



#### T5. Patrimonio histórico

### **HOTEL IMPERIAL DE CONCORDIA: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO. UN CASO DE ESTUDIO.**

### **HOTEL IMPERIAL DE CONCORDIA: CONSERVATION OF THE BUILT HERITAGE. A CASE STUDY.**

Fabián Avid,<sup>(1)</sup> Alejandra Bruno<sup>(1)</sup>, Fabricio Altamirano<sup>(1)</sup>, Jorge Daniel Sota<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> GIICMA - Grupo de Investigación en Ingeniería Civil, Materiales y Ambiente. UTN - Universidad Tecnológica Nacional - Facultad Regional Concordia, Concordia, E.R., ARGENTINA. email: [academica@frcon.utn.edu.ar](mailto:academica@frcon.utn.edu.ar)

#### **Resumen**

El Hotel Imperial, es un edificio de construcción muy relevante ubicado en el centro de la ciudad de Concordia, Entre Ríos. Su construcción data de finales del siglo XIX y comienzos del XX [1] [2]. Las obras patrimoniales de esa época y su envergadura tienen relación con la pujanza económica de esta ciudad y su importante puerto fluvial sobre el Río Uruguay.

Ante la actual propuesta de la construcción de un edificio en altura en doce plantas y locales comerciales, con cocheras en sus plantas inferiores, y frente al estado de deterioro general del edificio original, con excepción de su fachada, se priorizó la conservación completa de la fachada original ejecutada con mamposterías de ladrillos comunes, sus aberturas originales, balcones y ornamentos de la época. [3] [4]

El edificio está resuelto en el lenguaje eclecticista italianizante, con elementos ornamentales en las cornisas, y remate superior con frisos marcando el ritmo de las carpinterías. En la ochava y el acceso se remarcan con frisos tallados con el nombre del hotel.

Para poder trabajar en el mantenimiento de la fachada patrimonial, se desarrolló una metodología de submuración y estructura de contrafuertes sobre la línea municipal de construcción.

Este trabajo ilustra las distintas tareas y etapas necesarias para la ejecución de estas obras, que no son menores, así como exponer el seguimiento de las ordenanzas de conservación del patrimonio de la ciudad.

**Palabras claves:** Patrimonio, fachadas, conservación, estructuras de refuerzo.

## 1 Introducción

En las ciudades del interior de Argentina, gran parte de su riqueza cultural se concentra en sus construcciones históricas. Sin embargo, y casi sin excepción, la mayoría de estas construcciones han sido afectadas negativamente por procesos de deterioro intrínseco de los materiales empleados y de las condiciones del ambiente de exposición que ponen en riesgo la preservación del legado histórico cultural que dichos centros albergan.

Así, las comunidades comienzan a perder un recurso valioso que, preservado y explotado adecuadamente puede contribuir a la calidad de vida de sus habitantes. Conscientes de estos riesgos, varias ciudades han tomado acciones para revitalizar sus construcciones históricas, muchas de las cuales han obtenido logros significativos.

Estas acciones son de largo plazo y requieren una cantidad de recursos que por lo general exceden las posibilidades presupuestarias de los gobiernos locales.

En el caso de la ciudad de Concordia en la provincia de Entre Ríos, desde el Municipio y con la creación de la Comisión Asesora para la Protección del Patrimonio, se asumió la tarea de preservar y proteger el patrimonio histórico local, no solo para las construcciones significativas como es el caso de la Puesta en Valor del Palacio San Carlos (sitio que albergó al escritor Antoine de Saint Exupery, autor del aclamado libro "El Principito"), sino también en la intervención de construcciones menores pero de gran significado histórico, arquitectónico y/o cultural de la ciudad.

En este trabajo se comentarán las acciones desarrolladas para el mantenimiento y la puesta en valor de la fachada de un histórico edificio, el antiguo Hotel Imperial.

