

Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

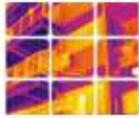
Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

COVIREUS AL SUR:

**RELEVAMIENTO Y PROPUESTA DE ACTUACIÓN PARA
READECUAR LAS FACHADAS A LA NORMATIVA
DEPARTAMENTAL**

Covireus al Sur, Barrio Sur y Palermo, Montevideo.

Montevideo, 27 de diciembre de 2023.



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)
MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)
ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)
Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647
tel/fax: (+598) 27088122
arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

GENERALIDADES

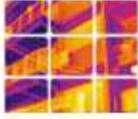
Todo lo incluido en el presente documento responde a las normas comprendidas en el Digesto Municipal, Vol. XV de Planeamiento de la Edificación - Higiene de la Vivienda – así como reglamentaciones específicas relacionadas con la Unidad de Protección del Patrimonio. Por tanto, todo lo que no se ajuste a lo en ellas declarado, queda por fuera de la normativa, considerándose pasible de sanciones tanto para la Cooperativa como para el usuario particular cuya intervención haya sido la causal de dicha sanción.

Se recuerda que las cuatro tiras de edificios que comprenden a la Cooperativa se encontraban ya en zona de afectación de Protección Patrimonial hacia el año 2020 en que se realizó la rehabilitación de las fachadas. Para ese entonces, se tuvo que realizar el “trámite en consulta” específico a la Unidad de Patrimonio de la IM, ya que ésta debía aprobar los trabajos a realizar. Según la última actualización que data del año 2022 de los documentos y planos de dicha unidad disponibles online¹, se puede observar que asimismo, los padrones se encuentran categorizados como Monumento Histórico Nacional y Bien de Interés Departamental, con lo que rigen condiciones mucho más estrictas en relación a la conservación del inmueble en sus condiciones original, sin afectar la concepción estética ni formal del mismo. Dicha caracterización patrimonial se rige por la normativa departamental vigente Art. D 537.1 al Art. D 537.10.



Fig. 1_Mapa de zonificación patrimonial del Barrio Reus Sur
Fuente: https://montevideo.gub.uy/sites/default/files/reus_sur_14_de_julio_a3.pdf

¹ https://montevideo.gub.uy/sites/default/files/reus_sur_14_de_julio_a3.pdf



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)
MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)
ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)
Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647
tel/fax: (+598) 27088122
arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

intgis.montevideo.gub.uy/sit/aplicaciones/montevimap/formularios/bie...

MONUMENTOS HISTÓRICOS o BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL

Datos territoriales del Padrón Monumento Histórico o Bien de Interés Departamental

Padrón:	430727
Carpeta Catastral/Solar:	469

Barrio Reus Sur

Identifica:	BARRIO REUS SUR
Tipo de Protección:	MONUMENTO HISTÓRICO NACIONAL Y BIEN DE INTERÉS DEPARTAMENTAL
Resolución:	1941/975 - 293/986
Área Protegida:	
Gestiona:	UNIDAD DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
Dirección:	LORENZO CARNELLI 1014

Notas: Los datos que se muestran en este formulario son proporcionados por la dependencia [Unidad del Patrimonio](#).

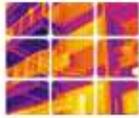
Fig. 2_Datos territoriales de los padrones en cuestión

Fuente:

https://intgis.montevideo.gub.uy/sit/aplicaciones/montevimap/formularios/padrones.php?gid=45754025&file_info=v_mdg_parcelas&servidor=intgis.montevideo.gub.uy&language=es

Si bien el caso de la pintura de la fachada, como no iba a afectar a los volúmenes ni a la forma de los edificios pudo tener sus matices de colores (siempre dejándolo a consideración de la Unidad de Patrimonio a efectos de lograr una homogeneidad en el paisaje urbano de la zona), bajo el régimen citado precedentemente está prohibido alterar las fachadas colocando, por ejemplo:

- Cartelería y marquesinas de ningún tipo
- Equipos de climatización en general
- Ductos técnicos de equipos
- Ductos de escape de humos
- Elementos de protección para infantes (estos, al ser de carácter efímero, podrían llegar a permitirse, pero se debe de realizar la consulta particular a la Unidad de Patrimonio)
- Elementos decorativos de ningún tipo que se amuren a la fachada
- Alterar el color total o parcialmente de las fachadas por otro de un código distinto al existente.



