

I N F O R M E

H O T E L A L C I O N - B A L N E A R I O S O L I S



M A R Z O - A B R I L 2012



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592

INDICE

1. INTRODUCCIÓN: UBICACIÓN/DATOS DEL ENTORNO

- DATOS DEL INMUEBLE
- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN: DESCRIPTIVAS
- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN: CONSTRUCTIVAS
- ASPECTOS FUNCIONALES
- CONSIDERACIONES
- NORMATIVAS VIGENTES
- OBSERVACIONES

2. EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO/CONSIDERACIONES

3. DIAGNÓSTICO/CONCLUSIONES

ANEXOS

ANEXO 1. PLANOS

ANEXO 2. INFORME INATALACIÓN SANITARIA

ANEXO 3. INFORME ESTRUCTURA

ANEXO 4. INFORME INSTALACION ELÉCTRICA

ANEXO 5. INFORME ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO

INTERVENCIÓN PROPUESTA

- OBJETIVOS
- PROPUESTA
- ETAPABILIDAD



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592

1. INTRODUCCIÓN: UBICACIÓN/DATOS DEL ENTORNO

El Hotel Alcion se encuentra en el Balneario Solís, a aproximadamente noventa kilómetros de Montevideo, en el sector oeste del departamento de Maldonado y en el trayecto de la Ruta 10 hacia la ciudad de Piriápolis, cercano al Peaje sobre el arroyo Solís y al empalme entre la Ruta Interbalnearia y la Ruta 9.



Es un balneario de baja densidad, de carácter residencial, con predominancia de viviendas de uno o dos niveles con grandes áreas verdes enjardinadas de categoría mediana, buena y muy buena y con equipamientos complementarios (barbacoas, piscinas, equipamiento náutico), con gran cantidad de terrenos aún sin ocupar. El tránsito vehicular es escaso a excepción del tramo de la Ruta 10, que conecta hacia los balnearios Bella vista, Las Flores, Playa Verde y Piriápolis con sus alrededores. En cuanto a infraestructura y servicios, muchas calles están pavimentadas, no hay saneamiento y si acceso a agua potable, energía eléctrica, telefonía y alumbrado público. Se dispone de líneas de transporte colectivo de alcance zonal (Piriápolis, Pan de Azúcar, Maldonado) y de transporte interdepartamental (recorrido Montevideo – Piriápolis). En cuanto a servicios educativos existe una escuela Pública pero no institutos de enseñanza media ni terciaria, siendo lo más accesible Piriápolis (aproximadamente 10 km) o Maldonado (aproximadamente 40 km). Existen comercios de abastecimiento cotidiano concentrados básicamente sobre la Av. Barreira y otros servicios de hotelería, gastronómicos, deportivos (sobre la costa) pero no servicios financieros y escasos comercios de abastecimiento eventual, y tampoco de entretenimientos o esparcimiento nocturno. Sobre el arroyo Solís y el Río de la Plata se desarrollan actividades náuticas y de pesca. Es un lugar de alta calidad ambiental, con bajos niveles de ruido, abundante vegetación y fauna (cantidad de aves) que promueve un tranquilo descanso en contacto con la naturaleza.



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592

El Hotel Alcion se ubica en la esquina de la Av. Barreira y la calle Zolezzi, sobre la costa del Río de la Plata y a pocas cuadras de la desembocadura del arroyo Solís, en plena zona residencial.



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592

DATOS DEL INMUEBLE

El Hotel Alcion ocupa dos manzanas: padrones No. 423, Manzana GH de 16758 m² y No. 422, Manzana F de 15960 m² respectivamente. En el padrón 423 se ubica el edificio del Hotel Alcion, piscinas, estacionamiento y servicios y en el No. 422 se encuentran instalaciones de camping, cabañas y equipamiento complementario.

El edificio del Hotel, en el padrón 423 fue regularizado ante la Intendencia Municipal de Maldonado en 1992, por Expediente No. 3382/92, y tiene como antecedente el P. de C. No. 4534/83 para la piscina exterior. Otro permiso existente: Permiso de Construcción 1752/91 para el padrón No. 422 (Camping). Existen también los respectivos expedientes aprobados para las instalaciones sanitarias: 3382/1/92 y 4534/83. Existe también un trámite ante DINAMA para la aprobación de la Planta de tratamiento de efluentes, autorizado el 18/9/2002 por Resolución 1182/2002C. Del terreno existe un plano de mensura Departamento de Maldonado, registrado con el No. 27 en la Oficina Técnica Departamental de Maldonado el 1/4/1937.

