural del brazo del Arroyo Manzores hasta la calle Colón, la que pasa a denominarse Distrito ZRA1 (Ordenanza N° 32.078), de acuerdo a los Planos II y II a, adjuntos a la presente.

**SUBDIVISIÓN DEL SUELO:** Idénticos parámetros al Distrito R1.

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

Frente = 12 m.

Superficie = 300 m<sup>2</sup>

**TEJIDO URBANO GENERAL:**

FOS máx. = 0,6

FOT máx. = 2,5

R = 2

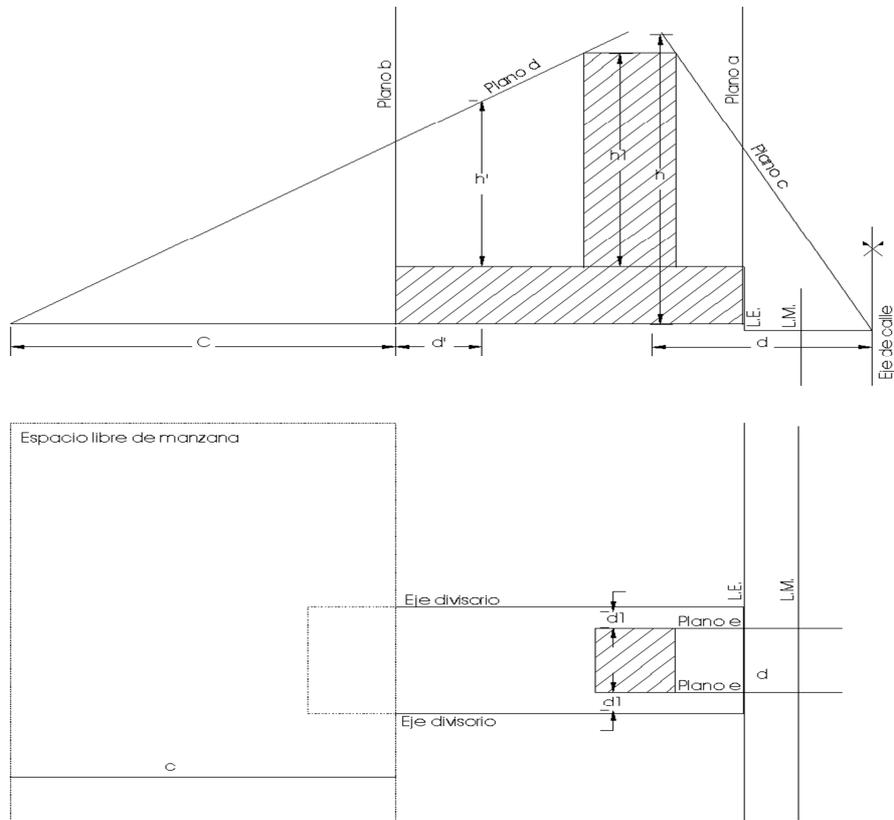
**EDIFICIOS DE SEMIPERÍMETRO LIBRE Y PERÍMETRO LIBRE:**

c) R = 3

**OBSERVACIONES:** Distrito modificado por Ordenanza N° 32.078 "Creación del Distrito ZRA1, Brazo del Arroyo Manzores en su curso natural".

a) Se establece como límites a la edificación en este Distrito, un basamento sobre L.E.de hasta 14,00 m. de altura, hacia arriba del cual la edificación deberá retirarse 3,00 m. hasta encontrarse con el plano C, que será el límite de ese encuentro.

b) *El estacionamiento parcelario deberá cumplir con cocheras efectivas, la relación 1/2 con respecto al número de unidades funcionales de viviendas."*



• **Condicionantes de ocupación del lote y desarrollo en altura:**

- a) Plano vertical que pasa por la L.E.
- b) Plano inclinado que avanza desde el plano indicado en a), al plano indicado en b), y que guarda en todos sus puntos una relación:

$$R = h / d$$

- c) Plano vertical que pasa por la L.F.I.
- d) Un plano inclinado que avanza desde el plano indicado en a), al plano indicado en b), y que guarda en todos sus puntos una relación:

$$R = h' / d' + c'$$

Siendo:

h = altura a cota de la parcela

d = distancia a eje de calle

R = valor que se establece para cada distrito.

h' = altura a cota de la parcela

d' = distancia a la L.F.I.

c' = lado menor del Espacio Libre de Manzana

R'= valor que se fija para todos los distritos = 1,2

- **Respecto a los retiros laterales**

a) Planos verticales paralelos a las líneas divisorias de la parcela, que guardan en todos sus puntos una relación:

$$R = h1 / d1$$

Siendo:

h1 = altura de los paramentos laterales.

d1 = distancia a ejes divisorios laterales que en ningún caso puede ser inferior a 4,00 m.

R1 = valor que se establece para todos los distritos = 5

Considerando que la superficie del terreno es igual a **1283,41 m<sup>2</sup>**. Si utilizamos los valores máximos de ocupación de suelo, se dispone de una superficie máxima edificable de **3208,52 m<sup>2</sup>**.

Se elaboró un programa general de necesidades partiendo de las siguientes condiciones establecidas por el código de ordenamiento urbano:

- Superficie máxima edificable (según FOT para R1) = 3208.52 m<sup>2</sup>
- Superficie actual de la Villa Teresita (considerando 2 niveles) = 288 m<sup>2</sup>
- Superficie disponible para construir = 2920.52 m<sup>2</sup>

### *Características generales del proyecto*

A partir de la idea inicial, se continuó con el análisis de las superficies que albergaría el nuevo edificio, surgiendo así la premisa de localizar en lo que queda de la Villa Teresita el sector cultural, utilizando ambos niveles (piano nóbile y subsuelo), el cual se destinará a espacios para exposiciones artísticas, hall de ingreso y paso de circulación hacia el edificio de oficinas.

En lo que resta del terreno, posterior a la Mansión, se prevé la construcción del edificio de 6 plantas más subsuelo, el cual contará con un auditorio con capacidad aproximada de 100 personas en el primer piso y plantas destinadas a oficinas en los restantes.

El nivel de **subsuelo** estará ubicado en la cota -2,00 en referencia al nivel de terreno natural (+/-0,00). Esta superficie estará destinada a cocheras con capacidad para 30 autos y estacionamiento de motos y bicicletas.

La **planta baja** estará ubicada al mismo nivel que la cota de piso terminado de la vieja casona (+2,00). La misma estará destinada a ingreso y sector para mesa de entradas e informes, incluyendo también sanitarios.

Como se mencionó anteriormente, el **auditorio** se emplazará en el 1er piso y poseerá una superficie total de 110 m<sup>2</sup> con asientos para 102 personas.

Las **plantas de oficinas**, por su parte, se ubicarán en los pisos 2° a 5° y serán superficies libres para mayor flexibilidad al momento de realizar subdivisiones según la necesidad. Considerando un puesto de oficina de 3m<sup>2</sup> y sectores de circulación se estima que, por la superficie que poseen dichas plantas (150m<sup>2</sup>), podrán ubicarse en cada una 40 empleados aproximadamente. Cada una de ellas contará con sanitarios y kitchenette.

El 6° y último piso del edificio será una terraza donde se ubicará el tanque de reserva, sala de máquinas y depósito.

Como nexo entre la casona y el edificio, se emplazará un patio seco donde se utilizará el sistema modular de terrazas verdes para la construcción de canteros con distintas especies de vegetación.

Respecto al acceso desde la vía pública, este será a través del hall de ingreso original de la casona. Este sector se comunicará con un paso de circulación hacia el patio seco mencionado, el cual dirige a los transeúntes al sector del edificio.



*Figura 41: Imagen renderizada - Vista frente*



*Figura 42: Imagen renderizada - Vista frente*



*Figura 43: Imagen renderizada – Corte lateral*



*Figura 44: Imagen renderizada – Patio seco e ingreso a edificio.*



*Figura 45: Imagen renderizada – Vista hall de ingreso y acceso a cocheras*

### *Referentes tipológicos*

#### **Centro Cívico Concordia**

Cómo referente tipológico, existe un ejemplo local que se asemeja por un lado en lo que refiere a su función (oficinas, espacio cultural y auditorio) y por el otro, por ser un edificio de construcción reciente que implicó la puesta en valor de un edificio histórico que se encontraba abandonado y en un estado avanzado de deterioro.



*Figura 46: Centro Cívico - Vista desde el Palacio Municipal.*

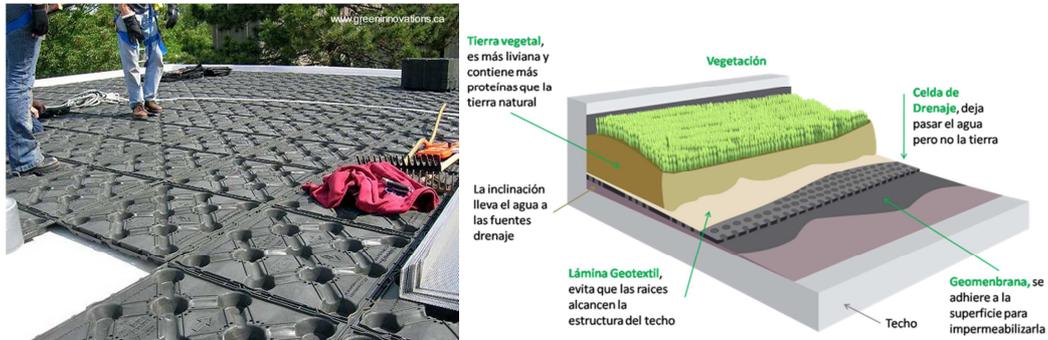
La puesta en valor contempló la conservación y restauración de la fachada, incluyendo la reparación de las aberturas de cedro, revoques y reposición de ornamentos. En el interior se restauró la escalera principal de madera y mármol, corrigiendo las piezas defectuosas y reponiendo las faltantes.

El edificio está compuesto por un total de 5 plantas, las 2 primeras de doble altura y las 3 restantes de altura simple. La planta baja tiene doble función: acceso al edificio y sala de exposición de obras transitorias. El primer piso está destinado a un museo interactivo, mientras que los pisos segundo y tercero a oficinas de la Comisión Administradora para el Fondo Especial de Salto Grande (C.A.F.E.S.G.) y Municipalidad, respectivamente. El último piso alberga un auditorio para aproximadamente 100 personas.

### *Aportes e innovaciones*

Sería oportuno implementar en la refuncionalización de la Mansión Morrosini, técnicas de construcción sustentable en un edificio para así incentivar ésta práctica no sólo para futuras obras públicas sino también para emprendimientos privados.