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

- Alteraciones en elementos decorativos propios del diseño original de las tiras, como mochetas, chambranas, basamento (o zócalos exteriores), cantoneras, etc.

Para el caso particular de los ductos de escape de humos (chimeneas) de estufas, éstas merecen una explicación especial por cuanto, no solo no cumplen con lo establecido por Patrimonio para la zona y específicamente para los padrones en cuestión; sino que además están total y completamente fuera de la habilitación de la IM por cuanto NO superan los 2m de altura sobre el último techo construido ni ventilan a los 4 vientos (según Art. D 3334.1, Libro XI, Capítulo I, Sección IV):

Libro XV²

Planeamiento de la Edificación.

Normas de higiene para edificios según su destino

Capítulo I **De la higiene de la vivienda**

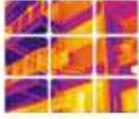
Sección IV **De los ductos y chimeneas**

Artículo D.3334.1 .

Las chimeneas de ventilación de humos de parrilleros, hornos, estufas a leña y similares de uso doméstico, deben sobrepasar 2 metros el nivel de la azotea de la construcción que la contiene independientemente que sea transitable o no. En el caso de techos inclinados, dicha altura se mide a partir de la intersección entre el ducto y el techo.

Dada la diversidad de factores que pueden incidir en la dispersión de los humos (viento, condiciones meteorológicas en general, existencia de barreras físicas de distinto tipo, etc.), en caso que se constate que se generan perjuicios a vecinos linderos, aun ajustándose a lo establecido precedentemente, se podrá - previo informe de la oficina competente-, solicitar al propietario del padrón en el que se generan los mismos, los ajustes necesarios a fin de evitar las molestias o reducirlas a niveles compatibles. Ello podrá implicar la colocación de filtros, la modificación de la forma, altura, ubicación de chimeneas, entre otros.

² <https://normativa.montevideo.gub.uy/articulos/82858>



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

RELEVAMIENTO DE LA SITUACION ACTUAL

El simple recorrido peatonal por las veredas de la edificación permite constatar inequívocamente que en numerosos casos se han transgredido las prescripciones señaladas en la Normativa Departamental. Se presenta a continuación, un listado de las irregularidades que se desprenden del relevamiento ocular realizado, así como una infografía de las fachadas con las imágenes reales de cada uno de los casos:

1) Perforación (pase transversal) de muro de fachada a efectos de la evacuación de humos y otros gases (incumplen incluso la normativa para implantaciones comunes dentro del casco urbano).

2) Perforación de muro de fachada a efectos de realizar mediante la correspondiente cañería, la vinculación y desagüe entre las unidades exteriores e interiores de los equipos de A.A.

3) Amure de elementos metálicos a efectos de sostener las unidades exteriores de A.A.

4) Amure en terrazas y balcones de los elementos indicados precedentemente y otro tipo de ganchos a los efectos de ubicar en ellos redes anticaídas o cuerda como secaderos de ropa.

5) Amure de toldos y todo otro elemento ajeno al muro en procura de incidir en el clima y/o la radiación solar incidente.

6) Amure de antenas de TV Cable.

7) Afectación y deterioros varios en revoques, paramentos y pintura producidos a causa de las acciones mencionadas o a cualquier otra causa natural o creada; alterando la concepción formal del inmueble.

1)





Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

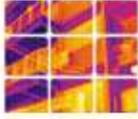
cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie





Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie



6)

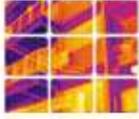


7)

A modo ilustrativo de lo anteriormente expuesto, se presenta en los gráficos de las fachadas exteriores la ubicación de cada uno de los elementos que se encuentran fuera de la Normativa Departamental mencionada:

REFERENCIAS

- Unidad exterior de AA y su respectivo desagüe
- Chimenea y columna de extracción de humos de estufas
- Antena de TV Cable
- Red anticaidas o tender de ropa
- Toldos u otro elemento de protección climática
- Alteración en elemento decorativo de revoque