Se realizaron gestiones ante la Dirección Nacional de Bomberos para la habilitación del edificio. No se dispone de datos sobre plazos y vigencia de la misma.

Se adjunta Planilla de Áreas por nivel de acuerdo a las construcciones existentes.

PLANILLA DE ÁREAS

TERRENO	16758 m ²
SUBSUELO	1320 m ²
PLANTA BAJA	1810 m ²
PRIMER NIVEL	1438 m ²
SEGUNDO NIVEL	1438 m ²
TERCER NIVEL	430 m ²
AZOTEA	300 m ²
TOTAL EXISTENTE	6736 m ²

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN: DESCRIPTIVAS

El edificio se desarrolla aislado en el predio, básicamente en forma de L (con un sector en disposición casi paralela a la costa, orientación NE – SO y el otro con orientación SE - NO) y con dos volúmenes adosados: uno curvo de tres niveles hacia el mar y otro de servicios hacia la calle Zolezzi que se desarrolla en subsuelo y planta baja. En altura alcanza varios niveles: subsuelo, planta baja, dos niveles de habitaciones y otro nivel de habitaciones de servicio bajo el actual sobretecho de tejas coloniales, para terminar con un último nivel parcial sobre el encuentro de los dos sectores donde actualmente se ubican tanques de agua. El acceso principal está planteado por la Av. Barreira y uno de servicio por la calle Zolezzi. En el sector enjardinado hacia el mar se ubica la piscina exterior y equipamiento complementario.



En el subsuelo se ubica un sector de servicios (lavandería, depósito, sala de grupo electrógeno, sala de caldera entre otros) y la piscina cerrada, salas de juego y una zona sin destino actualmente (antiguamente sala de aparatos) y vestuarios para piscina exterior e interior. En el sector exterior techado se encuentra un bar al servicio de las actividades en los espacios exteriores. Existe un núcleo circulatorio en vertical con ascensor y escaleras sobre el vértice de la L que llega hasta el segundo nivel de habitaciones y una escalera de servicio que llega hasta el tercer piso. Se adjuntan gráficos en Anexo 1.

En la planta baja se encuentra la galería de acceso al hotel, el lobby, la recepción, el sector administrativo, el bar y el salón comedor y en cuanto a servicios, la cocina, sshh, y comedor y vestuario de personal. También está el acceso de servicio al subsuelo y un sector de estiba de leña al aire libre, todos en el sector de la calle Zolezzi. Contiguo al lobby y acceso (debajo de un tramo de la "L") se encuentra un sector techado pero abierto, en algunas épocas utilizado como espacio de expansión al exterior.

En el primer piso se encuentran dos alas de habitaciones en ambos tramos de la "L", casi todas con baño privado (en algunos casos un baño cada dos habitaciones), organizada en dos sectores con un eje circulatorio central, dos salas de conferencias (una en el volumen curvo) y la otra a continuación, y el núcleo circulatorio vertical, con ascensor y escaleras. En este piso no existen habitaciones sobre el salón comedor que es de doble altura.

En el segundo piso se disponen las habitaciones en forma similar al primer piso, aunque se extienden también sobre el salón comedor. Sobre la cubierta del sector curvo se encuentra la azotea no librada al uso público.

En el siguiente nivel, originalmente se construyó un sector de servicios en el encuentro de las dos alas, donde no se continuaron las circulaciones verticales (ascensor y escalera principal) y al cual se accede solamente por la escalera de servicio. Se incluían algunas habitaciones y baños de personal, sala de máquinas y bombas de agua para los tanques ubicados en el siguiente nivel al cual se accede por una escalera marinera exclusivamente. En el resto de la azotea original sobre las habitaciones de ambas alas, se agregó un sobretecho en teja sobre estructura de madera sin cielorraso, no incluido en el proyecto original. Se instalaron allí más habitaciones y sshh para el personal.

