

FACHADAS: Balcones

Los balcones son uno de los elementos más vulnerables de las fachadas, ya que en ellos se encuentran elementos que están expuestos a las acciones atmosféricas de forma permanente. Estos elementos requieren tareas de mantenimiento específicas y que en ocasiones no se cumplen a lo largo del tiempo.

Recomendaciones de uso:

1. No utilizar los balcones o terrazas como almacén o trastero.
2. En los balcones y galerías no se deben colocar cargas pesadas, como por ejemplo jardineras.
3. Cuidar la altura de barandillas y antepechos ante la presencia de niños y personas en general, por el riesgo de caídas al vacío, procurando no adosar a las mismas elementos que puedan facilitar alcanzar fácilmente su cota superior.
4. Facilitar la evacuación del agua que reciba el balcón tanto de lluvias, limpieza o riego de plantas.

Patologías:

- **Fisuras y/o Grietas**

Se producen por movimientos del balcón, humedad, sobrecarga, corrosión de las armaduras internas. De acuerdo a su forma y dirección, pueden ser rajaduras que ponen en riesgo la estabilidad del balcón, o simples deterioros de los materiales afectados

- **Desprendimiento de revoques, presencia de armadura a la vista y manchas de humedad**

Se produce debido a infiltraciones por la mala evacuación del agua procedente de las lluvias, del riego de plantas o limpieza del pavimento, por el deterioro del piso por falta de continuidad del revestimiento hidrófugo o por el funcionamiento deficiente de los encuentros entre los diferentes elementos constructivos.

Una de las principales causas de filtraciones en balcones es la corrosión en el encuentro entre la cerrajería y la losa tanto por falta de mantenimiento, como por errores de diseño en la elección de los materiales y su vinculación con la losa del balcón.

Los balcones con antepechos de fábrica tienen en general un desagüe que consiste en un tubo colocado dentro del mismo. Este desagüe tiene habitualmente unas medidas inadecuadas e insuficientes que contribuye a su obstrucción, también, en general no presentan goterones, con lo cual el agua se desliza por la fachada y otros elementos salientes de la misma.

Tareas de Reparación:

En el caso de grietas y armaduras expuestas es necesaria una evaluación estructural que determine el nivel de deterioro de la estabilidad de la estructura, antes de la ejecución de cualquier trabajo de rehabilitación.

Una vez ejecutadas las reparaciones estructurales necesarias, se procederá a recomponer las superficies con morteros especiales para reparaciones, con puente de adherencia.

En el caso de deficiencias en el pavimento del balcón se deberá evaluar la sustitución del mismo por otro nuevo que no incremente el peso al que está sometido el balcón, dotándolo de pendientes adecuadas para evacuar el agua que pueda recibir. Igualmente se valorará la el mejor sistema de impermeabilización según las circunstancias del balcón.

En el caso de deficiencias en el encuentro entre los diferentes elementos constructivos, se deberá verificar la propuesta de diseño adoptada originalmente y analizar alternativas que mejoren la misma.

En el caso de oxidación de la cerrajería, se deberá proceder a retirar el óxido y aplicarle una imprimación antioxidante y posteriormente las manos de esmalte que se determine. En el supuesto de que la oxidación está muy avanzada, no hay otra solución que la sustitución de dicho elemento por otro nuevo.

Tareas de Mantenimiento:

Inspeccionar	Cada 5 años	Inspección general de los elementos de estanquidad de los remates y aristas de los balcones y cuerpos salientes de la fachada. Inspección de los elementos de sujeción de las barandillas.
	Cada 10 años	Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionadas por los agentes atmosféricos sobre los cerramientos. Inspección del estado de las juntas, aparición de fisuras, grietas y desconchados en los revestimientos. Inspección del estado de las juntas y la aparición de fisuras y grietas de los cerramientos de obra de fábrica cerámica.
Limpiar	Cada 6 meses	Limpieza de los antepechos. Limpieza de barandillas Limpieza de gárgolas y otros orificios de desagüe.
Renovar	Cada 2 años	Repintado de la protección de los elementos metálicos accesibles de la estructura auxiliar.