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

FACHADA LORENZO CARNELLI



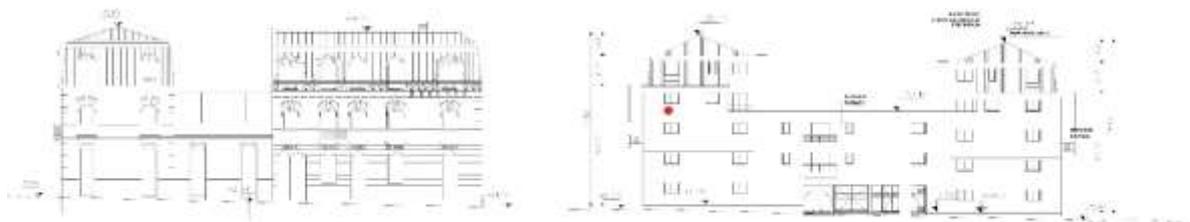
FACHADA ISLA DE FLORES



FACHADAS ANSINA



FACHADA SAN SALVADOR





Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

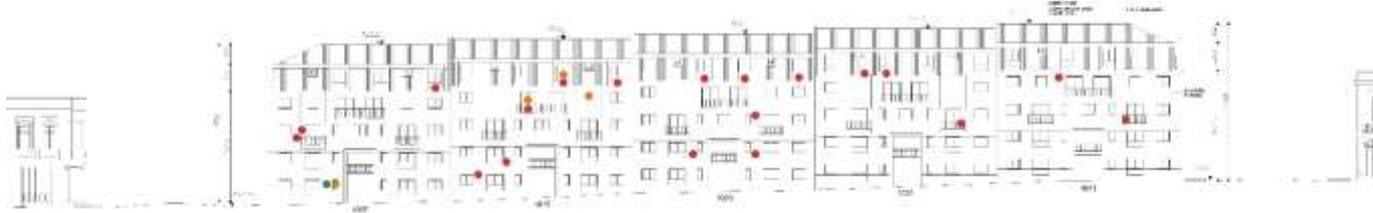
cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

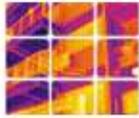
arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

FACHADA MINAS



En tanto, en fachadas interiores ocurre exactamente el mismo escenario que en las exteriores, no siendo de tanta importancia su adecuación urgente por encontrarse no visibles a simple vista desde la calzada. De todas formas, deberá de ser regularizada con el mismo criterio que las exteriores.



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

PROPUESTA DE REMEDIACIÓN A LA PROBLEMÁTICA SEÑALADA.

1. RESPECTO A LAS UNIDADES EXTERIORES DE AA

Las unidades exteriores de los AA así como las cañerías de desagüe y cualquier conexión que éstos tengan con las unidades interiores, deberán de ser retiradas de las fachadas exteriores. Si se siguiera rigurosamente la normativa, NO deberían de volver a colocarse en ningún sector de las fachadas (exteriores ni interiores). No obstante a ello, y atento a los requerimientos de confort actuales, podrán ser llevadas al interior de los balcones salientes de las fachadas interiores (de modo de que queden lo más imperceptibles posible). Los huecos producto de pases que quedasen en fachada, deberán de ser reconstituidos de acuerdo a la prescripción a continuación.

2. RESPECTO A ELEMENTOS QUE NO SE ENCUENTRAN AMURADOS DE FORMA PERMANENTE, SINO QUE SE CONSIDERAN “EFÍMEROS” O “PROVISORIOS”, TALES COMO TOLDOS, CUERDAS PARA SECADO DE ROPA, REDES ANTICAIDAS.

En este caso, se deberá de realizar la consulta puntal caso a caso a la Unidad de Protección del Patrimonio, a efectos de saber si lo autorizan.

3. RESPECTO A CHIMENEAS Y TODO ELEMENTO QUE HAYA GENERADO UN PASE A TRAVÉS DE LAS FACHADAS

Estos ductos de evacuación de humos deberán ser retirados y reparado el hueco de la forma que se describe más adelante. No podrán volver a colocarse en tanto no cumplen ni con la normativa de patrimonio, ni con la Departamental de Higiene de la Vivienda.

4. RESPECTO AL CASO PUNTUAL DE LA DEMOLICIÓN DE CHAMBRANA EN ANTEPECHO Y BASAMENTO (O ZÓCALO EXTERIOR).

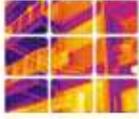
En este caso deberá de ser restituida su geometría original, en relación a la morfología y a terminación (en color y textura) para volver a homogeneizar la imagen formal de la fachada.

Como alternativa y solo a efectos de contemplar la necesidad puntual del socio por los perjuicios ocasionados en su unidad a causa de los actos inapropiados de los transeúntes, se podría restituir el sector a plomo del resto de la pared, y con pintura blanca “simular” la existencia de la saliente del antepecho. Por tanto, no se restituye formalmente a la situación original, pero visualmente se homogeniza el sector con el resto de la fachada.