VISTAS EXTERIORES



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592



CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACIÓN: CONSTRUCTIVAS

La construcción original, si bien es de categoría media, muestra una solidez estructural que se ha mantenido en el tiempo

La construcción es mayoritariamente en mampostería cerámica revocada con estructura y cerramientos horizontales de hormigón armado de buena calidad pero con estados de conservación variables. La ampliación de la cocina, la galería de acceso y la ampliación de bar anexando la terraza tienen terminación de teja pero sobre cubierta de hormigón armado. En algunos sectores se colocó cielorraso desmontable (Armstrong o similar) como en el salón comedor y la sala de conferencias. El sobretecho agregado sobre las azoteas es de teja sobre estructura de madera sin cielorraso. En las habitaciones de servicio se colocó espuma de poliuretano proyectado como aislante térmico y sin cielorraso de terminación, cuyo desempeño ante el fuego lo inhabilita como material de terminación porque en caso de incendio libera gases tóxicos. En el sector cocina la pared exterior es de ladrillo visto. En muchas paredes interiores (habitaciones, circulaciones) se ha colocado lambriz de madera de pino hasta 0.90 de altura aproximadamente. Los servicios higiénicos tienen revestimientos de azulejo blanco y los que han sido renovados baldosas cerámicas.

Las terminaciones de pavimentos son en baldosa calcárea mayoritariamente, y en las habitaciones se encuentran diferentes soluciones: madera, baldosa, moquete (sobre alguno de

6



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592

los anteriores), cerámicas en piscina, arena y portland en la zona de servicios en subsuelo, cerámicos en los sshh reformados. En el exterior: monolítico hecho en sitio en sector de piscina exterior, lajota en exterior contiguo a piscina cerrada, piedra en sector bar, balastro en el estacionamiento de servicio, baldosa calcárea en galería de acceso, ladrillo en galería abierta de planta baja (bajo el sector de habitaciones perpendicular al río).

Las aberturas son mayoritariamente de madera, algunas colocadas más recientemente son de aluminio y en los servicios de hierro. En la piscina cerrada del subsuelo se colocaron cerramientos vidriados mayoritariamente sin partes móviles. En las habitaciones fueron sustituidos los postigones por cortinas de enrollar exteriores. No existen cerramientos de rejas ni en aberturas ni en el perímetro.

PLANTA BAJA



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592

SUBSUELO/EXTERIOR



PRIMER PISO



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592



SEGUNDO PISO



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

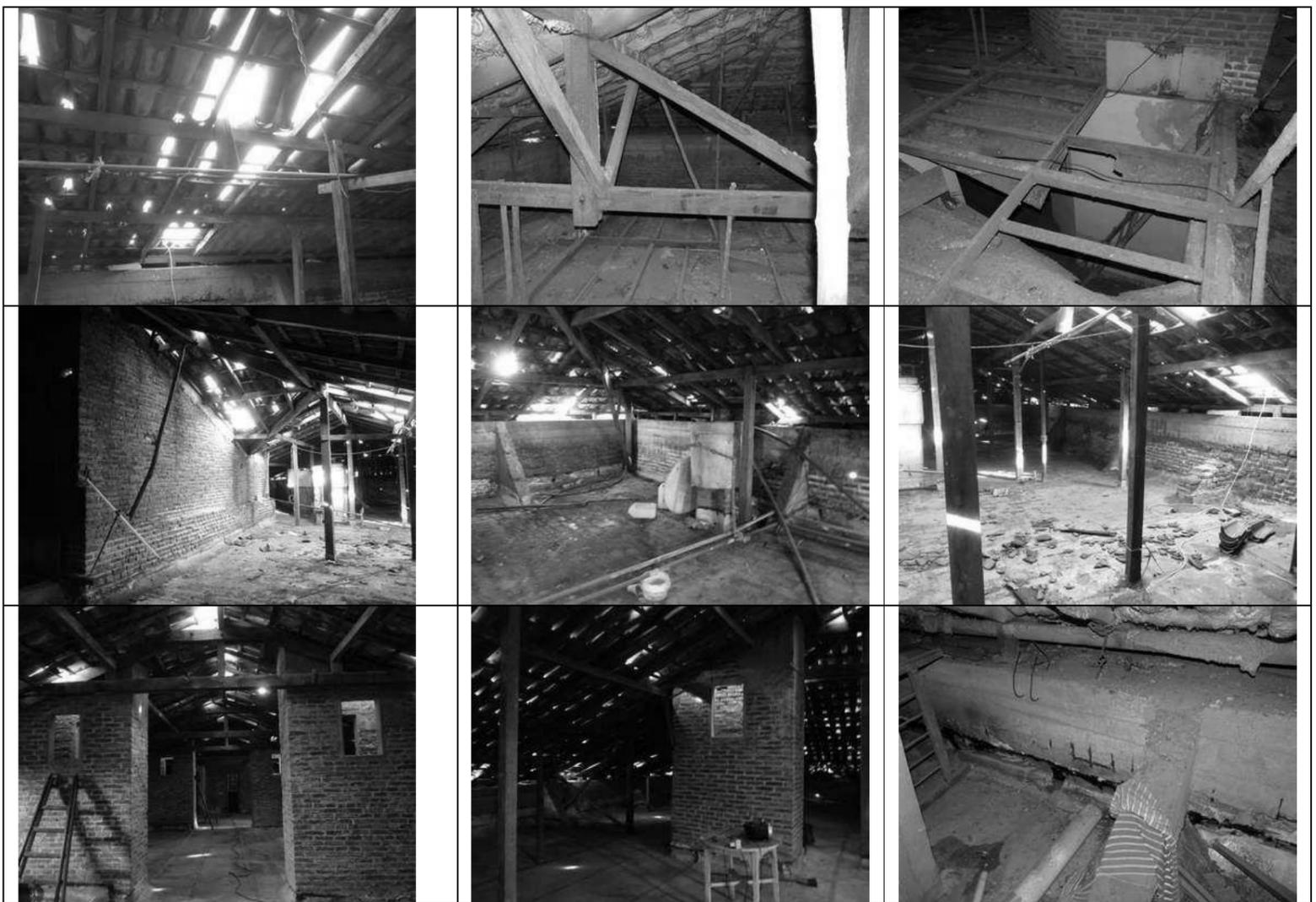
Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592