Las fachadas son el paramento exterior de un edificio, generalmente el principal. Hay una gran cantidad de éstas, que se clasifican por los materiales que se utilizan (ladrillo visto, revocado, de hormigón, revestimiento de piedra o de materiales cerámicos, etc.) y según su situación respecto al edificio (exteriores, principal y lateral, o interiores o de patio). Asimismo, se debe tener en cuenta que algunas fachadas presentan mayor exposición y otras están más protegidas, dependiendo además de su altura y de las distintas ubicaciones dentro del edificio: plantas bajas, superiores, etc. [5] [6]

En nuestro caso se parte de la premisa que las fachadas de los inmuebles patrimoniales no deberían modificarse, y por ser necesaria su restauración o refuerzo estructural, ésta se ajustará a normas técnicas, manteniendo el estilo y proporciones originales del edificio. Con respecto a la materialidad, las fachadas respetarán en sus terminaciones las características de las edificaciones originales [7]. No se incorporarán elementos que denoten la época actual y no respeten la originalidad de los elementos.

Las nuevas obras deberán integrarse en forma armónica con la edificación existente, es decir, mantener ciertos elementos arquitectónicos, guardar las

proporciones de la fachada, respetar un cierto porcentaje de llenos y vacíos, etc., sin que ello implique necesariamente la imitación o réplica exacta de los elementos decorativos. Los nuevos elementos que se incorporarán al edificio, así como los nuevos materiales, se diferenciarán de los antiguos, a través de juntas de dilatación o elementos divisorios.

Evidentemente, la conservación y restauración de los elementos constructivos más genuinos, tales como las fachadas de ladrillo, constituye un principio invariante de las intervenciones llevadas a cabo, que se compatibilizan con las necesidades de refuerzo estructural, reparación o limpieza y rehabilitación que demanda la nueva situación de las mismas.

Por otra parte, es frecuente en dichas intervenciones la consideración de las fachadas como hito y/o referente histórico en el contexto urbano donde se ubica, manteniendo sus características formales iniciales y propiciando una percepción singular de su entorno que refuerce el valor patrimonial.

## **2 Metodología**

Cuando debemos intervenir en una obra que reviste el carácter patrimonial, es necesario realizar un análisis preliminar de la fachada existente, donde observaremos detenidamente los siguientes puntos:

- 1) Situación existente: tipo de construcción, estado, ubicación en el tejido urbano, propiedades vecinas, deterioros expuestos, etc.
- 2) Empresa constructora: idoneidad, experiencia en preservación, disponibilidad de equipos, personal técnico capacitado, etc.
- 3) Estudio geotécnicos: características del perfil hallado, presencia de agua subterránea, recomendaciones de submuración, otros.
- 4) Profesionales debidamente preparados para el trabajo de intervención.

Si se trata de excavaciones para subsuelos es necesario la programación de las mismas y el control de la maquinaria durante su uso, puesto que una operación brusca o errónea conlleva generalmente daños en la estructura o paramento a conservar ya que los paramentos antiguos generalmente son de comportamiento frágil ante posibles embestidas de las mismas.

El antiguo Hotel Imperial, está situado en una importante esquina céntrica de la ciudad, su construcción data del año 1890 (Figura N°1). Alrededor de 1906 era la sede de Correos y Telégrafos - Distrito 15, de la ciudad de Concordia. Al tiempo de la construcción del Hotel, la ciudad de Concordia tenía aproximadamente 20.000 habitantes. Se localiza en la esquina noreste en las calles Roque Sáenz Peña y Urquiza.

Su esquema funcional, es similar a otros hoteles de la misma época erigidos en la ciudad. Tenía dos plantas, con recepción, comedor y bar en planta baja y las habitaciones en la planta superior.

Fue originalmente construido utilizando morteros de barro, con paredes de

tejas de más de medio metro de ancho con riostras metálicas. Poseía además estructura metálica en bovedillas para conformar los pisos, flejes insertos como riostras en las paredes.