TRABAJOS A REALIZAR PARA REGULARIZAR LOS ASPECTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS

Los trabajos a encarar para la regularización de las fachadas que se entiende procedente realizar y los responsables de los mismos son:

a) remoción de todos los elementos ajenos a la constitución original de los muros en particular todos aquellos que vinculan interior con exterior del edificio y destinados principalmente al pasaje de cañerías de calefacción aire acondicionado, etc



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

b) remoción de todo elemento no original del muro, amurado por el ocupante y destinado a la sujeción de cuerdas, cables, toldos, etc.

RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN: usuario de cada unidad involucrada.

b) reconstrucción de muros posteriormente a la verificación de que a partir de la remoción de elementos citada en el literal anterior no se manifiesten flojedades de mampostería ni de revestimientos.

La reconstrucción se efectuara con cascote de ladrillo de dimensión máxima igual a la mitad del diámetro o dimensión menor del hueco.

Los cascotes se unirán entre sí y con las paredes del hueco (todo previamente remojado) con un mortero de mezcla gruesa y cemento portland en proporción 2:5.

El relleno de cada hueco ocupara igual espesor que el mampuesto original del muro de manera de permitir la reposición de los revoques de la reparación del mismo espesor que los revoques grueso, fino e impermeable originales. En muros a impermeabilizarse y a los efectos de recibir el hidrófugo, se alisara todo con arena y portland 4 x 1. Cabe resaltar que los pases realizados por los usuarios que atraviesas la fachada de interior a exterior, discontinuaron la barrera térmica (placa de poliestireno expandido entre muros), por lo que dadas las condiciones no es posible restituir la continuidad de la barrera térmica. Dicho esto, es pasible de que a futuro aparezcan condensaciones superficiales en la cara interior del muro interior (hongos en la superficie de la pared interior) en el sector donde la barrera térmica está discontinuada y se ha reparado con albañilería. Se procederá en ese caso a mitigar el problema limpiando con agentes fungicidas (prohibiendo el uso de decolorantes u oxidantes como lavandina)

EJECUTANTE: lo podrán ejecutar los propios usuarios como parte de las tareas de mantenimiento de la cooperativa; o bien se podrá contratar a una Empresa que realice las obras con mano de obra especializada.

c) reposición de revoque exterior impermeable.

En aquellos muros que sean impermeables por sus características de exteriores o en aquellas zonas que deban ser impermeables por cualquier razón, se removerá el revoque fino y grueso alrededor del hueco relleno en un largo de entre ½ y 3 veces el diámetro menor de la reparación a partir del borde de esta

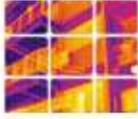
La zona resultante se hidrófuga conjuntamente con el hueco reparado con a.y p. 3x1 con hidrófugo.

En caso de encontrarse el hidrófugo existente demasiado alisado y con problemas de adherencia del mortero a colocar, se "pintara" todo el material a revocar con arena fina y portland 2 x 1 amasado con Sika Modul y agua al 2x1 también.

EJECUTANTE: lo podrán ejecutar los propios usuarios como parte de las tareas de mantenimiento de la cooperativa; o bien se podrá contratar a una Empresa que realice las obras con mano de obra especializada.

d) reposición de revoque exterior grueso y fino.

Se repondrán los revoques grueso y fino en todas las reparaciones antes mencionadas (reconstrucción de muros y/o revoques). Deberán de repintarse por paños para evitar marcas puntuales en las zonas reparadas entre la pintura nueva y la antigua (por haber estado en contacto con el clima y hollín de la calle)



Mg. Arq. Sofia Sáez Alonso

ARQUITECTA (CJPPU 128730)

MAGISTER en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

ESPECIALISTA en Arquitectura y Hábitat Sustentable (Univ. Nac. de La Plata)

Dipl. European Energy Manager (Registro UY-MVD-0022)

cel: (+598) 98114647

tel/fax: (+598) 27088122

arqsofiasaez@yahoo.com

Mantenimiento Edificio / Rehabilitación Energética / Consultoría en eficiencia energética edilicia / Diagnóstico de patologías de origen termo-energético / Auditorías energéticas y evaluación de calidad ambiental interior / Monitoreos ambientales de aire y superficie

EJECUTANTE: lo podrán ejecutar los propios usuarios como parte de las tareas de mantenimiento de la cooperativa; o bien se podrá contratar a una Empresa que realice las obras con mano de obra especializada.