De esta manera, se propone la utilización de un sistema modular de terrazas verdes, el cual presenta muchas ventajas constructivas con respecto al sistema convencional, además de presentar menores riesgos de filtración del agua en el edificio.



*Figura 47: Esquema de construcción de sistema de terrazas verdes.*

## RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA

### *Procedimientos para el tratamiento de patologías*

Como primera medida en la restauración de Villa Teresita se realizará la eliminación de toda suciedad superficial. Se procederá a eliminar residuos, telarañas y todo depósito existente, sin dañar o alterar la superficie de los materiales tratados.

A continuación se describen los procedimientos específicos para el tratamiento de cada una de las patologías.

#### **1. Extracción de plantas, hierbas y/o arbustos**

Se trata de la eliminación de toda vegetación presentes tanto en el interior de la casona como en los muros.

Procedimiento constructivo: En primera instancia se podarán las plantas o hierbas existentes al ras. Luego se deberán rociar los especímenes con herbicida a los fines de secar y reducir el volumen de las raíces.

Una vez que los especímenes se encuentren secos, se procederá a la extracción de las raíces procurando no dañar la mampostería.

En el caso de helechos u otras plantas de pequeño porte, cuyas raíces sean superficiales, serán extraídas directamente siempre que su retiro directo no comprometa la materialidad del edificio.

Una vez culminada la extracción de la planta, se aplicará peróxido de hidrógeno (agua oxigenada) en el espacio donde se extrajo la raíz para eliminar así sustancias orgánicas.



*Figura 48: Crecimiento de planta cuyas raíces se hallan dentro de una fisura en solado.*

## 2. Limpieza de Pátinas Superficiales

Para el tratamiento de superficies que se vean afectadas por pátinas, se procederá a efectuar un hidrolavado a baja presión. Este procedimiento se realizará sobre sustratos que no se vean alterados, como es el exterior de la vivienda principalmente. En el interior, donde los revoques se ven muy comprometidos, o cualquier otra superficie noble, la técnica anterior será demasiado abrasiva, por lo que se procederá sólo a una limpieza en forma manual mediante cepillado con agua únicamente o agua con detergente.



*Figura 49: Pátinas superficiales en coronamientos.  
Crecimiento de vegetación en cornisas.*

## 3. Eliminación de microorganismos

Esta tarea trata la eliminación de microorganismos tales como algas, hongos y líquenes, etc. presentes en las superficies de muros y revoques.

De ser posible, en el momento del hidrolavado, se cepillarán las superficies contaminadas; se emplearán preferentemente cepillos de fibra vegetal o filamentos plásticos y se aplicará un biosida compuesto por una solución de agua e hipoclorito de sodio al 50%. Finalizada dicha aplicación, se enjuagará con abundante agua.



*Figura 50: Formaciones liquénicas en fachada*

Pasado, al menos, tres días del lavado, y estando secas las superficies, se aplicará un hidrorrepelente a fin de evitar que se formen zonas húmedas que favorecen el crecimiento y desarrollo de microorganismos nuevamente.

Es importante realizar tareas de mantenimiento en forma periódica.

#### **4. Eliminación de pinturas y/o grafittis.**

Dentro de las películas superficiales que afectan a las fachadas revestidas con mortero o con placas de mármol, deben considerarse los grafittis originados por actos vandálicos o por nuevas expresiones de arte urbano.

Para su eliminación primero se debe conocer el tipo de superficie con el que se está por trabajar (piedra, ladrillo, mármol, hormigón, etc), que además pueden ser lisas o texturizadas. Luego se debe seleccionar el método de eliminación más adecuado como ser pintura, removedores químicos o el lavado a presión combinada con un disolvente específico para remoción de pintadas o grafittis. Una vez removido, se requerirá del uso de productos antigrafitis para evitar futuros daños.

Es necesario también programar mantenimientos teniendo en cuenta la vida útil del producto empleado.

Para la remoción de capas de pinturas se utilizará compresas con sustancias químicas removedoras (la selección de estas sustancias depende del tipo de material de revestimiento), con la ayuda de un pincel y retirando el material removido con estopa.



*Figura 51: Pintura realizada pocos años atrás.*

#### **5. Reparación y reposición de revoques**

Esta intervención tiene como finalidad volver a fijar al sustrato todos aquellos revoques originales que se encuentren desprendidos, tanto en los locales interiores, como en la fachada.

Procedimiento constructivo: Se comenzará retirando todo el material suelto hasta alcanzar la mampostería de ladrillo y luego se eliminará el polvo que quedara adherido.

Seguidamente se humedecerá la superficie con agua limpia, mediante el empleo de un aspersor manual. Cuando las superficies estén suficientemente húmedas, se aplicará la mezcla de reposición. El mortero a utilizar será analizado previamente para que su tonalidad y textura sea acorde al material original.

## **6. Tratamiento de fisuras**

Primeramente se constatará si la fisura presenta o no movimientos en su abertura colocando testigos de vidrio o yeso. Si se observan movimientos, se deberán evaluar las causas que los provocan, caso contrario se deberá tratar la fisura.

Procedimiento constructivo: Al momento de la integración del material en las fisuras, la superficie de contacto debe estar limpia y libre de partes flojas. Se retirará el material flojo y luego se limpiará la zona con pincel o soplete de aire. Paso siguiente se limpiará la fisura con agua limpia para después rellenarla con lechada de cal o cemento, según el material del sustrato. Cuando la superficie esté suficientemente húmeda, se aplicará la mezcla de reposición. Para evitar la rápida evaporación del agua, se cubrirán las partes tratadas con un film de polietileno, que deberá sujetarse de forma tal que no pueda desprenderse o caer ante la eventualidad de una lluvia o de vientos fuertes.

Cuando se trate de fisuras ancho mayor a 4mm se colocarán varillas de acero de 4,2mm o 6mm de diámetro dobladas en forma de letra "z" fijadas al muro con mortero. La separación de las mismas será de aproximadamente 35 o 450cm dependiendo del espesor de la abertura.



*Figura 53: Fisura en columna*



*Figura 53: Fisura en arco de fachada*

## **7. Restitución y reparación de elementos decorativos**

Generalmente, los faltantes de elementos decorativos, sean totales o parciales, se originan por la corrosión de los elementos metálicos de fijación y / o de refuerzos, ya que produce esfuerzos en el material generando fisuras y finalmente su desprendimiento.

Con el fin de restaurar la mayor cantidad posible de piezas originales, se procede primero a un resane de toda la superficie de la pieza, eliminando suciedad, pequeños elementos sueltos y tapando agujeros existentes hasta dejarla en una situación adecuada para trabajar con el nuevo yeso. A continuación se sellan las zonas donde aparecen fisuras (para las fisuras traseras puede utilizarse fibra de vidrio junto con el yeso que además de coser la fisura da estabilidad al conjunto; para las delanteras, puede utilizarse una lechada de yeso colocada mediante jeringa o espátula según sea el caso) para su posterior lijado y nivelación de la superficie.

En el caso de que elementos decorativos y/o molduras falten completamente, se deberá tomar uno de los existentes para utilizarlo como modelo para la elaboración de moldes, a partir de los cuales se ejecutarán las piezas de reposición,

En el caso de que falten las piezas modelos, los elementos serán construidos a nuevo.

Para la fijación de partes a la pieza original, se utilizarán adhesivos epoxi. Si fuere necesario anclar las partes mediante dispositivos metálicos, es preferible que sean de acero inoxidable o hierro metálico protegido con pintura epóxica.



*Figura 54: Molduras interiores y ornamento de fachada a reparar y/o reponer*



*Figura 55: Copones a restituir*

### **8. Reparación de elementos metálicos**

Para esta tarea se efectuará primero un cepillado manual con cepillo de acero.

En el caso de elementos sin función estructural solamente se procederá a su reparación por razones estéticas, pero en aquellos otros elementos que si cumplan una función estructural, si el porcentaje de reducción es mayor al 10%, debe procederse a reforzar con planchuelas metálicas adheridas mediante soldadura.



*Figura 56: Capitel a restituir en reja perimetral*

### *Tareas de reconstrucción*

#### **1. Restitución de revestimiento de pisos**

En el hall de ingreso, se repondrán las baldosas correspondientes al piso calcáreo procurando imitar el diseño de las piezas originales.

En el caso de los peldaños de mármol pertenecientes a las escaleras, serán reconstruidas aquellas piezas en las que sea posible repararlas, en tanto que las faltantes serán repuestas completamente.



*Figura 57: Baldosas calcáreas*

En tanto en las habitaciones restantes (salas de exposición y paso previstos) se colocarán piso de metal desplegado tipo “rejilla”. En las salas de exposición estos se colocarán como pasarelas que estarán apoyadas sobre el terreno natural a través de micropilotes. El sector de paso hacia el edificio público también tendrá este tipo de solado. Lo que se desea lograr es que se aprecien las ventilaciones de la casona.

#### **2. Reconstrucción de techos**

Para reconstruir la cubierta correspondiente al hall de ingreso se utilizarán placas de policarbonato compacto con filtro de radiación UV. La elección de este material se basó en el ingreso de luz natural.

La cubierta de las habitaciones restantes, por su parte, se realizarán de chapa de acero galvanizado con estructura de madera, respetando en la medida de lo posible los materiales con que originalmente estaban contruidos.

### **3. Aberturas**

Debido que sólo uno de los cuatro ventanales existentes conserva todavía, aunque muy deteriorada, sus persianas, se decidió colocar en todas las aberturas paños fijos de vidrio de seguridad como cerramiento. En total, se cerrarán aberturas y vanos.

Los restos de la persiana mencionada se ubicarán en exposición en dentro de la vivienda una vez finalizadas las tareas de restauración y reconstrucción.