El estado actual de la fachada conservada es bueno, presentando algunas fisuras lineales por corrosión del acero en las molduras superiores. No se realizaron reparaciones con anterioridad. Su revestimiento es material de frente texturado.



Figura N°1: Vista actual de fachada Hotel Imperial de Concordia

Las tres plantas inferiores poseen diferentes destinos de uso: locales comerciales y oficinas por un lado y cocheras por el otro. Las plantas superiores están destinadas a unidades de vivienda de diferentes ambientes, totalizando cuatro por planta, como se observa en la planta tipo. (Figura N°2). En la actualidad se encuentra en ejecución un edificio en altura de trece plantas. (Figura N°3).

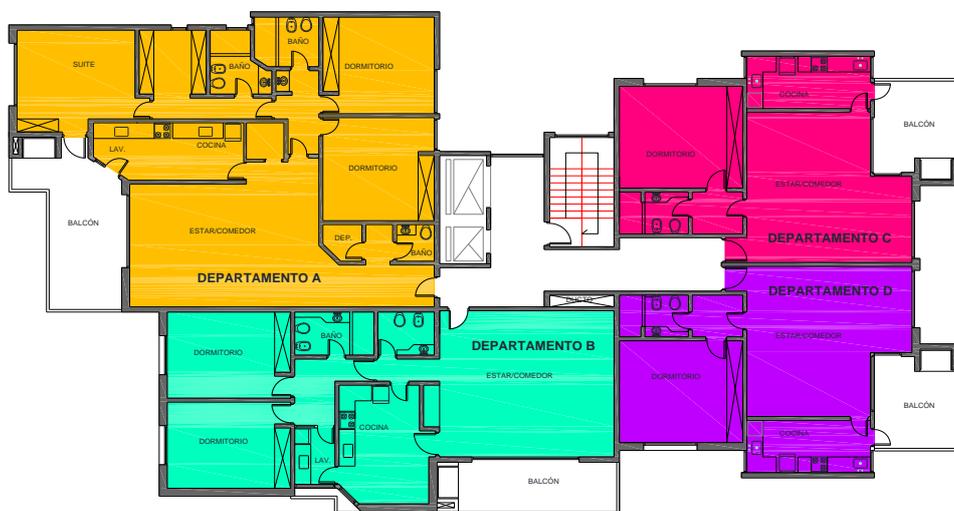


Figura N°2: Planta Tipo del Edificio Imperial de Concordia



Figura N°3: Vista de fachada sur Edificio Imperial de Concordia

Para la ejecución de la estructura se proyectó una obra de hormigón armado tradicional [8]. Las fundaciones se han diseñado considerando bases aisladas vinculadas mediante vigas de fundación que servirán también de asiento para las distintas mamposterías a emplear, y se ha considerado como plano de asiento estimado para dichas bases a los  $-3,00$  metros bajo nivel de terreno natural, de acuerdo a lo recomendado por el estudio de suelos realizado. La estructura sobre planta baja y pisos subsiguientes se compone de losas macizas cruzadas, soportadas por vigas de sección rectangular y vigas cintas, que descansan en un entramado de columnas de sección cuadrada o rectangular. (Figura N°4).

