



LINEAMIENTOS PARA LA INSPECCIÓN DE MANTENIMIENTO DE TERRAZAS O ENTARIMADOS

El mantenimiento de una terraza o entarimado debe realizarse con regularidad para preservar la seguridad de la estructura y prolongar su vida útil. A continuación, encontrará una lista de sugerencias que deben realizarse al menos una vez al año para evitar el deterioro de las terrazas o entarimados y tener la satisfacción de contar con un espacio que está bien mantenido.

- **PIEZAS DE MADERA**

- ✓ Corrobore que todas las piezas de madera de la terraza estén intactas. Agarre un destornillador e intente penetrar la madera. Revise las tablas que conforman la superficie de la terraza, las vigas del piso, los pilares de las barandas, los pasamanos, los largueros y peldaños de las escaleras. Utilice el destornillador para sondear la madera en todas las juntas, por ejemplo, las vigas en las que se apoyan las tablas del piso de la terraza; si siente que la madera está blanda, esponjosa o se deshace al hundir el destornillador, reemplace la viga.
- ✓ Revise los largueros o zancas de las escaleras a nivel del suelo y debajo de los peldaños para ver si están podridos y reemplácelos si es necesario. Tenga en cuenta que en cualquier punto de unión entre una tabla y otra se puede estancar el agua y aumentar el riesgo de deterioro de la madera.
- ✓ Revise la parte inferior de las columnas, ya que son especialmente vulnerables porque están muy cerca del terreno y pueden verse afectadas por los cambios constantes de los niveles de humedad; reemplácelos si es necesario.

- **Unión del tablón de adosamiento con la casa**

- ✓ Revise el estado de la instalación del tablón de adosamiento y la unión con la casa; ya que la mayoría de los derrumbes de terrazas, que pueden tener consecuencias muy graves, ocurren por desperfectos en la unión de ambas estructuras. Recuerde que los tabloncillos de adosamiento de las terrazas no deben sujetarse a las estructuras de pisos voladizos. Verifique que los tapajuntas estén instalados de manera adecuada y que haya la cantidad correcta de sujetadores. Si es posible, revise la viga o banda de riostra desde el interior de la casa; busque manchas oscuras para saber si el agua se está filtrando hacia la estructura de la casa. Si los tapajuntas y los pernos del tablón de adosamiento están mal instalados, esto podría ocasionar que el agua permee hasta la viga o banda de riostra de la casa.
- ✓ Si no puede comprobar qué método utilizaron para fijar el tablón de adosamiento y siente que esa conexión no es la más segura, a usted le convendría convertir su terraza en una que se sostenga por sí misma para así evitar cualquier falla estructural; dicha solución puede hacerse de manera

sencilla mediante la instalación de vigas y columnas adicionales, para lo cual necesitaría solicitar un permiso ante la oficina correspondiente.

- SUJETADORES

- ✓ Revise cada uno de los sujetadores de la terraza; apriete todas las tuercas y tornillos que vea, busque clavos que sobresalgan y clave todos aquellos que no estén a ras de las tablas que conforman la superficie de la terraza.
- ✓ También es recomendable reemplazar los sujetadores y colgadores de vigas que estén oxidados.

- BARANDAS

- ✓ Debe hacerse una prueba a las barandas para ver si resisten los empujes y mantienen la estabilidad lateral, es necesario reemplazar cualquier pilar o balaustre que esté resquebrajado o podrido.
- ✓ Es posible que las barandas de aquellas terrazas que sean más antiguas no cumplan con los estándares actuales, los cuales especifican que por el espacio entre un balaustre y otro no puede haber una esfera o pelota de cuatro pulgadas (10 centímetros). Estudie la posibilidad de añadirle más balaustres a la baranda para que se ajuste a la normativa actual.

- ESCALERAS

- ✓ Las escaleras también deben inspeccionarse minuciosamente para garantizar que sean estructuras seguras. Verifique que sus largueros o zancas estén intactos; inspeccione a lo largo de la madera, en el sentido de las vetas para ver si hay grietas, ya que estas pueden indicar que la escalera está afectada por las cargas estructurales y pudiera quebrarse. Examine los peldaños por debajo y las bases de los largueros de las escaleras que están en contacto con el terreno para ver si la madera está podrida y, si es necesario, reemplace la pieza.
- ✓ Cualquier tramo que conste de cuatro peldaños o más debe tener un pasamanos instalado a una altura de entre 34 y 38 pulgadas (86 y 97 centímetros), medida a partir de la superficie del peldaño o escalón y sus extremos deben estar adosados a un elemento horizontal que le sirva de apoyo.
- ✓ Para cumplir con los estándares actuales, es posible que tenga que modificar las contrahuellas, el espacio vertical entre los peldaños, y la distancia que debe haber entre un balaustre y otro de la baranda, por lo tanto, deberá tapan el espacio abierto entre los dos peldaños con una tablilla.
- ✓ Si el triángulo formado por el peldaño, la contrahuella y la barra inferior de la baranda permite el paso de una esfera de 6 pulgadas (15 centímetros), trate de reducir el tamaño de ese espacio para que cumpla con la norma vigente.

- LIMPIEZA E IMPERMEABILIZACIÓN

- ✓ Limpiar e impermeabilizar regularmente su terraza no solo puede prolongarle la vida útil, sino también hacer que se vea mejor. También es importante prevenir la formación de moho, ya que las personas que transitan por ella corren el riesgo de resbalarse. Además, debe evitar que se acumulen las hojas que caen de los árboles, ya que estas pudiesen pudrir o acelerar el deterioro de la terraza.
- ✓ Una buena manera de limpiarla es mediante el uso de un hidrojete o una hidrolavadora de alta presión, pero si se hace de manera incorrecta pueden desprenderse las fibras exteriores de las tablas del piso, lo que puede aumentar la posibilidad de que estas se astillen. Si eso sucede, lije los componentes de madera de la terraza y luego aplique una capa de sellador.

La mayoría de las terrazas tienen una vida útil de entre 15 y 25 años o más, dependiendo de las condiciones ambientales que existan a su alrededor. Sin embargo, si se les

hace un mantenimiento regular, es posible prolongarles la vida útil y disfrutarlas con toda confianza y seguridad. Esperamos que los lineamientos que le sugerimos en este instructivo lo(a) ayuden a hacerle el mantenimiento correcto y a prolongarle la vida útil a su terraza. ¡Disfrútela!

**Lista de control para la inspección de
mantenimiento de las terrazas del
condado de Montgomery**

Dirección:

Persona de contacto:

	Está(n) en buenas condiciones	Necesita(n) mantenimiento	N/A
Piezas de madera intactas			
Entarimado o superficie			
Vigas del piso			
Pilares de la baranda			
Pasamanos			
Largueros o zancas de la escalera			
Huellas o peldaños			
Columna			
Unión del tablón de adosamiento con la casa			
Tapajuntas			
Tablón de adosamiento			
Cantidad de pernos			
Pernos apretados			
Colgadores de vigas			
Barandas			
Estabilidad lateral			
Columnas			
Balaustres			
Abertura de cuatro pulgadas (4") [10 centímetros]			
Escaleras			
Pasamanos			
Contraheallas			
Abertura de seis pulgadas (6") [15 centímetros] que permite el paso de una esfera o pelota de ese tamaño			

Recomendaciones y notas:

Inspeccionado por:

Fecha y hora: