

Guía de conservación de edificios patrimoniales

Esta guía es parte del proyecto **Conservando Patrimonio**, iniciativa impulsada y ejecutada por la Comisión Asesora de Patrimonio de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, desde la que se promueve la discusión, conocimiento y conciencia sobre la conservación del patrimonio construido del Uruguay, así como también salvaguardar los valores asociados a ellos y a su arquitectura, con el apoyo de la Intendencia de Montevideo y el Municipio B.



Glosario

→ **Voladizo o ménsula:** elemento estructural rígido que está apoyado sólo por un lado a un elemento que lo sostiene.

→ **Jabalcones:** pieza de madera o metal que unida oblicuamente a otra vertical sirve de sostén a una tercera horizontal o inclinada, es usado como un refuerzo.

→ **Pilones:** pilar, columna o poste de mampostería.

→ **Bow-window:** ventana que sobresale de la fachada.

→ **Aislación hidrófuga:** actúa como barrera contra la humedad para evitar su ingreso o filtración por los distintos elementos constitutivos de un edificio.

→ **Eflorescencias:** cristales de sales por lo general de color blanco que se depositan en la superficie.

→ **Corrosión:** proceso de degradación de ciertos materiales, como consecuencia de una reacción electroquímica, afecta sobre todo a los metales.

→ **Estanqueidad:** calidad de estanco.

→ **Oxidación:** mezcla que se produce de la unión de un elemento metálico o no metálico con el oxígeno.

→ **Umbral:** pieza empotrada, escalón o espacio que constituye la parte inferior de una puerta o puerta ventana.

Guía base de actuación técnica:

→ **Detección del daño:** Descripción de síntomas y manifestaciones (fisuras, manchas, desprendimientos, humedades, ruidos, etc). Localización precisa en el edificio.

→ **Evaluación de seguridad:** En caso de ser una situación de riesgo, tomar las medidas adecuadas: tejido o malla protectora según la entidad de los desprendimientos o vallado de obra con pasarela con barandas en la calle para proteger el pasaje peatonal por la vereda, por ejemplo.

→ **Relevamiento exhaustivo:** Toma de datos complementarios, realización de memoria descriptiva, etc. Relevamiento fotográfico. Escaneo 3D

→ **Recopilación de antecedentes:** Planos originales o de reformas, permisos, memorias de construcción. Catálogos. Fotografías. Fechas.

→ **Análisis:** Planteo de hipótesis, ensayos, cálculos, estudios en general.

→ **Diagnóstico:** Conclusiones del estudio.

→ **Terapéutica:** Elaborar plan y seguimiento del mismo para el tratamiento de las patologías.

→ **Recomendaciones de mantenimiento:** Elaborar un manual de mantenimiento adecuado.

Intervención profesional

Se recomienda la intervención de un/a arquitecto/a para el diagnóstico y solución de las patologías edilicias que se puedan detectar. En este sentido, se detalla esta guía base que puede servir como metodología de intervención a los profesionales que deban actuar en los edificios.



Gonzalo Ramírez 2030 / +(598) 2411 9556
www.sau.org.uy / contacto@sau.org.uy



Conservando Patrimonio Balcones



Los balcones son elementos de fachada cuya estructura de sostén funciona en voladizo o ménsula.

Su evolución en la arquitectura nacional puede definirse por los siguientes períodos: en la época colonial española (1726-1814) los balcones se caracterizaban por ser una saliente regular, sostenidos por jabalcones de madera con barandas de barrotes verticales en hierro forjado. Durante la época portuguesa (1814-1830) eran sostenidos por ménsulas de piedra a corta distancia y los hierros de las barandas pasan a ser más trabajados. La vivienda patricia (1830-1851) posee balcones de losas de piedra soportadas por ménsulas y las barandas de hierro cuentan con dibujos y adornos. Durante la influencia italiana (1851-1865) se unen en la fachada con barandas de hierro y se usan elementos de terracota en ornamentación como mensulitas y balaustres. Durante el romanticismo europeo (1865-1875) el neoclasicismo los dotó con balaustres de mármol de Carrara. Con la primera reacción clásica (1875-1890), aparecen los balcones corridos con rejas sobre las cornisas, antes éstas eran separadas por pilones de mampostería; con la segunda reacción clásica (1905-1917), se le da mayor volumen a la fachada con mayores dimensiones del saliente y diseños de herrerías en barandas con motivos naturales, incorporando bow-windows a la fachada. Con el Art Nouveau (1900-1920) se incrementan los detalles en hierros de barandas con diseños florales. En la Modernidad (1930-1950) se despojan los elementos ornamentales y hay mayor austeridad de los recursos expresivos. La expresividad formal en los balcones es variada, se basa en las relaciones de volúmenes y texturas de los planos, se usan cerámicos vistos, materiales plásticos, metales laminados y vidrio. En 1948 surge la ordenanza de cuerpos salientes y posteriormente la ordenanza de cuerpos salientes totales en 1967.



