

Puesta en Valor Patrimonial de “Villa Teresita” (Mansión Morrosini) como parte de un Complejo con Espacio Público y Oficinas Públicas - Concordia – Entre Ríos.

Nadia Vietta – Magdalena Gorroño – Sebastián García Maciel
Fabian A. Avid - Jorge D. Sota

GIICMA-Facultad Regional Concordia-Universidad Tecnológica Nacional
Salta 277 - CP E3200EKE - Concordia - Entre Ríos – Argentina
giicma@frcon.utn.edu.ar

Palabras clave: Puesta en valor, restauración, conservación, refuncionalización.

RESUMEN

La Villa Teresita, también conocida como la Mansión Morrosini, está ubicada en calle Urquiza al 430 de la ciudad de Concordia y fue construida a principios del siglo XX.

Originalmente, la casona contaba con un área total aproximada de 898 m², 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.

Gran parte de su superficie ha sido demolida en 1998: de sus aproximados 898m² de superficie cubierta original sólo se conservan 136m² en la actualidad. De las 15 habitaciones y salones originales, sólo se conservan 4.

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.

Esta propiedad fue adquirida por *Sistema de Caja de Previsión Social para Médicos y Bioquímicos de Entre Ríos* en el año 2009 con la intención de construir un edificio en torre procurando la preservación de la casa original, proyecto que nunca pudo concretarse por diversas circunstancias. Los costos que acarrea la preservación y puesta en valor de la vivienda, junto con otras exigencias del código de edificación, encarecía el costo de la construcción del edificio, disminuyendo considerablemente la rentabilidad de la obra.

La información técnica existente actualmente sobre esta vivienda es muy escasa, aunque han podido recabarse diversos reportes, certificaciones, planos de instalaciones, no así los planos originales de obra.

El planteo inicial de la puesta en la valor de la casona se basó en sectorizar la planta de arquitectura en dos zonas: **espacio cultural y oficinas públicas**. Por las características arquitectónicas tan imponentes y representativas de un estilo de construcción, se consideró oportuno poder darle a la casona un uso que esté relacionado con la cultura y las actividades artísticas. Sumado a esto y atento a la creciente necesidad del Municipio de Concordia de edificios para alojar oficinas de distintas reparticiones, se decidió incluir superficies destinadas a tal fin.

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.

La casona contaba originalmente con un área total aproximada de 898 m², 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.

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 acarrearía 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.

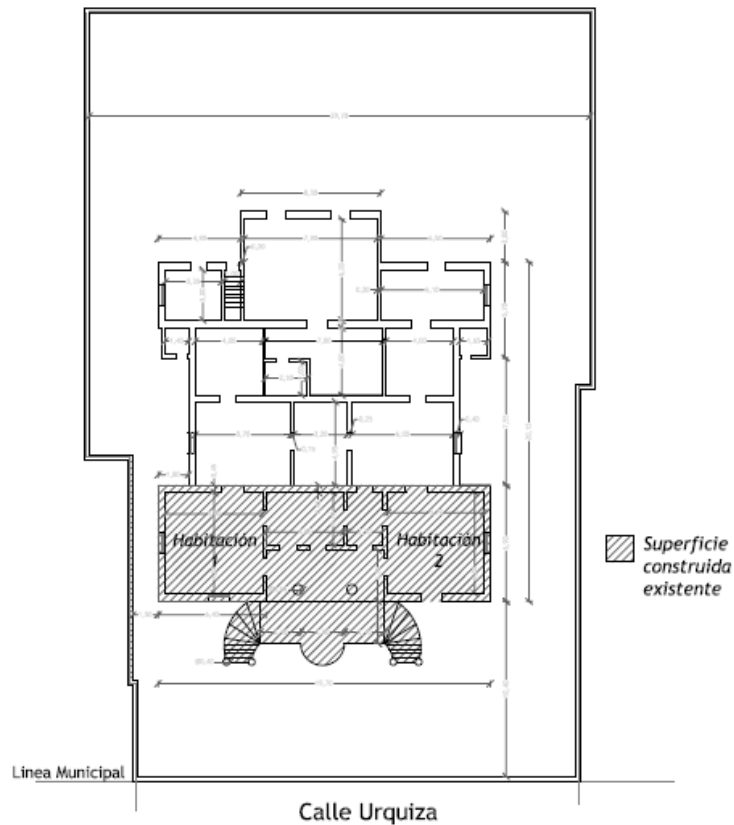
El *Ente Descentralizado de Obras Sanitarias* (E.D.O.S.) conserva planos de esta construcción que datan del año 1938 y en los cuales se detalla la instalación sanitaria. Asimismo se han podido rescatar diversos reportes y certificaciones varias en el archivo de esta entidad. Según un expediente obtenido del año 1949 y según el plano brindado por el E.D.O.S., 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 1: Fachada