## **PLANOS**

## **PLANTEO ESTRUCTURAL**

## CÓMPUTO Y PRESUPUESTO

Cómputo volumétrico Estructura de Hormigón Armado								
Nivel	Elemento	Denominación	Espesor	Dimensiones		Volumen	Cant.	Volumen total
			cm	m	m	m <sup>3</sup>		m <sup>3</sup>
0	LOSAS	L0.2	13,50	9,90	5,85	7,82	1	7,82
0		L0.3	13,50	6,43	5,85	5,08	1	5,08
0		L0.4	9,50	2,42	3,25	0,75	1	0,75
0		L0.5	13,50	9,82	5,85	7,76	1	7,76
0		L.08	9,50	9,82	3,8	3,55	1	3,55
0		L.09	9,50	8,85	3,8	3,19	1	3,19
0		L.10	20,00	9,82	11,8	23,18	1	23,18
0		L.11	20,00	8,85	11,8	20,89	1	20,89
0		L.12A	11,50	4,60	11,8	6,24	1	6,24
0		L.12B	11,50	5,30	11,8	7,19	1	7,19
0		L.13	11,50	9,82	4,1	4,63	1	4,63
0		L.14	10,50	8,85	4,1	3,81	1	3,81
0		L.15	10,50	9,82	4,30	4,43	1	4,43
0		L.16	10,50	5,30	4,30	2,39	1	2,39
0		L.17	10,50	6,78	4,30	3,06	1	3,06
1-2		L1.3, L2.2	17,50	5,30	11,80	10,94	2	21,89
1-2		L1.4, L2.4	15,50	4,60	11,80	8,41	2	16,83
1 a 6		L1.5, L2.5, L3.5, L4.5, L5.5, L6.5	14,50	1,60	11,50	2,67	6	16,01
1 a 6		L1.2, L2.2, L3.2, L4.2, L5.2, L6.2	14,50	1,50	11,50	2,50	6	15,01
0 a 6		L0.1, L1.1, L2.1, L3.1, L4.1, L5.1, L6.1	14,50	3,80	9,90	5,45	7	38,18
0 a 6	L0.6, L1.6, L2.6, L3.6, L4.6, L5.6, L6.6	9,50	1,80	1,45	0,25	7	1,74	
0 a 6	L0.7L1.7, L2.7, L3.7, L4.7, L5.7, L6.7	9,50	1,75	4,60	0,76	7	5,35	
3 a 6	L3.3a, L4.3a, L5.3a, L6.3a	12,50	5,90	5,30	3,91	4	15,64	
3 a 6	L3.3b, L4.3b, L5.3b, L6.3b	12,50	5,90	5,30	3,91	4	15,64	
3 a 6	L 3.4b, L4.3b, L5.3b, L6.3b	12,50	5,90	4,60	3,39	4	13,57	
3 a 6	L 3.4a, L4.4a, L5.4a, L6.4a	12,50	5,90	4,60	3,39	4	13,57	
							Subtotal	277,38

Nivel	Elemento	Denominación	Altura	Sección		Volumen	Cantidad	Volumen total
			m	perim. (m)	esp. (cm)	m <sup>3</sup>		m <sup>3</sup>
-1 a 6	Tabiques	T1.	4,00	9,30	15	5,58	7	39,06
							Subtotal	39,06

	Elemento	Denominación	Dimensiones			Volumen	Cantidad	Volumen total
			h(m)	a (m)	b (m)	m <sup>3</sup>		m <sup>3</sup>
	Base centrada	B7 B8 B11 B12 B15 B16 B19	0,50	2,00	2,00	5,30	7	37,10
	Base excéntrica	B1 B2 B3 B4 B5 B6 B9 B10 B13 B14 B17 B18 B19 B20 B21 B22 B23 B24	0,50	1,00	2,10	4,40	19	83,60
							Subtotal	120,70

RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA. PUESTA EN VALOR DE "VILLA TERESITA"

Nivel	Elemento	Denominación	Longitud	Sección		Volumen	Cantidad	Volumen total
			m	h (m)	b(m)	m <sup>3</sup>		m <sup>3</sup>
PB	Vigas	V0.1	4,30	0,27	0,25	0,290	1	0,29
PB		V0.2a	9,90	0,47	0,25	1,163	1	1,16
PB		V0.2b	6,45	0,35	0,25	0,564	1	0,56
PB		V0.3	5,85	0,37	0,25	0,541	1	0,54
PB		V0.4	5,85	0,37	0,25	0,541	1	0,54
PB		V0.5	5,85	0,37	0,25	0,541	1	0,54
PB		V0.6	5,85	0,37	0,25	0,541	1	0,54
PB		V0.7	2,35	0,15	0,25	0,088	1	0,09
PB		V0.8	3,25	0,20	0,25	0,163	1	0,16
PB		V0.9	9,80	0,35	0,25	0,858	1	0,86
PB		V0.10	18,65	0,35	0,25	1,632	1	1,63
PB		V0.11	9,80	0,35	0,25	0,858	1	0,86
PB		V0.12	18,65	0,35	0,25	1,632	1	1,63
PB		V0.13	11,80	0,35	0,20	0,826	1	0,83
PB		V0.14	11,80	0,35	0,20	0,826	1	0,83
PB		V0.15	11,80	0,35	0,20	0,826	1	0,83
PB		V0.16	11,80	0,35	0,20	0,826	1	0,83
PB		V0.17	11,80	0,35	0,20	0,826	1	0,83
PB		V0.18	9,80	0,35	0,20	0,686	1	0,69
PB		V0.19	18,65	0,35	0,20	1,3055	1	1,31
PB		V0.20	5,30	0,35	0,20	0,371	1	0,37
PB		V0.21	15,00	0,35	0,20	1,05	1	1,05
PB		V0.22	8,75	0,35	0,20	0,6125	1	0,61
PB		V0.23	8,25	0,35	0,20	0,5775	1	0,58
PB		V0.24	4,30	0,35	0,20	0,301	1	0,30
PB		V0.25	4,30	0,35	0,20	0,301	1	0,30
PB		V0.26	15,00	0,35	0,20	1,05	1	1,05
PB	V0.27	6,80	0,35	0,20	0,476	1	0,48	
1 a 6		V1.1, V2.1, V3.1, V4.1, V5.1, V6.1	5,30	0,29	0,30	0,461	6	2,77
1 a 6		V1.2, V2.2, V3.2, V4.2, V5.2, V6.2	4,60	0,25	0,30	0,345	6	2,07
1 a 6		V1.3, V2.3, V3.3, V4.3, V5.3, V6.3	3,80	0,21	0,30	0,239	6	1,44
1 a 6		V1.4, V2.4, V3.4, V4.4, V5.4, V6.4	3,80	0,21	0,30	0,239	6	1,44
1 a 6		V1.5a, V2.5a, V3.5a, V4.5a, V5.5a, V6.5a	5,30	0,29	0,20	0,307	6	1,84
1 a 6		V1.5b, V2.5b, V3.5b, V4.5b, V5.5b, V6.5b	4,60	0,25	0,20	0,230	6	1,38
1 a 6		V1.6b, V2.6b, V3.6b, V4.6b, V5.6b, V6.6b	5,30	0,29	0,20	0,307	6	1,84
1 a 6		V1.6a, V2.6a, V3.6a, V4.6a, V5.6a, V6.6a	4,60	0,25	0,20	0,230	6	1,38
1 a 6		V1.7, V2.7, V3.7, V4.7, V5.7, V6.7	4,10	0,22	0,35	0,316	6	1,89
1 a 6		V1.8, V2.8, V3.8, V4.8, V5.8	5,30	0,29	0,20	0,307	6	1,84
3 a 6		V3.10, V4.10, V5.10	5,90	0,32	0,35	0,661	8	5,29
3 a 6		V3.11, V4.11, V5.11	5,90	0,32	0,35	0,661	8	5,29
3 a 6		V3.12, V4.12, V5.12	5,90	0,32	0,35	0,661	8	5,29
3 a 6		V3.13, V4.13, V5.13	9,90	0,54	0,35	1,871	4	7,48
1-2		P1.1 P1.2 P1.3 P2.1 P2.2 P2.3	12,10	0,48	0,35	2,033	6	12,20
							Subtotal	73,71

RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA. PUESTA EN VALOR DE "VILLA TERESITA"

Nivel	Elemento	Denominación	Altura	Sección		Volumen	Cantidad	Volumen total
			m	h (m)	b(m)	m <sup>3</sup>	u	m <sup>3</sup>
-1	Columnas	CE.1	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.2	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.3	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.4	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.5	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.6	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.7	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.8	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.9	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.10	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.11	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.12	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.13	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.14	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.15	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.16	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.17	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.18	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.19	5,50	0,40	0,40	0,88	1	0,88
-1		CE.20	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.21	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.22	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.23	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
-1		CE.24	5,50	0,25	0,25	0,34	1	0,34
PB	P0.1 P0.4	5,20	0,50	0,35	0,91	2	1,82	
PB	P0.2 P0.5	5,60	0,50	0,35	0,98	2	1,96	
PB	P0.3 P0.6	6,20	0,50	0,35	1,09	2	2,17	
1	P1.1 P1.4	4,80	0,50	0,35	0,84	2	1,68	
1	P1.2 P1.5	4,40	0,50	0,35	0,77	2	1,54	
1	P1.3 P1.6	3,80	0,50	0,35	0,67	2	1,33	
0	C0.1	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
0	C0.2	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
0	C0.3	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
0	C0.4	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
1	C1.1	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
1	C1.2	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
1	C1.3	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
1	C1.4	4,00	0,30	0,30	0,36	1	0,36	
2 a 5	C2.1 C3.1 C4.1 C5.1	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.2 C3.2 C4.2 C5.2	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.3 C3.3 C4.3 C5.3	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.4 C3.4 C4.4 C5.4	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.5 C3.5 C4.5 C5.5	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.6 C3.6 C4.6 C5.6	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.7 C3.7 C4.7 C5.7	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.8 C3.8 C4.8 C5.8	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.9 C3.9 C4.9 C5.9	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.10 C3.10 C4.10 C5.10	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.11 C3.11 C4.11 C5.11	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.12 C3.12 C4.12 C5.12	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
2 a 5	C2.13 C3.13 C4.13 C5.13	4,00	0,30	0,30	0,36	4	1,44	
6	C6.1	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.2	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.3	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.4	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.5	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.6	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.7	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
6	C6.8	4,00	0,20	0,20	0,16	1	0,16	
							Subtotal	45,92

Puesta en valor de "Villa Teresita"							
PRESUPUESTO ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO							
N°	Item	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Precio parcial	Inc. %	
1	Losas	277,38	m <sup>3</sup>	\$ 5.282,28	\$ 1.465.182,52	48,36%	
2	Vigas	73,71	m <sup>3</sup>	\$ 7.898,71	\$ 582.209,57	19,22%	
3	Columnas	45,92	m <sup>3</sup>	\$ 5.774,07	\$ 265.145,29	8,75%	
4	Tabiques	39,06	m <sup>3</sup>	\$ 7.082,31	\$ 276.635,03	9,13%	
6	Bases centradas	37,10	m <sup>3</sup>	\$ 3.650,87	\$ 135.447,28	4,47%	
7	Bases excéntricas	83,60	m <sup>3</sup>	\$ 3.651,87	\$ 305.296,33	10,08%	
SON TRES MILLONES VEINTINUEVEMIL NOVECIENTOS DIECISEIS CON 2/100					<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3.029.916,02</b>	<b>100,00%</b>