Patologías. Manifestaciones y causas.



- **Perfiles a la vista:** El desprendimiento de los revoques en la base de los balcones, o en cornisas, ménsulas, etc. se produce generalmente por la infiltración de agua desde el piso del balcón, provocada por diferentes causas:
- 1) Incorrecta evacuación de aguas por obstrucción de desagües pluviales, o por escasa pendiente o contrapendiente en los balcones de caída libre.
 - 2) Deterioro del piso por caducidad de la aislación hidrófuga, por baldosas sueltas o rotas, o envejecimiento de las juntas.
 - 3) Funcionamiento deficiente de los encuentros entre los diferentes elementos constructivos: envejecimiento de juntas entre carpintería y piso, oxidación de barandas de hierro en contacto con el piso, mala resolución del encuentro entre el piso y la pared, etc.
- **Manchas de humedad, eflorescencias y erosiones:** Manchas con oscurecimiento y verdín en

los bordes del balcón y en las partes bajas del antepecho que tienden a un desarrollo ascendente, manchas por escurrimiento y desprendimiento del revoque.

→ **Grietas, fisuras, rajaduras y desprendimientos en base de balcón:** En balcones de hormigón armado o bovedilla, la principal causa de fallas estructurales es la corrosión de las armaduras internas y perfiles, que se oxidan por la presencia de humedad que penetra hasta el interior de la losa por fallas en la impermeabilización o por la unión de diferentes materiales. La corrosión paulatina de las armaduras, provoca la pérdida de su función estructural, y produce una leve inclinación del balcón provocando fisuras. La sobrecarga tanto de personas como de elementos que se colocan cercanos a los bordes también es un elemento a tener en cuenta.

Las patologías antes mencionadas son de cuidado y deberán ser reparadas con la asistencia de un profesional para evitar daños mayores.



¿Cómo se pueden solucionar?

En caso de existir, revisar los desagües pluviales para verificar la correcta evacuación de las aguas. En todos los casos será necesario restablecer las condiciones de estanqueidad del pavimento del balcón.

Se deberá revisar también los encuentros del pavimento con el muro de fachada y con los umbrales de las aberturas cuidando de sellarlas debidamente. Si el estado general del piso es bueno y solo presenta problemas de juntas como falta de material, se procederá a repastinar, limpiando previamente a fondo las mismas.

En los casos en que los pisos no se encuentren en buen estado, deberá realizarse uno nuevo con la pendiente adecuada para garantizar un correcto escurrimiento, impermeabilizando la superficie previamente.

Si los barrotes de barandas fueran de hierro y la unión con el piso o muros presenta oxidación con levantamiento de material, se retirará todo el material que rodea al apoyo de la baranda, se limpiará la unión, se aplicará un protector del óxido en el mismo y luego se recolocará el material previendo una junta de dilatación bordeando el mismo.



Recomendaciones y mantenimiento

Verifique regularmente las uniones de los pisos con los muros de las fachadas y con umbrales de las aberturas cuidando el sellado correcto para evitar el ingreso de agua que oxidaría los hierros de la estructura.

Revise en forma habitual, los desagües pluviales. En caso que el balcón no tuviera cañería de desagües, no coloque maceteros ni otros elementos que entorpezcan el libre escurrimiento de las aguas.

Controle periódicamente el estado de las juntas entre baldosas y de ser necesario proceda al repastinado del piso.

Revise las aislaciones y desagües de sus balcones periódicamente para preservar el buen escurrimiento de las aguas.