Después de la demolición sufrida en 1998, de sus aproximados 898m² de superficie cubierta original, hoy en día sólo se mantienen en pie 136m², sumados a 32m² semi cubiertos. Sólo se conservan 4 de las 15 habitaciones y salones que conformaban la vivienda. Plano 1



Plano 1

Como se ha mencionado anteriormente, la Villa Teresita se encuentra en gran estado de abandono. A continuación se detallan las características que presentan los distintos elementos que componen la vivienda:

Cubierta de techos

La estructura de techos se encuentra totalmente desmoronada, 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).



Figura 2: Elementos de estructura de techo suspendidos.

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, tan sólo vanos.

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

El piso exterior (hall de ingreso) es de tipo calcáreo, cuyas 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, aunque algunas de ellas están fragmentadas.



Figura 3: Vista de una de las escaleras de ingreso

Molduras y apliques

La fachada cuenta con numerosos apliques y molduras con distintos diseños. En su mayoría se conservan en buen estado aunque algunas ornamentaciones (copones y otros adornos) se han desprendido debido al paso del tiempo o producto de la demolición del '98 de la parte posterior.

En la zona superior de la fachada se puede observar los restos de inscripción "Villa Teresita", aparentemente las letras que conformaban el nombre eran molduras que se desprendieron con el paso del tiempo, quedando sólo marcas de las mismas.



Figura 4: Detalle de ornamentaciones de fachada.



Figura 5: Marcas de molduras. Ausencia de copón superior izquierdo e inferior derecho.

Mamposterías

El material predominante es el ladrillo macizo. Los espesores de los mismos 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 6: 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.

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.

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. 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



Figura 7: Interior de una de las habitaciones.

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.

DISEÑO Y REFUNCIONALIZACIÓN DE AMBIENTES

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 poder darle 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.

Características generales del proyecto

A partir de este primer planteo, 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 nobile y subsuelo), el cual se destinará a oficinas de atención al público, espacios para exposiciones artísticas y hall de ingreso. Como anexo a éstos, en el terreno restante a los fondos de la Mansión se prevé la construcción de un auditorio semi enterrado a una cota -3m en referencia al nivel de piso terminado existente (vivienda original) con capacidad aproximada de 200 personas.

Por su parte, las oficinas públicas ocuparán la planta alta de este auditorio, proyectándose 5 pisos en total, incluyéndolo. Cabe aclarar que el diseño de la nueva estructura se realizó siguiendo las reglamentaciones del *Código de Edificación de la Ciudad de Concordia* con la idea de obtener el mayor provecho de la superficie del terreno.

De esta manera se elaboró un *Programa General de Necesidades* partiendo de las siguientes condiciones establecidas por el mencionado código:

- Superficie máxima edificable (según FOT para R1) = **3208.52 m²**
- Superficie actual de la Villa Teresita (considerando 2 niveles) = **288 m²**
- Superficie disponible para construir = **2920.52 m²**