Puesta en valor de "Villa Teresita"							
PRESUPUESTO							
N°	Item	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Precio parcial	Precio total	Inc. %
<b>1</b>	<b>Limpieza general del terreno*</b>						
1.1	Desmalezamiento	1,00	gl	\$ 2.800,00	\$ 2.800,00		
1.2	Poda y retiro de vegetación	1,00	gl	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00	\$ 5.500,00	0,74%
1.3	Retiro de escombros y otros	1,00	gl	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00		
<b>2</b>	<b>Tareas de restauración</b>						
2.01	Limpieza general	1,00	gl	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00		
2.02	Poda de plantas y arbustos	1,00	gl	\$ 1.600,00	\$ 1.600,00		
2.03	Extracción de vegetación	1,00	gl	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00		
2.04	Limpieza de pátinas superficiales	300,00	m <sup>2</sup>	\$ 120,00	\$ 36.000,00		
2.05	Eliminación de microorganismos	40,00	m <sup>2</sup>	\$ 501,00	\$ 20.040,00		
2.06	Eliminación de pinturas y/o graffiti	15,00	m <sup>2</sup>	\$ 612,00	\$ 9.180,00		
2.07	Reparación y reposición de revoques	181,00	m <sup>2</sup>	\$ 220,24	\$ 39.864,16	\$ 143.702,66	19,31%
2.08	Tratamiento de fisuras	5,00	ml	\$ 1.200,00	\$ 6.000,00		
2.09	Restitución de Molduras interiores	46,90	ml	\$ 45,00	\$ 2.110,50		
2.10	Reparación de Ornamentos	3,00	unidad	\$ 760,00	\$ 2.280,00		
2.11	Restitución de copones de fachada	2,00	unidad	\$ 1.800,00	\$ 3.600,00		
2.12	Extracción de rosetas de luz	2,00	unidad	\$ 164,00	\$ 328,00		
2.13	Reposición de capiteles metálicos	6,00	unidad	\$ 1.400,00	\$ 8.400,00		
2.14	Tratamiento de rejas y barandas	1,00	gl	\$ 9.800,00	\$ 9.800,00		
<b>3</b>	<b>Mamposterías</b>						
3.01	Cerramiento de ventilaciones (e = 0,45)	1,40	m <sup>3</sup>	\$ 3.351,76	\$ 4.692,46		
3.02	Reparación de mamposterías (e = 0,15)	20,00	m <sup>3</sup>	\$ 2.935,56	\$ 58.711,20	\$ 76.909,02	10,33%
3.03	Reconstrucción de mampostería posterior (esp = 0,30m)	5,80	m <sup>3</sup>	\$ 2.328,51	\$ 13.505,36		

Pisos y revestimientos											
4	4.01	Remoción de piso existente	40,00	m <sup>2</sup>	\$	45,00	\$	1.800,00			
	4.02	Reparación y reposición de piezas calcáreas	11,40	m <sup>2</sup>	\$	146,10	\$	1.665,54			
	4.03	Relleno y compactación de ventilaciones de piso	80,00	m <sup>3</sup>	\$	146,10	\$	11.688,00			
	4.04	Recolocación de piso	40,00	m <sup>2</sup>	\$	47,33	\$	1.893,20			
	4.05	Zócalos	46,90	ml	\$	85,00	\$	3.986,50			
	4.06	Piso cemento alisado	90,66	m <sup>2</sup>	\$	89,35	\$	8.100,47			
	4.07	Reparación y reposición de escalones de mármol	4,00	m <sup>2</sup>	\$	558,12	\$	2.232,48			
	4.08	Pasarela de metal desplegado de 1,50 de ancho	64,50	m <sup>2</sup>	\$	2.014,74	\$	129.950,73			
	4.09	Piso de metal desplegado tipo rejilla (1mx2m)	21,00	m <sup>2</sup>	\$	2.014,74	\$	42.309,54			
									\$ 203.626,46	27,36%	
Cubiertas de techo											
5	5.01	Cubierta metálica (Chapa H°C con armazón de madera y aslación térmica)	74,50	m <sup>2</sup>	\$	393,53	\$	29.317,99			
	5.02	Cubierta de Policarbonato incoloro 4mm de espesor	22,00	m <sup>2</sup>	\$	7.360,00	\$	161.920,00			
	5.03	Cielorraso de placas de yeso	90,00	m <sup>2</sup>	\$	245,00	\$	22.050,00			
									\$ 213.287,99	28,65%	
Aberturas											
6	6.01	Cristal laminado de seguridad tipo Blisan. Incoloro (3mm+3mm)	40,25	m <sup>2</sup>	\$	1.378,43	\$	55.481,81			
	6.02	Restauración de marcos	1,00	gl	\$	4.000,00	\$	4.000,00			
									\$ 59.481,81	7,99%	
Pinturas											
7	7.01	Cielorraso	90,00	m <sup>2</sup>	\$	87,27	\$	7.854,30			
	7.02	Protección de muros de ladrillo visto	135,00	m <sup>2</sup>	\$	74,89	\$	10.110,15			
	7.03	Muros interiores	181,00	m <sup>2</sup>	\$	65,81	\$	11.911,61			
	7.04	Muros exteriores	100,00	m <sup>2</sup>	\$	75,88	\$	10.243,80			
	7.05	Protección de elementos metálicos	5,00	m <sup>2</sup>	\$	187,55	\$	937,75			
	7.06	Marcos de madera	4,80	m <sup>2</sup>	\$	162,13	\$	778,22			
									\$ 41.835,83	5,62%	
SON PESOS SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES CON 77/100									TOTAL	\$ 744.343,77	100,00%

\* No incluye interior de la vivienda

**ANEXO****Decreto N° 6676 M.G.J.- Año 2003.-****EDIFICIOS, LUGARES Y SITIOS DE VALOR HISTORICO-CULTURAL DE LA PROVINCIA  
DE ENTRE RIOS**

<b>LOCALIDAD</b>	<b>NOMBRE DEL EDIFICIO, LUGAR O SITIO</b>	<b>DOMICILIO</b>
CONCORDIA	CASTILLO SAN CARLOS	Parque Rivadavia
	CEMENTERIO VIEJO	Humberto Primero 968
	VIVIENDA UNIFAMILIAR/ HOTEL COLON Y CONFITERIA CRISTOBAL	
	GRAN HOTEL COLON	1º de Mayo y Pellegrini
	PALACIO ARRUBARRUENA	Entre Ríos 952
	VILLA YOLANDA	
	VIVIENDA FIRPO	Entre Ríos 1002
	VIVIENDA ZORRAQUÍN	Salta 104 ó Pellegrini 861
	VIVIENDA ZUBIETA	
	/VIVIENDA MONJES BENEDICTINOS	1º de Mayo 217
	VIVIENDA DR. LORENZO	
	INSTITUTO DIVINO MAESTRO	Mitre y La Rioja esq. Suroeste
	VIVIENDA ARANGUREN	Mitre 171 a 173
	VIVIENDA CAMINAL	
	OBISPADO DE CONCORDIA	Pellegrini 790 esq. Corrientes
	BANCO DE LONDRES Y ACA. DEL Sur	
	BANCO DE LONDRES Y ACA. DEL SUR	1º de Mayo y Urquiza
	VIVIENDA GARAT ZORRAQUIN	
	CLUB PROGRESO	Pellegrini Y Salta
	VIVIENDA PENDOLA DÍAZ	Güemes 31
	VIVIENDA ORLANDO MARCONE	Vélez Sarsfield y San Luis
	VIVIENDA LIX KLETT	Urquiza 868

RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE  
CONCORDIA. PUESTA EN VALOR DE "VILLA TERESITA"

---

VIVIENDA MANUEL CAMAÑO	Mitre y La Rioja
VIVIENDA FAMILIA MASVERNAT	Mitre 259
VIVIENDA HORNE	Pellegrini 937
VIVIENDA WOOLMER	Mitre 356 y Yarat
VIVIENDA MIÑONEZ	Urquiza 685
VIVIENDA DACUNTO	San Luis 524
VIVIENDA BEÑATENA	Rioja 564
BANCO POPULAR DE CONCORDIA	Urquiza y Mitre
BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA	Mitre y Pellegrini esq. Suroeste
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1º de Mayo esquina H. Irigoyen
VIVIENDA CASTRO	Corrientes 136
TRIBUNALES PROVINCIALES	Bartolomé Mitre 129
CLUB PROGRESO	Pellegrini Y Mitre
ESCUELA VELEZ SARFIELD	Mitre y P. Del Castillo
ESCUELA NORMAL D. F. SARMIENTO	Sarmiento 530
ESCUELA PROV. GRAL. BELGRANO	Entre Ríos 1015
ESCUELA DE COMERCIO	Urquiza entre Montevideo y 3 de Febrero
TEATRO ODEON	Entre Ríos 571-79
BIBLIOTECA POPULAR O.V. ANDRADE	1º de Mayo 141
VIVIENDA CAMINAL	Corrientes 199
VIVIENDA FERNANDEZ OTAÑO	Além y Sarmiento
VIVIENDA FERNANDEZ OTAÑO	Além 67
VIVIENDA CÁMARA/CONSEJO PROF. DE CS. ECONÓMICAS	Pellegrini 879
PQUIA. CATEDRAL SAN A. DE PADUA	Urquiza 608 a 622
IGLESIA NTRA. SRA. DE LOS ÁNGELES	Vélez Sarsfield y Sarmiento
AUTOMOVIL CLUB ARGENTINO	Pellegrini esq. Corrientes
POLICLÍNICO FERROVIARIO	La Rioja y Roque Sáenz Peña
TEMPLO MASÓNICO	Pellegrini 1116

CONFITERÍA FCO. LUCHETTI E HIJO	Mitre 143
VIVIENDAS DE RENTA FERNANDEZ	Além 67 al 69
VIVIENDA ROBINSON	Carriego 272 al 274 esq. Rivadavia 456
COLEGIO NTRA. SRA. DE LOS ANGELES	Sarmiento esq. Güemes
SITIO EXODO DEL PUEBLO ORIENTAL	Parque Rivadavia
CAMPOS DEL AYUI	Chacras Grandes

**TITULO: Protección Patrimonial**

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 29113**

**SANCIONADA: 28.11.1996**

**PROMULGADA: 13.12.1996**

**PUBLICADA: 13.12.1996**

(Texto ordenado con las modificaciones introducidas por las ordenanzas n° 32784 y 33221)

ARTICULO 1°.- COMPETENCIA: La Municipalidad de Concordia planificará y llevará a cabo, por intermedio de la Dirección de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Humano, las acciones, proyectos, programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todos los edificios, áreas u objetos que las normas contenidas en la presente ordenanza así lo prescriban .-

ARTICULO 2°.- ORGANO DE APLICACIONES: Es la Dirección de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Urbano. Esta Dirección contará con el apoyo de un Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia que se conforma a tal efecto integrado por representantes del Colegio de Arquitectos, del Colegio de Ingenieros y por personas dedicadas al estudio y/o rescate histórico, arquitectónico y cultural de nuestra ciudad.-

ARTICULO 3°.- OBLIGACION DE PROTEGER: La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios u objetos considerados por esta norma de valor histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarado como tales por ordenanza municipal sancionada al efecto, confeccionada por la Comisión Asesora de Protección del Patrimonio de Concordia.-

ARTICULO 4°.- PROTECCIÓN: Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales, históricos y arquitectónicos.- Se refiere al espacio público, e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos, sean de propiedad pública o privada.-

ARTICULO 5°.- PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTORICOS: En parcelas frentistas o adyacentes a edificios y lugares declarados Monumentos Históricos, así como espacios verdes deberá consultarse al órgano de aplicación en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.-

ARTICULO 6°.- TUNELES Y SOTANOS: Los propietarios de parcelas en los cuales existan o se descubran túneles con cualquier vestigio de valor arqueológico o sótanos, deberán informar al órgano de aplicación de su existencia, para su registro y catalogación.-

ARTICULO 7°.- INMUEBLES QUE POSEAN PARA LA CIUDAD VALOR PATRIMONIAL: Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir del dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un convenio urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio. Este convenio, elaborado por el órgano de aplicación será suscripto entre el propietario y el señor Intendente ad-referéndum del Honorable Concejo Deliberante. El órgano de aplicación deberá: Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien y determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del consejo asesor. Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada. La compensación podrá contemplar la transferencia de la capacidad constructiva de la parcela a otra u otras parcelas del mismo propietario. Gestionar el convenio urbanístico que incluirá: a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación. Toda información o publicidad mediante carteles, clasificados, catálogos, folletos, etcétera, referida a la oferta de ventas o alquiler de inmuebles con una antigüedad anterior al año 1940, sitios o predios declarados patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, cultural, paisajístico, ambiental de la ciudad, deberán disponer en la parte inferior la siguiente leyenda: "PROPIEDAD DECLARADA DE INTERES PATRIMONIAL, CONFORME ORDENANZA N° 29113/96 Y SUBSIGUIENTES". (\*) b) El condicionamiento de la habilitación que se otorgue a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo. El convenio urbanístico y las normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente ordenanza aprobatoria por parte del Honorable Concejo Deliberante.-

ARTICULO 8°.- INCENTIVOS: El Departamento 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 en acciones específicas. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas de gestión: Créase el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (F.E.R.E.C.), cuyos recursos provendrán de: El veinticinco por ciento (25%) de la recaudación del Municipio por Derecho de Edificación (Título 11 de la Ordenanza TRIBUTARIA). Los fondos que provengan de las partidas que específicamente destine el presupuesto anual a tales efectos. c) Los recursos que provengan de entidades nacionales o extranjeras, con destino a la protección patrimonial. Donaciones o legados de particulares, que instituyan al Fondo como beneficiario. A los efectos de la utilización de estos recursos, el Departamento Ejecutivo deberá crear una cuenta extrapresupuestaria, donde serán registrados y contabilizados tanto los ingresos como los egresos y los saldos consiguientes. El Departamento Ejecutivo, a través de la Dirección de Rentas deberá transferir mensualmente a dicha cuenta, el importe resultante de lo recaudado por aplicación del inciso a), sin perjuicio del ingreso de aquellos fondos que provengan de la aplicación de los incisos b), c) y d). Anualmente, la Dirección de Planeamiento, previo acuerdo con el Consejo Asesor de Protección del Patrimonio, elaborará un

Presupuesto de Gastos destinado a atender la catalogación, el mantenimiento y/o la restauración de los bienes considerados con valor patrimonial para la comunidad. El mismo se deberá ajustar a los recursos resultantes de la adición de los ingresos previstos para el Ejercicio, más el saldo del Ejercicio anterior. A los efectos de su implementación, deberá ser convalidado mediante decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de los treinta (30) días. En cuanto a los bienes con valor patrimonial pertenecientes al dominio privado, será facultativa la afectación de parte de los recursos disponibles para el otorgamiento de créditos circunscriptos al destino expuesto precedentemente. Esto se efectivizará mediante Convenios ad-hoc con la Caja Municipal Mixta de Préstamos, y cada operación en particular deberá ser autorizada mediante ordenanza. Las prioridades que conformen los presupuestos anuales, se fundamentarán en proyectos de mantenimiento y/o restauración, sea del dominio público como del privado, evaluado conforme a un sistema de puntaje que será establecido por decreto del Departamento Ejecutivo. (/)

ARTICULO 9°.- PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR DE VALOR PATRIMONIAL A BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Se considerarán los siguientes criterios de valoración: VALOR URBANISTICO: son las cualidades que posee un edificio que define el paisaje urbano o el espacio público. VALOR ARQUITECTONICO: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante. VALOR HISTORICO-CULTURAL: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y en uso social actual. VALOR SINGULAR: Refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio. Los criterios de valoración anteriormente expuesta deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área. El catálogo y la normativa correspondiente para el área aprobados por ordenanza municipal, serán publicadas en dos diarios de nuestra ciudad por tres días consecutivos. Los particulares poseerán sesenta (60) días a partir de la última publicación para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito al órgano de aplicación. Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones. Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo. El órgano de aplicación, con consulta previa del consejo asesor elaborará el proyecto modificatorio del catálogo, que será remitido para su consideración al Honorable Concejo Deliberante. Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo constarán en las respectivas registraciones catastrales, con indicación del número de ordenanza municipal. Luego del dictado de un acto administrativo o sanción de una ordenanza que tienda a la elaboración de un catálogo de bienes con valor patrimonial, el Departamento Ejecutivo deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le solicite hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificio al catalogo en cuestión.-

ARTICULO 10°.- DESGRAVACIONES: El Departamento Ejecutivo podrá proponer desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta un cien por cien (100%) de la tasa inmobiliaria municipal. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencias, serán determinados para cada propiedad de acuerdo con los siguientes criterios: Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar. Antigüedad: Cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar. Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar. La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación. Para determinar la desgravación que se aplicará a cada caso particular se tendrán en cuenta las particularidades de cada propiedad, fijándose para los mismos, los límites de desgravación. A los efectos de la aplicación de estos parámetros el órgano de aplicación deberá considerar las siguientes formas de ponderación. Protección Ambiental: por encontrarse en áreas de protección ambiental, tendrá preferencia en cuanto al porcentaje de desgravación. Usos: se privilegiará aquellos edificios que tengan destinado el uso residencial más del 70% aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área. Las desgravaciones impositivas serán Ad-Referéndum del Honorable Concejo Deliberante.-

ARTICULO 11°.- DERECHOS A VENTA, GRAVAMEN O ALQUILER DE LOS PROPIETARIOS: Los propietarios de bienes declarados de interés patrimonial podrán vender, gravar o alquilar sus propiedades. En el registro catastral de la municipalidad se dejará constancia de haber sido declarado de interés patrimonial de la Ciudad de Concordia.-

(\*) Texto ordenado según ordenanza 33221

(/) Texto ordenado según Ordenanza 32784

**ORDENANZA MUNICIPAL Nº 29789**

(Texto ordenado según las modificaciones introducidas por ordenanzas n° 33195, 33332, 33448 Y  
34792)

**SANCIONADA: 13.11.1997**

**PROMULGADA: 04.12.1997**

**PUBLICADA: 16.12.1997**

ARTICULO 1º.- Declárese de interés patrimonial (arquitectónico, histórico, arqueológico, cultural, paisajístico, ambiental, etcétera) a los edificios, áreas, sitios, monumentos, objetos documentales, natural, que comprende los elementos, bienes materiales e inmateriales que puedan ser comprendidos en el concepto patrimonio.-

ARTICULO 2º.- La enumeración que se establece en la presente ordenanza no tiene carácter taxativo o excluyente y podrían incluirse nuevos elementos con la sola solicitud de ser incluidos en el catalogo pertinente.-

Dicho catalogo (creado por ordenanza n° 29113) será publicado en dos diarios de nuestra ciudad por tres días consecutivos y los particulares poseerán sesenta (60) días a partir de la última publicación para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito al órgano de aplicación (Dirección de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Humano).

A- **PRESERVACIÓN ARQUITECTONICA Y URBANISTICA:**

Declárese de interés municipal y protegido por los alcances de preservación y subsidios otorgados por el programa, los siguientes inmuebles:

- 1.- Cementerio Viejo: Humberto Primo entre Ramírez y Sargento Cabral.
- 2.- Casa Arthagnan: Entre Ríos y Avellaneda esquina Suroeste.
- 3.- Casa Firpo: Entre Ríos y Sargento Cabral, esquina Noroeste.
- 4.- Palacio Arruabarrena: Entre Ríos y Ramírez, esquina Noroeste, actual museo.
- 5.- Casa Castro: Pellegrini y 3 de Febrero, esquina Noroeste.
- 6.- Casa Bernardino Home: Pellegrini 937.
- 7.- Casa Péndalo Díaz: Güemes 35.
- 8.- Casa Juan C. Salduna: Urquiza 868.
- 9.- Casa Zorraquin: Pellegrini y Salta, esquina Noroeste.
- 10.- Casa Marcone: San Luis y Vélez Sarfield, esquina Suroeste.
- 11.- Casa Caminal: Beñatena -Pellegrini 772, actual Dispensario.

- 12.- Casa Ferré: San Martín y Chile, esquina Noroeste.
- 13.- Tribunales Provinciales: Bartolomé Mitre 133.
- 14.- Hotel Colón: Pellegrini y 1º de Mayo, esquina Noroeste.
- 15.- Casa Camaño: La Rioja y Bartolomé Mitre, esquina Suroeste.
- 16.- Casa Masvernat: Bartolomé Mitre 259.
- 17.- Casa Señoritas Woolmer: Bartolomé Mitre y Damián P. Garat, esquina Suroeste.
- 18.- Escuela Velez Sarfield.- Bartolomé Mitre y Prebistero del Castillo, esquina Noroeste.
- 19.- Biblioteca Olegario V. Andrade: 1º de Mayo 141.
- 20.- Casa Zubieta.- 1º de Mayo 217, actual obra Diocesana FACE.
- 21.- Villa Emilia.- Quintana 197.
- 22.- Escuela Normal.- Manzana limitada por Sarmiento, Quintana, Alem, 25 de Mayo.
- 23.- Estación de Ferrocarril: Avenida Robinson.
- 24.- Casa Fagalde: Entre Ríos y Estrada, esquina Suroeste.
- 25.- SOCIETÀ ITALIANA "LA CONCORDIA": Buenos Aires entre Pellegrini y Urquiza, actual cochera.
- 26.- Casa Robinson: Carriego y Rivadavia, esquina Noroeste.
- 27.- Casa Farquarson: Rivadavia 1068.
- 28.- Iglesia Evangélica: Buenos Aires entre San Juan y Rivadavia.
- 29.- Unione Meridionale: Pellegrini 1116.
- 30.- Societta Italiana Roma Itengibile: Hipólito Yrigoyen casi Bartolomé Mitre.
- 31.- Edificio 1º de Mayo y la Rioja, esquina Noroeste, ex Banco de Londres, actual comercio.
- 32.- Edificio Banco Francés: Entre Ríos y San Martín, esquina Suroeste, ex Banco Hogar Argentino.
- 33.- Edificio Banco Nación y vivienda anexa: Pellegrini y Mitre, esquina Noroeste.
- 34.- Edificio D. G. I.- Pellegrini y Alberdi, esquina Sureste -ex Banco Hipotecario-.
- 35.- Edificio Cooperativa Eléctrica: Urquiza y 1º de Mayo, esquina Suroeste, ex Banco de Londres.
- 36.- Edificio Banco Río: Urquiza y Bartolomé Mitre, esquina Noroeste, ex Tiendas Gath & Chávez.
- 37.- Palacio Municipal: Bartolomé Mitre 76.
- 38.- Casa de Urquiza 686.
- 39.- Casa de Hipólito Yrigoyen 625.
- 40.- Casa de J. Salvatierra: Espino 123.

- 41.- Villa Teresita: Urquiza entre Carriego y Espino, casi destruida.
- 42.- Villa Yolanda: Roque Sáenz Peña y Damián P. Garat, esquina Noroeste.
- 43.- Casas de Brown 678 y 569.
- 44.- Casa Inschauspe: Entre Ríos 924.
- 45.- Casa de San Luis 529.
- 46.- Casa de La Rioja 622, actual Centro de Comercio, Industrias y Servicios de Concordia.
- 47.- Tres casas de Bernardo de Irigoyen e Ituizangó, esquina Noroeste.
- 48.- Edificio Alem y Entre Ríos, esquina Suroeste actual Clínica San José.
- 49.- Colegio de los Padres Capuchinos: Sarmiento entre Güemes y Vélez Sarfield.
- 50.- Casa de Güemes y Laprida, esquina Suroeste.
- 51.- Casa de San Martín 416.
- 52.- Club Progreso: Pellegrini entre Corrientes y Salta.
- 53.- Casa Ferrari: Alberdi y Rivadavia, esquina Suroeste.
- 54.- Casa de Quintana y Alvear, esquina Suroeste.
- 55.- Dos casas de Alem y Sarmiento, esquina Noroeste.
- 56.- Casa de Pellegrini 1029.
- 57.- Tanque compensador Obras Sanitarias, entre Ríos y San Lorenzo, esquina Suroeste.
- 58.- Casa de Hipólito Yrigoyen 1266.
- 59.- Edificio de E. N. E. T. N° 1 (entrada principal), Entre Ríos y Avellaneda, esquina Noroeste.
- 60.- Casa de Concejal Veiga y Quintana, esquina Suroeste (casa más antigua que se conserva).
- 61.- Casa de Bartolomé Mitre 171.
- 62.- Casa de Bartolomé Mitre 181 -Orientación para la joven de Concordia.
- 63.- Casa de Bartolomé Mitre 197 -Acción Católica de Concordia.
- 64.- Casa de Bartolomé Mitre 199 -actualmente desocupada.
- 65.- Edificio de la Usina Eléctrica -San Juan y Alberdi, esquina Sureste- actualmente garaje Cooperativa Eléctrica.
- 66.- Casa de La Rioja y Corrientes, esquina Suroeste.
- 67.- Edificio de San Juan y Salta, esquina Suroeste. -Primer Usina Eléctrica de Concordia, luego garage para tranvías, actualmente Escuela de Comercio N° 2- U. T. N., Dirección Municipal de Deportes y Gimnasio Municipal.

- 68.- Colegio y Capilla de las Hermanas Adoratrices, Urquiza y Corrientes, esquina Suroeste.
- 69.- Casa de Corrientes y Pellegrini, esquina Suroeste, residencia del Obispo de Concordia.
- 70.- Edificio del Tiro Federal, 25 de Mayo entre Falucho y Chacabuco.
- 71.- Edificio del Policlínico Ferroviario, La Rioja y Roque Saenz Peña esquina Suroeste.
- 72.- Edificio principal de la Escuela de Comercio N° 1, Urquiza entre Montevideo y 3 de Febrero.
- 73.- Iglesia Catedral, Urquiza entre 1º de Mayo y Bartolomé Mitre.
- 74.- Edificio del Cine -Teatro Odeón- Entre Ríos 567.
- 75.- Casa de Montevideo 170.
- 76.- Casa de Hipólito Yrigoyen 881.
- 77.- Edificio Panadería La Española, Roque Sáenz Peña 77.
- 78.- Bar Scattone: Aristóbulo del Valle y Sarmiento, esquina Noroeste.
- 79.- Escuela Belgrano: Entre Ríos y Montevideo, esquina Noroeste.
- 80.- Casa de Bolivia y Salta, esquina Suroeste, actual Escuela El Principito.
- 81.- Casa de Montevideo e Hipólito Yrigoyen esquina Noroeste.
- 82.- Escuela Almafuerte: Urquiza entre Uruguay y Paraná.
- 83.- Escuela Gutiérrez: Sarmiento y Vías.
- Castillo San Carlos: Parque Rivadavia.
- Viña de Córdoba -Sicre- Diamante y J. J. Valle.
- Club Regatas Concordia.
- Casa de Eva Perón y Ricardo Rojas, esquina Noroeste.
- Casa de Ricardo Rojas 257, actualmente Vice Consulado de España.
- Cementerio Nuevo El Edén: Las Heras y Feliciano, manzana Noroeste.
- Palacio Soler -Urquiza- Avenida Vermech camino de acceso a la Tortuga Alegre.
- Edificio Naranjal de Pereda: Victorino Simón y San Carlos.
- Casa de Ricardo Rojas y 25 de Mayo, esquina Noroeste, abandonada y semi saqueada.
- Casa de Ricardo Rojas y Entre Ríos, esquina sureste.
- Círculo Italiano Concordia: calle Buenos Aires N° 136 (0)
- Automóvil Club Argentino, de calle Pellegrini y Corriente(-/)
- Ex Casa Hourcade (=)

B- Los inmuebles comprendidos en el listado que antecede y todos aquellos cuya construcción anteceda al año 1940, no podrán ser intervenidos ni sometidos a refacciones, modificaciones, ampliaciones y/o cualquier otra alteración de su estructura arquitectónica o estética, sin previa opinión del Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia y la aprobación del órgano de Aplicación y el Departamento Ejecutivo Municipal.

C- Toda modificación o destrucción de un edificio considerado patrimonio, sea total o parcial, que se hiciera sin autorización previa, será pasible de multas según la gravedad del hecho, la que será evaluada por el organismo de aplicación, pudiendo llegar hasta la obligación de construir lo alterado o destruido en su forma anterior, por cuenta de los responsables de lo ejecutado sin autorización, sin perjuicio de las multas previstas.

D- No se podrá hacer construcciones que reduzcan la visibilidad de la obra ni colocar anuncios, carteles de publicidad u otro objeto que produzca igual efecto o disminuya la estética del edificio.

El Consejo procurará acuerdo o concertaciones previas a las construcciones de obras colindantes o ubicadas en el entorno del bien patrimonial, estableciendo alturas máximas y mínimas, salientes y entrantes, etcétera, cuyo objeto será determinar las condiciones del proyecto a ejecutar, de forma tal de no afectar al bien declarado de interés histórico-arquitectónico.

ARTICULO 3º.- PRESERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTORICO, DOCUMENTAL, ARQUEOLOGICO Y ANTROPOLOGICO.

A- Declárese comprendido en esta preservación todos los bienes de cualquier clase y naturaleza y cualquiera fuera su situación dominial.

B- Están comprendidos en esta clasificación los yacimientos, piezas y elementos de carácter antropológico, arqueológicos, etnográficos, paleontológicos, tanto de origen biológico como los de naturaleza mineral, simples o elaboradas.

C- Se incorporarán los siguientes bienes que no tienen carácter taxativo:

-Muebles y/o expresiones del arte decorativo.

-objetos científicos, artísticos, numismáticos, filatélicos, técnicos, armas, material de precisión, imágenes, fotográfico, cinematográfico, ornamentos litúrgicos, etcétera.

-Libros, documentos, bibliotecas, impresos, manuscritos, diarios, archivos, hemerotecas, elementos gráficos, cartográficos, visuales de audio.

- Obras de artes de cualquier tipo, origen, material como: pinacotecas, monumentos, colecciones.

-Maquinaria agrícola, utensilios domésticos, de profesiones, herramientas.

D- Cuando se considere conveniente se suscribirán con los propietarios del bien, convenidos a fines de realizar tareas de preservación patrimonial y aprovechamientos de sus valores, quienes estarán obligados a facilitar tareas de mantenimientos.

Cuando los propietarios decidieran enajenarlos o trasladarlos o modificarlos, en cualquier forma estarán obligados a comunicarlo para que la municipalidad pueda ejercer la opinión a compra o preferencia.

#### PRIMERA ETAPA DE REGISTRO

- Esculturas del Cementerio Viejo
- Sarcófagos
- Monumentos funerarios
- Escultura "El Niño del Paraná" (en Plaza 25 de Mayo -sobre calle Bartolomé Mitre.)
- Escultura "Hombre Bandera" (Plazoleta Belgrano -frente a la Catedral)
- Mural cerámico de Benito Quinquela Martín "La Despedida" en Cementerio Plaza Memorial El Edén.
- Mural cerámico de Benito Quinquela Martín "Carnaval en La Boca" en la Término de Ómnibus.
- Mural cerámico de Benito Quinquela Martín "Día de sol en La Boca" en fachada edificio Artes Visuales calle Urquiza y Bartolomé Mitre.
- Obras pictóricas y escultóricas del Museo de Artes Visuales.
- Biblioteca Andrés Chabrilón.
- Biblioteca Olegario V. Andrade -1º de Mayo 141.
- Biblioteca de la Escuela Vélez Sarfield.
- Archivo del Honorable Concejo Deliberante.
- Archivo de la Ciudad de Concordia.