TERCER PISO



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592



SECTOR SERVICIOS SUBSUELO Y PLANTA BAJA



Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592

La instalación sanitaria fue objeto de un estudio aparte y se adjunta informe en Anexo 2, así como la evaluación de los aspectos estructurales que se adjunta en Anexo 3.

La instalación eléctrica sigue con los lineamientos generales todas las instalaciones. No hay planos de los diferentes circuitos y excepto por la memoria de los Funcionarios de Mantenimiento (que por supuesto no abarca todo el Hotel) no se sabe a que corresponde cada conductor y sus protecciones. Como mucho de los temas que hemos tratado en este informe, Mantenimiento ha hecho "maravillas" en base a reparaciones provisorias para que el sistema siga operando. A nuestro juicio se debería realizar una adecuación total de este rubro.

El acondicionamiento térmico artificial se formaliza con la presencia de ventiladores de techo en las habitaciones para la temporada estival y calefacción por radiadores en planta baja y primer nivel, para algunos de los espacios comunes se han dispuestos equipos de aire acondicionado tipo Split y también hay algunas estufas a leña, estas últimas con un fin más de decoración que de calefacción.

ASPECTOS FUNCIONALES

El edificio original tiene una organización funcional clara y coherente, con una apropiada separación de sectores (alojamiento/servicio/circulación/recreativos/áreas comunes) y en las intervenciones posteriores en términos generales se mantuvieron los aspectos más importantes de esta sectorización. El sector de acceso al hotel se conecta al núcleo circulatorio vertical que estructura los niveles de subsuelo hasta 2º piso (ascensor-escalera) permitiendo la canalización inmediata de los pasajeros. De ese núcleo circulatorio se accede también al bar y salón comedor y se conecta al subsuelo al sector recreativo y de piscinas (exterior e interior). Existe otra escalera de servicio que va desde el subsuelo hasta el tercer nivel y de esta manera todos los sectores de servicio tienen circulación propia independiente de los sectores utilizados por los pasajeros del hotel. La intervención en la azotea, con el agregado del sobretecho y la ubicación de las habitaciones del personal generó una circulación de servicio que puede generar alguna interferencia, si bien esa escalera fue pensada para ese destino.

En cada piso las habitaciones se estructuran en base a un eje circulatorio central con las habitaciones con baño privado en ambos laterales. El total de habitaciones del primer piso es de 21 en el sector este-oeste y de 11 más una doble en el sector norte-sur. En el segundo piso se agregan más habitaciones en el sector norte sur ya que en el primer piso la mitad aproximadamente del sector está ocupada por la doble altura sobre el comedor y una parte por la sala de conferencias, llegando a un total de 18 más 4 dobles, además de las 21 del sector este-oeste. En el primer piso se ubican las salas de conferencias a las que se accede desde el hall de distribución en torno a la escalera y el ascensor.