Tabla N°1: Programa general de necesidades

SECTOR AUDITORIO	500	M2
AUDITORIO PARA 200 PERSONAS	300	
FOYER	80	
SANITARIOS (incluye kitchnet)	50	
DEPÓSITO	40	
CIRCULACIONES (pasillos y escaleras)	30	
SECTOR CULTURAL	280	M2
SECTOR SALAS DE EXPOSICIÓN	200	
ACCESO Y HALLES (incluye oficina de recepción y control de seguridad)	50	
CIRCULACIONES (pasillos y escaleras)	30	
ACCESO OFICINAS	130	M2
HALL PRINCIPAL (incluye oficina de recepción y control de seguridad)	80	
SANITARIOS (incluye kitchnet)	50	
SECTOR OFICINAS	1900	M2
OFICINAS DE PLANTA LIBRE (con flexibilidad para subdivisiones)	1100	
SANITARIOS (incluye kitchnet)	200	
CIRCULACIONES (pasillos y escaleras)	570	
DEPÓSITOS	30	
DEPÓSITO GRAL Y SALA DE MÁQUINAS	300	
TOTAL CUBIERTOS	3110	M2

Propuestas de zonificación

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:

- a) FOS máx. = 0,6
- b) FOT máx. = 2,5
- c) R = 3
- d) Altura del basamento sobre L.E. = 14.00 m
- e) Estacionamiento = ½ del número de unidades de viviendas

Condicionantes de ocupación del lote y desarrollo en altura

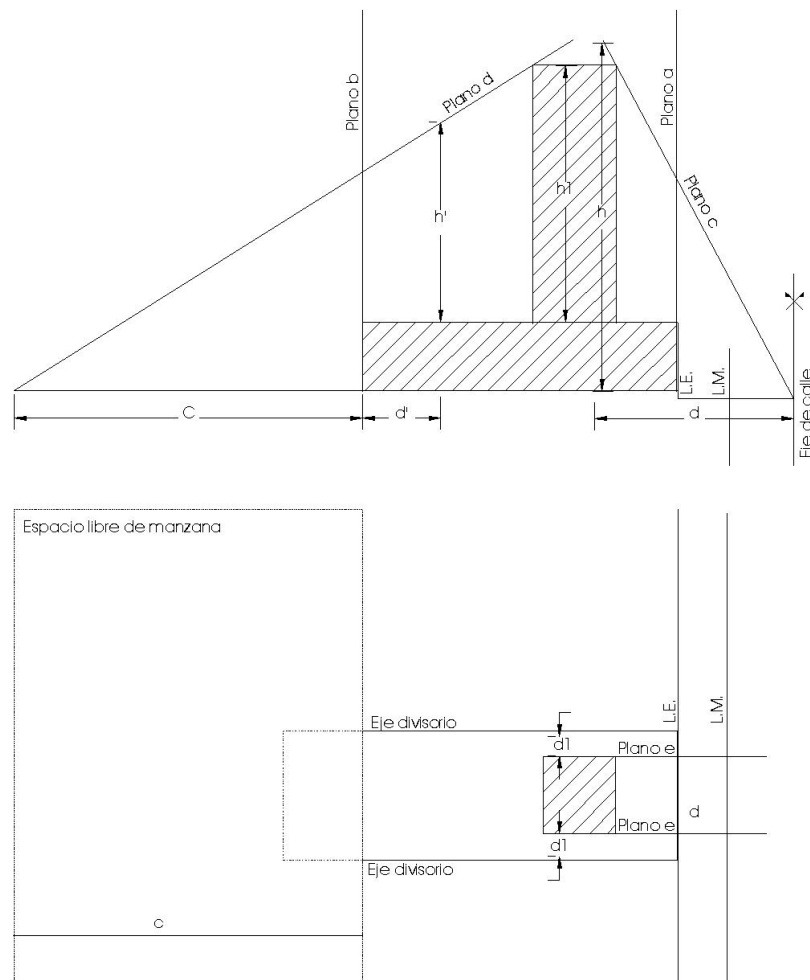


Figura 8: Distancias y planos máximos para desarrollo en altura y retiros laterales establecidos según Código de Edificación.

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

$$R = h / d$$

- Plano vertical que pasa por la L.F.I.
- 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 m²**. Si se utilizan los valores máximos de ocupación de suelo, se dispone de una superficie máxima edificable de **3208.52 m²**.