#### DE ARQUEOLOGIA:

- Sitio Tortuga Alegre -en el sector del mismo nombre.
- Sitio Salto Chico -en el sector del mismo nombre.
- Sitio San Carlos -en el Parque Rivadavia.
- Sitio Los Dos Bretes -en Victorino Simón y avenida Salto Uruguayo, aproximadamente.
- Sitio Playa Nebel -en el sector del mismo nombre.
- Sitio Fleitas -en el sector del Salto Uruguayo y el río.

- Sitio Puerto de los Aguateros -en el sector que comprende desde calle 25 de Mayo hacia el Sur, por la costa del río en una extensión de 1.000 metros aproximadamente.
- Sitio Frigorífico Yuquerí -sector ubicado a unos 1.000 metros al Sudoeste de la antigua planta del Frigorífico.
- Y los sitios que se detecten en el futuro.

#### RESERVACION PAISAJISTICA AMBIENTAL

- Conservar el capital natural representado por los variados recursos naturales existentes dentro del ámbito urbano, suburbano y rural, apelando a un usufructo racional de los mismos, que se compatibilicen con la preservación del medio ambiente.
- Facilitar el logro de adecuados niveles de calidad de vida de la población a través del tratamiento integral y compartido de nuestro patrimonio paisajístico y ambiental.

Incrementar el valor y la eficiencia funcional de los soportes naturales y periurbanos, tanto en los plazos de sobre usos como los de subutilización.

Se declaran espacios y bienes sujetos a obligación de conservar y proteger y se incluyen en el siguiente catálogo:

- a) Todos los recursos hídricos locales comprendidos y/o adyacentes al ejido municipal (ríos, arroyos, lagunas, etcétera)
- b) Todos los espacios urbanos y periurbanos de interfaces entre el medio acuático y el medio terrestre (Playas, costas, borde lagos, etcétera)
- c) Todos los espacios interurbanos y extra urbanos cuya cobertura vegetal presenta un valor natural, singular, científico, cultural y/o paisajístico que exijan un tratamiento acorde de preservación y puesta en valor y, consecuentemente un manejo que asegure su correcto desarrollo y preservación (selvas en galerías, monte xerófilo, palmeras autóctonas, bosque de liquidámbar, árboles públicos, etcétera).
- d) Todos los espacios verdes de uso público dentro del éjido municipal, asegurando que cualquier equipamiento a implantar que modifique la cobertura del suelo natural no supere el 1 % de la superficie de referencia (plazas, parques, plazoletas, etcétera).
- e) Los espacios libres comprendidos en cada manzana, denominados pulmón de manzana, deberán ser parqueizados en un 80 % de su superficie.

Los árboles existentes se incorporarán a los bienes a proteger.

- f) Las normas sobre preservación ambiental, paisajística y naturales, serán aplicables en cuanto fueran compatibles, el uso y preservación del espacio aéreo y el subsuelo.

Declárese comprendido en las previsiones del programa el espacio aéreo de la ciudad.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente la presente ordenanza tiende a minimizar el impacto ambiental y la agresión biológica que represente el denominado smog electrónico, electromagnético, radioeléctrico, telemático y similares.

También el tendido de cables, redes y objetos similares, tanto en el subsuelo como en el espacio aéreo, con cualquier finalidad, para el traslado de ondas, señales o energía, en el terreno de las comunicaciones, medios de información radial o telemático y cualquier sistema equivalente susceptible de provocar impactos visuales, arquitectónicos, urbanísticos y biológicos que puedan representar daños, agresiones actuales o potenciales para las personas y los valores urbanos y estéticos de la ciudad.

(0) Texto ordenado según Ordenanza n° 33195

(-/) Texto ordenado según ordenanza n° 33332

(=) Texto ordenado según ordenanza n° 33448

Reporte Inmueble - Dirección de Catastro Municipal



MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA  
Mitre Nº 76 - Tél.: (0345) 421-0021 - www.concordia.gob.ar

Fecha: 16/05/2014

**REPORTE INMUEBLE**

USUARIO: JUAANN 16/05/2014 11:50:38 a.m.

**Identificación**

Nomenclatura	Sec	Gru	Manz	Parc	SPar
	0	6	2792	9	0
PartP	PartM	Plano	Planta	UrbSub	
3285	24236	15811	2	Urbano	
Util.Parcelaria: Normal					
Prop.Estado: NO PROP ESTADO					

**Titularidad**

TDoc	NDoc 0
Titular	SIST.DE CAJA DE PREV.SOCIAL

**Domicilio Postal**

Calle:CORDOBA			
Num: 439	Piso 0	Dpto 0	
Loc.: CONCORDIA		CP: 3100	
Pais: Argentina		Prov.: Entre Ríos	

**Domicilio Parcelario**

Codigo: 808
Calle: URQUIZA
Num: 430    Piso:    Dpto: 0

**Valuación**

Coef: 0.79	AvalT: 469530.5	Zona Esp.: NO
ValBas: 103	AvalM: 188242.3	Zona : 2
SupT: 1283.41	Zona Val.: 0	
SupM: 898	Zona Trib.: A	

**Datos Cuadra**

Pavim: Asfalto
Agua: SI
Cloaca: SI
DiamCaño 0

**Ult. Transferencia**

Número: 34422
Año: 2009

**Mejoras**

Pol	Destino	Año	Estado	Cat	Nivel	Obra	SupCub
1	Vivienda	1920	Malo	4.9	0.0	Original	898 0

**Frente**

Codigo	Calle	Frente
808	URQUIZA	26.47

**Titulares**

NUM	Nombre	TDoc.	Doc.	Porc.	Caracter
60069	SIST.DE CAJA DE PREV.SOCIAL MEDICO	MI	0	100.00	Titular



Documentación obtenida del expediente de la propiedad - Archivo de Obras  
Sanitarias

MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA  
OFICINA DE OBRAS PÚBLICAS  
INSPECCION GENERAL  
DE CLOACAS DOMICILIARIAS

MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA  
1 PESO  
103.1977

MUNICIPALIDAD DE CONCORDIA  
1938  
CONTADURIA  
SOLICITUD N° 2088

Fórm. N.º 5

Concordia, *9 de Noviembre* de 1938

Señor INGENIERO INSPECTOR:

Habiendo obtenido la aprobación de las inspecciones parciales  
y generales de las obras domiciliarias que he construido en la finca  
calle *Maguaya* ..... *432 N° 436*  
de acuerdo con el plano definitivo N° *2088*....., aprobado con  
fecha *7 de Noviembre* ..... solicito se expida el certificado final de  
aprobación de dichas obras.

FIRMA DEL CONSTRUCTOR

*Lucrecia P. Larrosa*  
*En la fecha se expidió final de Cumplimiento*  
*Concordia, Diciembre 14 / 1938.*  
*L. Larrosa*

RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA. PUESTA EN VALOR DE "VILLA TERESITA"

REVALUACIÓN GENERAL  
Resolución N° 1115-A-G

Ministerio de Obras Públicas de la Nación  
Administración General  
de  
Sanitarias de la Nación

Expediente 2490  
Sección  
Manzana 105



DISTRITO Concordia

31 de Mayo de 1949

Señor JEFE DEL DISTRITO:

En la fecha se inicia el presente expediente de renta, correspondiente a la finca calle

Urquiza 432-5/2

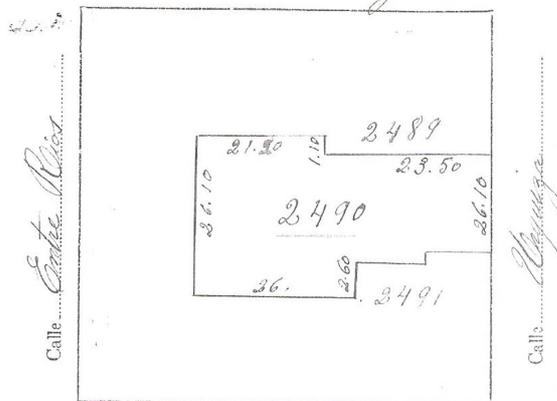
cuya ubicación y medidas se indican en el croquis inserto.

Superficie del terreno n° 1461.30

Propietario Fedeo Garcia

Domicilio Lorenz Ruiz y San Juan

Calle Coronel Carrizo



Calle Coronel Espina

Saludo a Vd. atentamente

[Handwritten signature]

12 de abril de 1949

Procédase a practicar la valuación de la finca de refe-

REVALUACIÓN GENERAL

Resolución N° 1115-A-G



EXPEDIENTE DE RENTA N° 2290

Departamento de Obras Públicas  
SERVICIOS SANITARIOS  
DE LA  
CIUDAD DE LA  
NACION  
SECCION COMERCIAL

DISTRITO Concordia

El día 21 de Mayo de 1949

Señor Director Comercial:

La finca calle Urquiza 432 - 5/3 - Parí -

N° de orden

Sección Manzana N° 205 Lote N°

Consta de 10 habitaciones, y 1 pieza de servicio,  
3 W.C. 1 baños, 1 cocinas, y 1 baño garage. dejaron - [cty. 1612]

Mide 25.10 m. de frente, por          m. de fondo.

Area edificada 390 m. cuadrados Clase de construcción de cemento

Pavimento de la calle de cemento

Está ocupada por dejaron Clase de negocio de Agricultura -

Valuación del alquiler (\$ 20.00 m/n.) Dejaron sin pagar

Comprobado con dejaron

Servicios efectivos Agua y cloaca

Propietario Edmundo Garcia Domicilio don Pedro y don Juan

RESPONDE COBRAR SERVICIOS DESDE:

Agua de Mayo 1949

Cloaca de Mayo 1949

Desagüe pluvial         

SIN SERVICIOS EFECTIVOS:

Deben cobrarse de acuerdo a la Resolución del Consejo de Administración del          de          de 19          expediente N°         

Observaciones         

Fincas linderas: 418-434

Inspección efectuada por          DELEGADO COMERCIAL

Se citó con carta certificada n° 60793 el día          de          de 19         

Conforme con el alquiler de (\$          m/n.)

Fecha:         

Firma del propietario          FIRMA DEL PROPIETARIO

CONSTA EN LOS REGISTROS ANOTADA:

En Medidores         

Libro          folio          Alquiler \$          m/n. Tarifa \$          m/n.

En Renta Fija:          Edificado          Baldío         

Parcela N°          Partida N°          Valuación Alquiler \$          m/n.