Las dimensiones de los espacios comunes son apropiadas respecto a la cantidad de habitaciones en general, excepto el lobby propiamente dicho que es reducido. Las áreas recreativas son también amplias pero en el subsuelo la compartimentación y destinos asignados de los espacios es cuestionable, ya que se saca partido parcialmente a las vistas, el asoleamiento e iluminación natural y a la conectividad con el exterior parqueado. En cuanto a las habitaciones, si bien mantienen las condiciones originales, son de muy reducidas dimensiones así como la mayoría de los baños, lo cual no parece estar acorde con la jerarquía y concepción general del edificio.



CONSIDERACIONES

Es un edificio de categoría media con materiales de terminación económicos y a las zonas de servicio les corresponde una categoría económica, con un estado de conservación medio o malo en muchos sectores. Se pueden detectar patologías diversas: corrosión del hierro de la estructura portante y en pretilos y aleros, humedades de diferente origen y alcance, grave deterioro del sobretecho sobre azotea (tanto la estructura de madera como la cubierta de tejas), obsolescencia de las instalaciones sanitaria y eléctrica y otros problemas que se detallarán a lo largo de este informe.

El edificio original es de la década del 30 y se puede enmarcar dentro de las corrientes racionalistas que empezaron a aparecer a partir de fines de la década del 20 en el Uruguay, recogidas por profesionales uruguayos influenciados por los movimientos de vanguardia europeos y que implicaron una renovación conceptual y formal de la arquitectura uruguaya de reconocida calidad a nivel internacional. El resultado formal fue un edificio de planos limpios y volumetría simple articulada entre sí (ambas alas de habitaciones, el volumen curvo hacia el mar) que se imponía por su privilegiada implantación en un lugar solitario y en directo contacto con la naturaleza, en medio de las dunas y priorizando la vista del mar sacando partido a la cercanía y ausencia de obstáculos.

El edificio fue intervenido posteriormente, aproximadamente en la década del 60, y se alteró su imagen totalmente con el agregado de los sobretechos de teja en los niveles superiores, la ampliación del sector servicios (cocina, comedor de personal, etc.), la ampliación del bar techando la terraza existente y la galería de acceso con cubierta de tejas sobre losa. Posteriormente en los 80-90 se instaló la piscina cerrada en el subsuelo y la piscina exterior y se equiparon los espacios exteriores a nivel de subsuelo, sacando partido al sector contiguo a la playa del extenso parque perimetral.

El edificio fue construido de acuerdo a los parámetros de edificación y las normativas vigentes en la época (1937 – 1938) en cuanto a ocupación del suelo, altura y exigencias de iluminación y ventilación, salubridad, seguridad y evacuación. Las obras fueron regularizadas según Permiso de Construcción No. 3382/92, y tiene como antecedente el P. de C. No. 4534/83 para la piscina exterior y las instalaciones sanitarias en el Expediente 3382/1/92. Existe también un trámite ante DINAMA para la aprobación de la Planta de tratamiento de efluentes, autorizado el 18/9/2002 por Resolución 1182/2002C.

NORMATIVAS VIGENTES

- **INTENDENCIA DE MALDONADO – NORMATIVA URBANISTICA**

CORRESPONDE CAPITULO III – SECTOR 3 SOLIS

ART. 277.3 - ZONA 3.2. – BARRIO JARDIN

Se pueden construir sólo edificaciones bajas destinadas a casa habitación HOTELERIA???????

RETIRO FRONTAL: 7.00 m SOBRE AV. BARREIRA – 4.00 m EL RESTO

ALTURA MÁXIMA: 7.00 m



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592

PLANTAS EDIFICABLES: PB + PA

FOS SS: 30% / **FOS:** 20% / **FOS PA:** 20% / **FOT:** 40% / **FOS V:** 60%

- **INTENDENCIA DE MALDONADO – DECRETOS 3889/2011- 3718/97**
NORMATIVA DE HOTELERIA Y AFINES – De acuerdo a Decreto 498/06 del Ministerio de Turismo y Deportes

- **DIRECCION NACIONAL DE BOMBEROS**
DECRETO No. 333/2000 – REGLAMENTACION LEY 15.896

- **MINISTERIO DE TRABAJO**
DECRETO 406/88

OBSERVACIONES

Todas las observaciones y consideraciones contenidas en este informe se basan en la inspección ocular y relevamiento fotográfico realizados en diciembre de 2011. Los datos de los Permisos de obra fueron relevados en la Junta Local de Gregorio Aznárez.