Respetando los condicionantes descritos en los párrafos anteriores y conservando la totalidad de la construcción existente, se analizaron cuatro variantes de ocupación del lote, de las cuales resultó seleccionada como la más conveniente la que se muestra a continuación (Figura N°9).

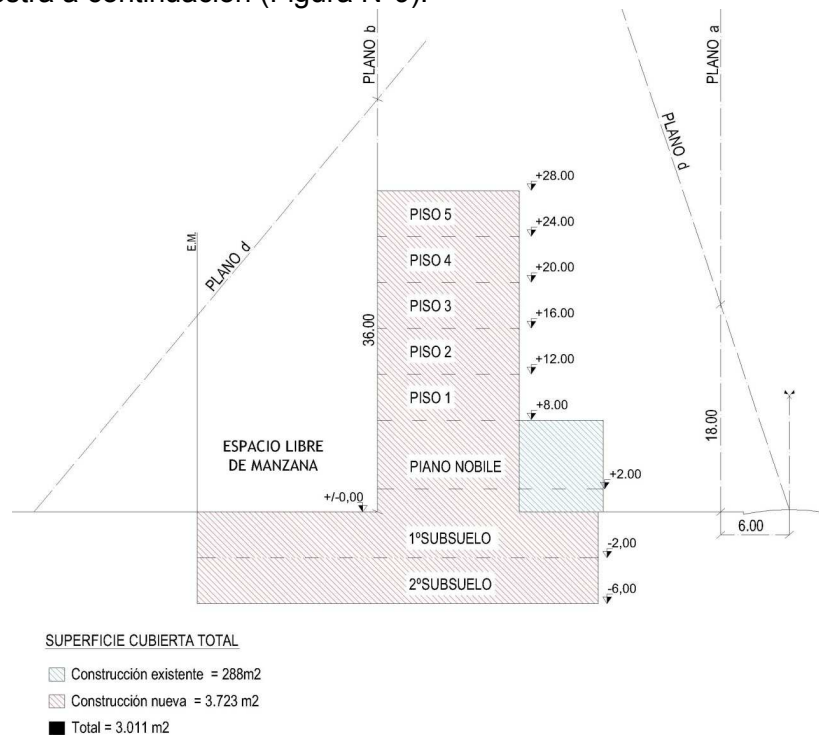


Figura 9: Opción de ocupación de lote seleccionada.

Con la alternativa de distribución de las superficies escogida, se procedió al diseño propiamente dicho de las plantas y, posteriormente, a la confección de los respectivos dibujos de cortes, plantas y vistas (Figura N°10).

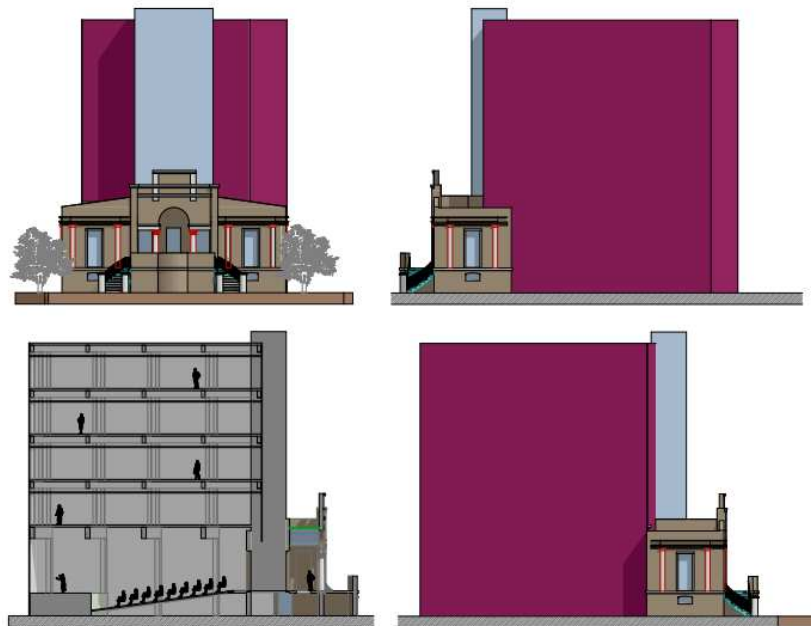


Figura 10: Cortes y vistas.