Tiene pagados los servicios hasta

RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE CONCORDIA. PUESTA EN VALOR DE "VILLA TERESITA"

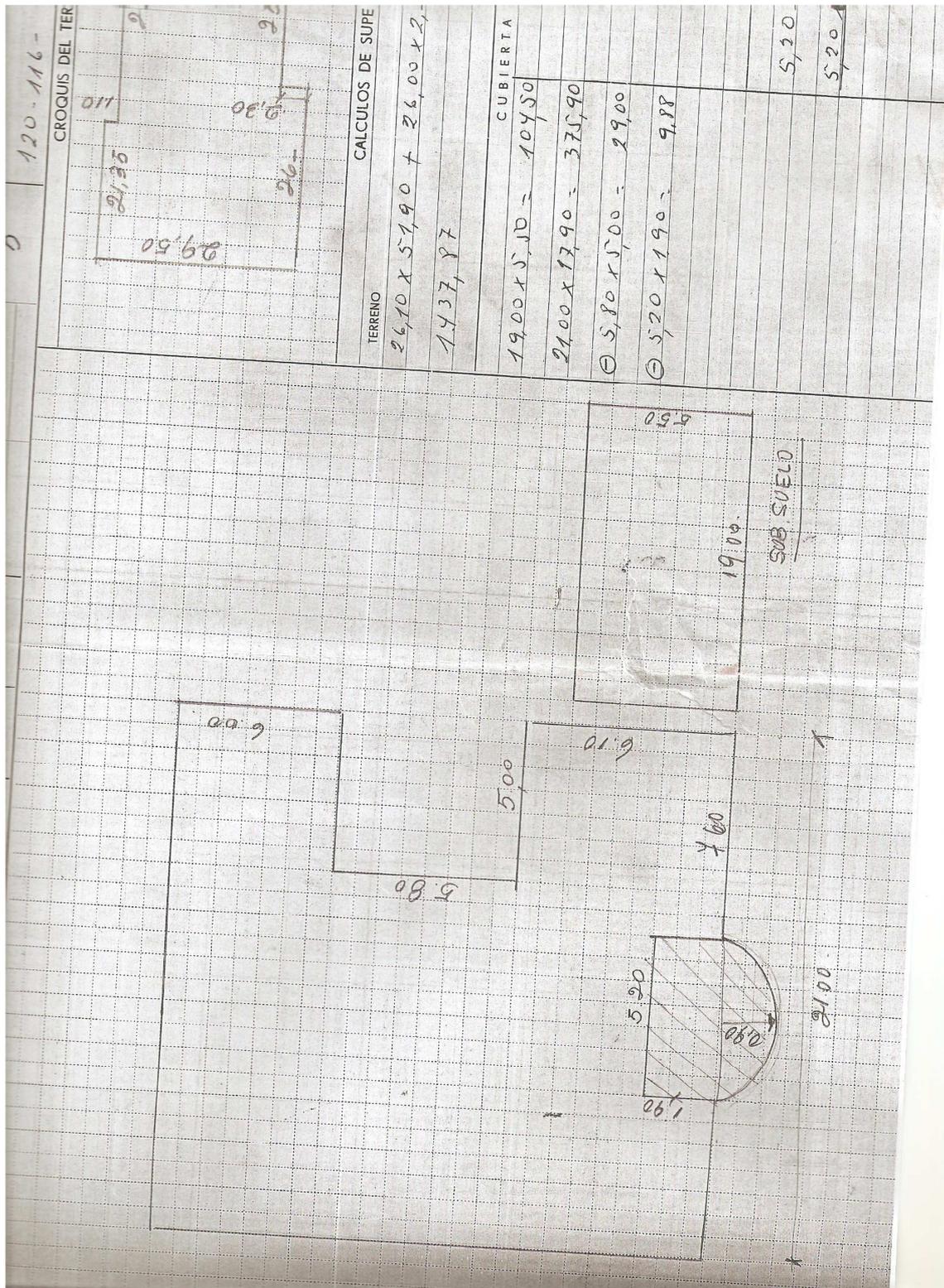
SECRETARÍA DE ESTADO DE RECURSOS HÍDRICOS ADMINISTRACIÓN GENERAL DE OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN		APELLIDO Y NOMBRES DEL CONTRIBUYENTE <b>Eduardo Garcia</b>		LOCALIZACIÓN Y DESTINO DEL INMUEBLE CALLE Y NROS. <b>Arguiza 432</b> LOCALIDAD <b>Concordia</b>		SECCION MAI <b>I 4</b>	
PLANILLA DE EMPADRONAMIENTO DE INMUEBLES EDIFICADOS		DOMICILIO DEL CONTRIBUYENTE CALLE <b>Arguiza</b> Nº <b>432</b> LOCALIDAD <b>Concordia</b>		DESTINO <b>Vivienda - oficinas (M.T.A.)</b>		DISTRITO: <b>21</b>	
COMPOSICION DEL INMUEBLE		PROP. HORIZ.		SUPERFICIES		CODIGO D	
PIANTAS	DEPARTAMEN.	SALON NEG.	HABITACIONES	ANIO CONSTRUC.	CUBIERTA m2	SEMI-CUBIERTA m2	TERRENO
1		1	9	1992	442	12	1.438
COCINAS	BANOS	TOILETES-WC	LAVADEROS				
1	2	1					
COCHERA	GALPON-TINGL.	PORCH-GALERIAS	OTROS				TIPO EDIFIC.
1		1					<b>5</b>

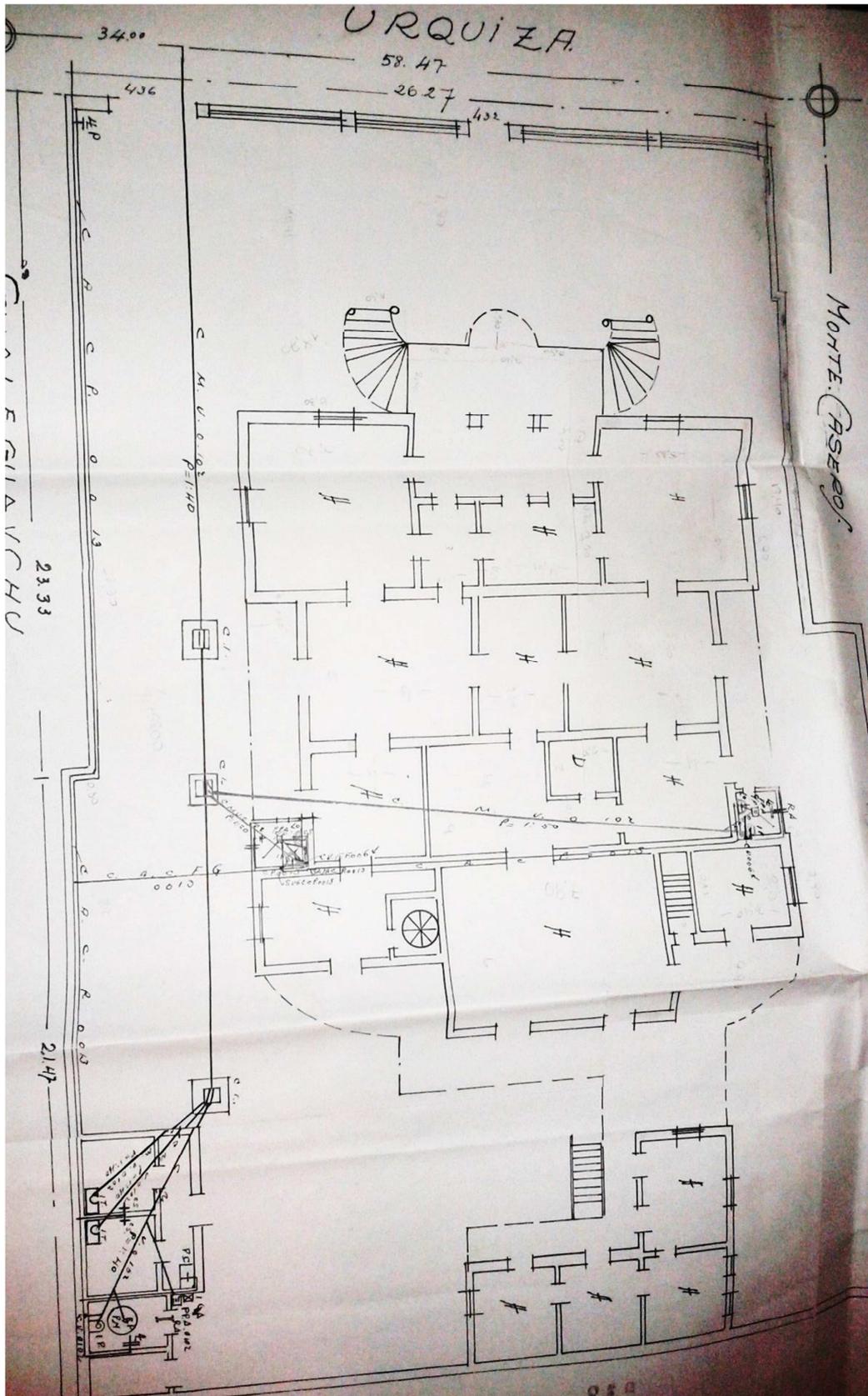
  

CROQUIS DEL TERRENO	
	<p>TERRENO 26,10 x 57,90 + 26,00 x 2 1437,87</p> <p>CUBIERTA 19,00 x 5,10 = 104,50 21,00 x 17,90 = 375,90</p>

**Proyecto Final**

**RELEVAMIENTO DE PIEZAS ARQUITECTÓNICAS DE VALOR PATRIMONIAL DE LA CIUDAD DE  
CONCORDIA. PUESTA EN VALOR DE "VILLA TERESITA"**





Plano Obras Sanitarias - Año 1938

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Pípolo, Juan Alejandro (2013), “Concordia: La Ciudad y su Arquitectura 1831 - 1970”.
- Guía de Buenas Prácticas para el cuidado de nuestro patrimonio edilicio – Ciudad de La Plata-Área Eje Fundacional 3. LEMIT.
- Código de Ordenamiento Urbano de Concordia.

## AGRADECIMIENTOS

- A nuestro tutor, Profesor Jorge Sota.
- Al jefe de la Cátedra, Ing. Fabián Avid.
- A toda la comunidad educativa de la UTN Facultad Regional Concordia.
- Al Ex Presidente del *Sistema de Previsión Médico Bioquímico de Entre Ríos*, Bioquímico Carlos María Vuarant.
- A la Municipalidad de Concordia.
- Y en especial a nuestras familias y amigos, por su gran apoyo en nuestro camino por la Universidad.