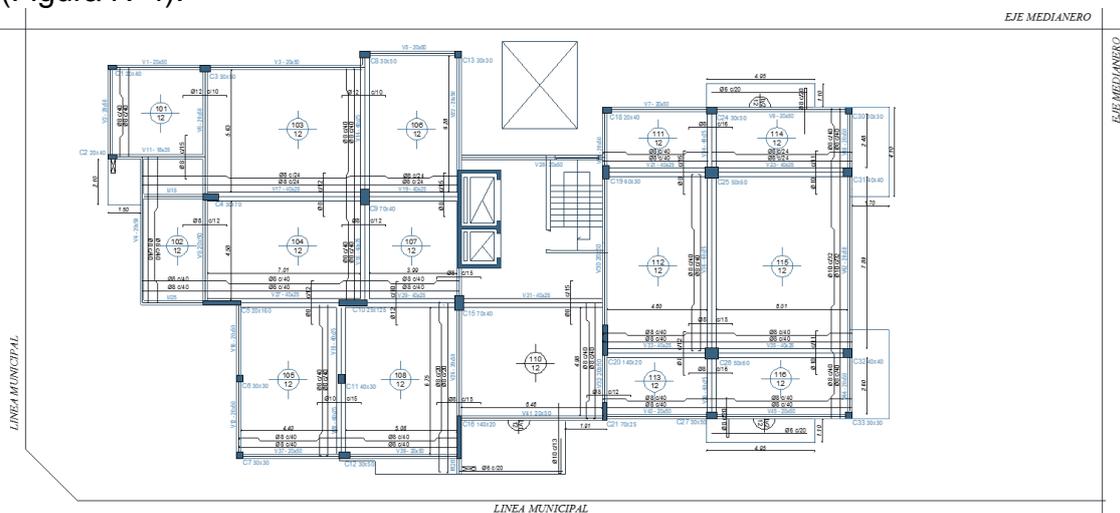


Figura N°4: Estructura de planta tipo Edificio Imperial de Concordia

Como materiales, para la estructura de hormigón armado se utilizó hormigón tipo H-21 y acero ADN 420.

Se destaca en esta obra que, dada la necesidad de conservar las fachadas originales, realizadas en ladrillos y con una altura aproximada de 12 m se realizaron obras de arriostramiento con estructuras de hormigón en sus diferentes paramentos (Figura N°5).



Figura N°5: Estructura de hormigón armado para la conservación de fachadas

Como proceso de trabajo para la conservación de esta importante fachada es de destacar las secuencias de inserción de la nueva estructura. En primer lugar, se realizaron las bases de las columnas desarrolladas sobre el paramento exterior, luego las vigas de fundación correspondientes, se procedió después a la ejecución de las columnas debidamente insertas en la mampostería de la fachada hasta llegar al primer nivel de la nueva estructura (Figura N°6 y 7).

En la Figura N°6 se observa el posicionamiento de la base de fundación y la armadura de columna para un pórtico de desvío de cargas superiores. En la Figura N°7 se aprecia la estratificación del suelo de asiento, la antigua fundación de la fachada en piedra arenisca (típica de la región) y el calado para la columna de hormigón armado.

Se destaca aquí la idea de realización de una estructura de refuerzo consistente en marcos cerrados de hormigón armado, materializados por las columnas en su faz vertical y por las vigas en la línea horizontal. [9]

Alcanzado el primer piso se llenaron las vigas dejando la armadura de espera para las futuras losas del nivel. Ese trabajo se continuó hasta terminar la estructura de riostra de la fachada [10].

Se destacan los insertos que se anclaron en las columnas (Figura N°8). Los mismos fueron realizados con la idea de sujeción de la fachada de mampostería en la estructura espacial de hormigón armado para asegurar su sostenimiento.



Figura N°6: Base de pórtico de desvío



Figura N°7: Base excéntrica sobre pared



Figura N°8: Vista de insertos dispuestos en columnas de hormigón





Figura N°9: Inserción de columnas en mampostería e intersecciones con estructura metálica existente

Todas estas tareas se realizaron con las construcciones internas presentes o sea no demolidas, destacando la complejidad de este hecho (Figura N°9). Una vez que la estructura de marcos cerrados fue concluida comenzaron las tareas de demolición de las construcciones internas, iniciando la secuencia con el levantamiento de las cubiertas, luego demoliendo las mamposterías del último nivel. Realizando siempre la demolición desde arriba hacia abajo (Figuras N°10,11 y 12).