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 10: 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.

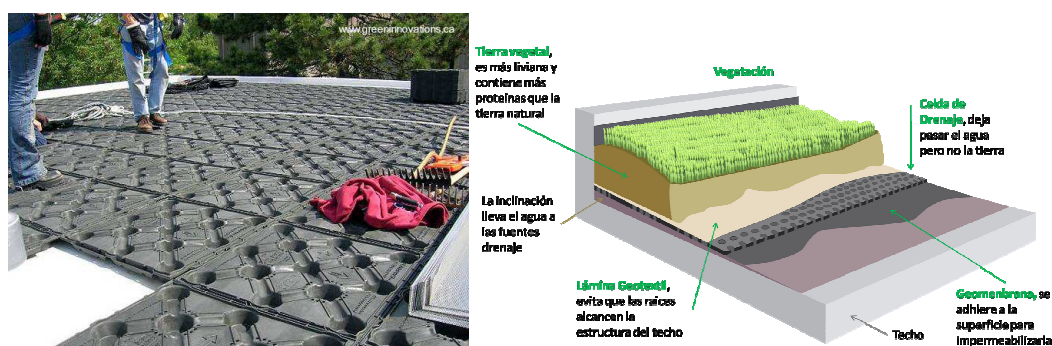


Figura 11: Esquema de construcción de sistema de *terrazas verdes*.

CONSIDERACIONES FINALES

La Villa Teresita, por su imponente estilo y por su representatividad para el patrimonio arquitectónico de Concordia, es un bien que merece ser protegido y preservado.

Para el proceso de recuperación, se pretende que la intervención sea de carácter “respetuoso”, es decir, que tanto proceso de puesta en valor como de refuncionalización de ambientes, no altere en gran medida las ruinas y elementos que aún se mantienen de la vivienda, sino que se reparen, restauren y restituyan respetando sus formas originales.

Sin embargo, la intención es que la casona no quede “detenida” en el tiempo, sino que se adapte a las necesidades de la vida contemporánea. Es por ello, y sumado a la ubicación privilegiada que posee dentro de la ciudad, que con el proyecto de puesta en valor y refuncionalización, se logre un espacio que sea útil y de interés para la comunidad.

Debido a las restricciones que establece el Código de Edificación para el distrito en donde se encuentra emplazada, como se detalló en los párrafos anteriores, la superficie total edificable no es muy elevada a la hora de analizar, junto con el valor del metro cuadrado del terreno, la rentabilidad de una posible obra de viviendas.

El elevado costo que posee el terreno por su ubicación, sumado a lo que económicamente significa la recuperación de las ruinas de la vivienda, disminuye notablemente la rentabilidad para una inversión inmobiliaria. Es por ello que, analizando estos aspectos, se cree que son escasas las posibilidades de que un privado invierta en este terreno, y como consecuencia ello de se continúe dando la misma situación que lleva años: abandono y deterioro progresivo de la Villa Teresita.

Se considera oportuno, entonces, que el Estado adquiriera la propiedad para llevar a cabo el proyecto descrito en el presente trabajo, logrando así que la antigua mansión Morrosini continúe en pie con el pasar del tiempo, como tantas piezas arquitectónicas que son parte del paisaje urbano de nuestra Concordia. Se cree firmemente que la conservación de estas obras es, en cierta forma, una manera de resguardar nuestra identidad cultural.

BIBLIOGRAFIA:

- [1] Pípolo, Juan Alejandro (2013), "Concordia: La Ciudad y su Arquitectura 1831 - 1970".
[2] Guía de Buenas Prácticas para el cuidado de nuestro patrimonio edilicio – Ciudad de La Plata-Área Eje Fundacional 3. LEMIT.