El relevamiento general no incluyó cateos ni estudios cuantitativos profundos ya que las condiciones de funcionamiento del Hotel no habilitaban a ello. El informe responde básicamente a un formato descriptivo donde se consideraron los datos obtenidos en las sucesivas inspecciones, la información proporcionada por la Gerencia, Mantenimiento y la información contenida en los Permisos de Construcción disponibles.



Ing. Jorge Cousillas
jcousillas@cousillasyasociados.com
cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
scolmegna@gmail.com
cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
tel/fax 598 26138129 - 26194712
www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
Tel: 26196592

2. EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO / CONSIDERACIONES

En las condiciones actuales, el desempeño general del edificio es regular o malo de acuerdo a los parámetros a evaluar.

El mantenimiento que se realiza apunta a solucionar la continuidad del servicio y no se implementan medidas de mantenimiento preventivo o predictivo ya que no se cuenta con el personal apropiado, ni cuantitativamente ni cualitativamente, para ordenar las tareas de acuerdo a esos criterios. La necesidad imperiosa de asegurar la operatividad no deja lugar, en las presentes condiciones, para enfoques más globales con una concepción estratégica asignando prioridades en la disponibilidad de recursos humanos, materiales y temporales. El estado del edificio, con múltiples frentes a atacar y todos con similar grado de urgencia, impone una dinámica de soluciones paliativas, no llegándose nunca a encarar los problemas integralmente.

En estas condiciones el rubro mantenimiento insume recursos humanos y materiales crecientes y no se logran nunca condiciones operativas óptimas ni soluciones totales que simplifiquen y minimicen el mantenimiento posteriormente. También es de destacar que el área total construida del edificio impone la necesidad de contar con un plantel de trabajadores más extenso y especializado que el que se dispone actualmente.

En los Anexos 2, 3, 4, y 5 se incluyen informes específicos sobre Instalación Sanitaria, Estructura, Instalación Eléctrica y Acondicionamiento Térmico Artificial.

En cuanto a las INSTALACIONES SANITARIAS se presentan múltiples problemas tanto en el abastecimiento como en los desagües que se detallan en el Anexo 2. Los SSHH de las habitaciones presentan distintas situaciones: unos se encuentran renovados pero muchos todavía no, con problemas de dimensiones, disposición de los aparatos y funcionamiento de los componentes. En el caso de los baños de personal y servicio, algunos están en mal estado y otros en muy mal estado, debiendo ser renovados totalmente, tanto la instalación sanitaria como los revestimientos y aparatos.

Entre otros problemas se da el de la obsolescencia y deterioro de los materiales, que con el tiempo han seguido procesos de corrosión, roturas, obstrucciones o disminución de las secciones útiles por depósito de sales que afectan el funcionamiento integral de la instalación. En algunos casos se han realizado renovaciones con una resolución no adecuada de encuentros entre distintos materiales con sellados incorrectamente resueltos. En los desagües se detectan pérdidas en varios lugares, conexiones de cámaras mal resueltas, tapas rotas y doble tapa inexistentes, conexiones no reglamentarias de la red primaria a la de aguas pluviales, entre otros problemas. La instalación de desagües de la cocina se encuentra en muy mal estado, con excesiva concentración de grasa, con pérdidas en varios sectores, uniones mal realizadas y es estrictamente necesaria su sustitución para alcanzar condiciones reglamentarias de higiene y salubridad. Con respecto a las ventilaciones no se pudo detectar su existencia en todos los casos para verificar las condiciones reglamentarias porque se encuentran embutidas o difícilmente visualizables. En la piscina se pierden semanalmente volúmenes importantes de agua que deben reponerse para mantener las condiciones de operación. Sin realizar otro tipo de estudios (como ya se explicó) no es posible determinar el origen de las pérdidas, aunque este es uno entre otros de los aspectos conflictivos de la piscina en su ubicación actual. Los desagües también presentan irregularidades que se detallan en el informe. La planta de tratamiento no ha tenido un mantenimiento sistemático (los niveles de barro son muy altos) y un control de efluentes que aseguren las condiciones sanitarias de los mismos y tampoco presenta



un cerramiento en todo su perímetro lo cual es un problema importante de seguridad. En cuanto a la instalación de abastecimiento, valen similares consideraciones en cuanto al estado general, materiales, uniones, con el agregado que los tanques no son reglamentarios y el depósito de bombeo en subsuelo no presenta las condiciones de higiene que corresponden ya que no tiene tapa y se encuentra expuesto a la suciedad del ambiente. También se detectó un continuo proceso de llenado sin desbordar en momentos que el edificio estaba sin funcionar y por lo tanto sin demanda efectiva de agua, lo cual puede significar que exista una falla en el depósito que al estar enterrado sea imposible de detectar.





En cuanto a la INSTALACIÓN ELÉCTRICA y TENSIONES DÉBILES, la sola consideración de la antigüedad del edificio deja en evidencia la obsolescencia de la instalación, concebida en épocas con requerimiento y demandas absolutamente diferentes. En la actualidad se han multiplicado exponencialmente las necesidades en estos rubros y si bien se han incorporado algunos servicios, no se han encarado estos temas con la globalidad necesaria para dar satisfacción a esas necesidades ni desde el punto de vista técnico, seguir trazados con lógicas de distribución espaciales ni de optimización de materiales y equipos.





Ing. Jorge Cousillas
 jcousillas@cousillasyasociados.com
 cel: 099634759

Arq. Susana Colmegna Ricco
 scolmegna@gmail.com
 cel: 099 073252

Rbla República de Chile 4281 bis / 206, Montevideo.
 tel/fax 598 26138129 - 26194712
 www.cousillasyasociados.com

Avenida Gral Rivera 4924, Montevideo
 Tel: 26196592



Desde el punto de vista **TÉRMICO** se aplica el mismo concepto que para la instalación eléctrica.

Con respecto a **PATOLOGÍAS ESTRUCTURALES** causadas por agentes atmosféricos naturales o en el caso de la piscina interior por las emanaciones de cloro o como resultado de problemas eventuales, se han tomado medidas puntuales sin monitorear o evaluar la continuidad de los procesos de corrosión en pilares, vigas, aleros, cornisas y losas. Las filtraciones de agua de la piscina al terreno también pueden tener consecuencias en el tiempo difíciles de evaluar sin hacer cateos para determinar la situación real.





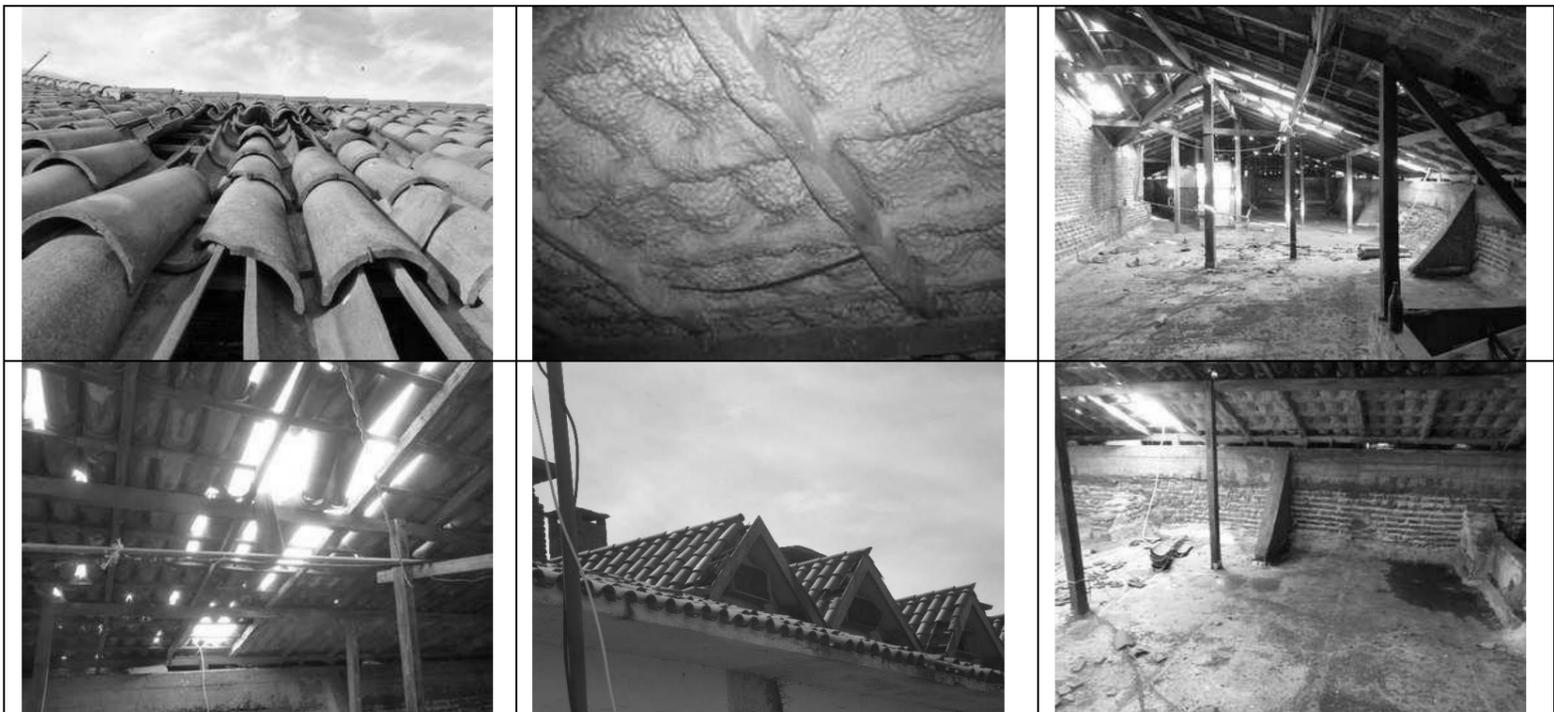
Se detectaron en muchos sectores (sobre todo de servicios) revoques en mal estado y humedades de diversos orígenes que afectan la habitabilidad de muchos locales, en algunos casos al nivel de inviabilizar la habilitación los mismos (subsuelo, último nivel).

Los ductos sobre azotea debajo del sobretecho de tejas han perdido el material del mortero de toma, encontrándose algunos totalmente sueltos con el consiguiente peligro desde el punto de vista estructural, ya que parte de la estructura del sobretecho se apoya en ellos.





La estructura de madera del sobretecho sobre la azotea con sujeciones de alambre, están muy deteriorados por la acción de los agentes atmosféricos y de los vientos. Se producen desprendimientos de tejas que a la altura que se ubican terminan convirtiéndose en proyectiles potenciales con el consiguiente peligro que implican para los usuarios de los espacios exteriores. Se detectan muchas tejas faltantes, maderas de la estructura en muy mal estado y ganchos de sujeción completamente oxidados con secciones reducidas a punto de romperse. Esto redundo en que los desagües pluviales se realizan efectivamente por la antigua azotea, agregándose la necesidad de solución al problema de impermeabilidad de la misma. El recubrimiento de poliuretano no es aconsejable porque en caso de incendio puede ser altamente tóxico.



La carpintería es mayoritariamente de madera y el estado es variado, en algunos casos es aceptable pero en otros casos presentan muy malas condiciones (maderas en mal estado, condiciones de cierre defectuosas, desajustes varios, desagües obstruidos, etc.), posibilitando filtraciones de aire e ingreso de agua que generan problemas térmicos y constructivos (en revoques por ejemplo). Las dimensiones de las ventanas de los dormitorios son reducidas, cumpliendo apenas con el mínimo de iluminación requerido por las Normativas de Higiene. Los postigones de los dormitorios fueron sustituidos por cortinas de enrollar exteriores que permiten el oscurecimiento de los locales pero con escaso aporte desde el punto de vista térmico.



Otro problema visualizado es el de la erosión del terreno por las aguas del Río de la Plata. Las soluciones adoptadas, si bien han sido objeto de estudios y se contó con asesoramiento técnico, hasta el momento no han resultado efectivas para contener los efectos del agua y esta acción es progresiva en el tiempo. Se muestra en el plano adjunto el relevamiento realizado por el Ing. Agrimensor Andrés Dibarboure donde se visualiza la cercanía de la configuración actual de la duna.