Figura N°10: Vista superior demolición de mamposterías, luego del retiro de cubiertas y de la estructura de arriostamiento de las fachadas



Figura N°11: Vista inferior demolición de plantas internas



Figura N°12: Vista superior demolición de plantas internas y estructuras de refuerzos de fachadas

Toda esta tarea inicial que evidentemente provoca retrasos ayuda eficientemente a la conservación de la fachada original, quedando como tarea final la restauración completa de la misma. Luego de la demolición de las divisiones internas y solados se procedió a levantar la estructura restante, desde las fundaciones hasta las plantas de losas que se hicieron en una cantidad de tres niveles.

### **3 Conclusiones**

Como corolario final debe plantearse que es importante la preservación y el mantenimiento del patrimonio construído, pues eso valoriza a las ciudades en el plano cultural, histórico y turístico.

Para ello se visualiza como importante las acciones que realicen los municipios como en el caso de ciudad de Concordia, Entre Ríos, con la creación de una Comisión Asesora de Protección del Patrimonio.

Por otro lado, desde el punto de vista técnico es necesario tomar todas las precauciones posibles ante el comienzo de una obra de este tipo, analizando uno por uno los factores intervinientes, así como asegurando la presencia permanente de profesionales en la obra, según las tareas a ejecutar, en especial cuando se realizan tareas de submuración o aquellas que involucren excavaciones, tareas de desbaste de paramentos, remoción de estructuras antiguas, etc.

El patrimonio construído presenta generalmente estructuras como paramentos de características frágiles deterioradas por intemperismo, como se ha observado en este caso, que ante una acción defectuosa pueden dañarse. Ese daño puede resultar considerable y oneroso a la hora de proceder a reparar la obra en cuestión.

Es de destacar que todas estas tareas de conservación implican mayores erogaciones para los propietarios, razón por la cual se considera importante proveer de un beneficio fiscal por parte de los Municipios y las Provincias para el incentivo a tales emprendimientos.

#### 4 Referencias

- [1] Pezzarini, Heriberto María. (2007). “**Historia de Concordia I**”. 1ª Edición. Concordia. Entre Ríos.
- [2] Pípolo, Juan Alejandro. (2013). “**Concordia. La Ciudad y su arquitectura**”. Duograf. 1ª Ed. Concordia. Entre Ríos.
- [3] Belda Navarro, Cristóbal y García, Carlos Moisés. (1996). “**Arquitectura en Cartagena: Eclecticismo y Modernismo**”. Ed. Darana. Murcia.
- [4] Glass Architettura Urbanistica SRL. (2006) “**Preparación programa para la revitalización del centro histórico de Cartagena de Indias**”. Informe final de consultoría. Cooperación Técnica CT-1047. Glass Architettura Urbanistica srl, Venezia, Italia.
- [5] Quartesan, A., Romis, M., y Lanzafame, F. (2007). “**Las industrias culturales en América Latina y el Caribe: Desafío y Oportunidades**”. Documento de Trabajo. Departamento de Capacidad Institucional y Finanzas, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, DC.
- [6] Ros Sempere, Marcos. (2009). “**Documentación de los procesos de restauración arquitectónica**”. En Cuadernos de Documentación Multimedia. N.º 20. Publicación electrónica. Madrid.
- [7] Tejela Juez, J; Navas Delgado, D.; Machín Hamalainen, C. (2010) “**Rehabilitación, mantenimiento y conservación de fachadas**”. 1ª Edición: Tornapunta Ediciones, S.L.U. Septiembre. ESPAÑA, ISBN: 978-84-92686-86-5.
- [8] Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI). “**Reglamento Argentino de Estructuras de Hormigón**”. CIRSOC 201-2005.
- [9] Pedro Jiménez Montoya; Álvaro García Meseguer; Francisco Morán Cabré. “**Hormigón Armado**”. 14ª edición basada en la EHE. Editorial Gustavo Gilli S.A. Año 2002.
- [10] Instituto Mexicano del Concreto y el Cemento. “**Control de Calidad del Concreto (ACI E 704 –4)**”. Editorial Limusa. – Edición 1988.