



Título: Informe Técnico sobre el mal estado de conservación de las fachadas de la calle Doctor Mateos Gago nº23, nº25 y nº27, en Grazalema (Cádiz)

Naturaleza del Informe: Borrador Provisional Definitivo

Autor: Karmele Diérez Holgado, arquitecta colegiada nº7058

Fecha de Elaboración: 27 de julio de 2023

CERTIFICA:

Que las fachadas, ubicadas en C/ Doctor Mateos Gago nº23, nº25 y nº27 en la localidad de Grazalema, no reúnen y no cumplen con las condiciones higiénicas, medioambientales y de seguridad estructural exigidos para garantizar la seguridad de los viandantes.

Tras llevar a cabo una detallada y minuciosa inspección ocular de la estructura en cuestión, es innegable e impactante el estado sumamente deteriorado en el que se encuentra la fachada. Los efectos negativos de los elementos naturales y climáticos a lo largo del tiempo han dejado una huella profunda en la integridad de la edificación, haciendo evidente la necesidad urgente de intervención.

Uno de los principales factores que han contribuido al lamentable deterioro de la fachada es la heladicidad, un fenómeno frecuentemente asociado a la formación de hielo y su posterior descongelación. Este proceso, que se ha visto agravado por la sucesión de inviernos fríos y veranos calurosos, ha provocado la aparición de fisuras y grietas en la superficie, debilitando significativamente su estructura.

Además, la presencia de eflorescencias, es decir, el depósito de sales minerales en la superficie de la fachada, ha acentuado aún más el estado de deterioro. Estas sales, transportadas por la humedad desde el interior de los materiales de construcción, se han cristalizado en la superficie a medida que el agua se evapora, mostrando un efecto de deterioro superficial y favoreciendo el desprendimiento de revestimientos.

Por otro lado, el fenómeno conocido como caliches ha afectado considerablemente la estabilidad de la fachada. El caliche se forma cuando los minerales presentes en el agua subterránea se depositan en los poros y fisuras de los materiales de construcción, creando capas de rocas duras y compactas. Esta acumulación de caliches ha contribuido a la degradación de la fachada, restringiendo la capacidad de los materiales para expandirse y contraerse de manera natural ante los cambios de temperatura y humedad.

La situación climática también ha desempeñado un papel crucial en el empeoramiento de la fachada. Los reiterados períodos de lluvias han saturado los materiales de construcción, debilitando sus propiedades y aumentando la posibilidad de filtraciones de agua hacia el interior de la estructura. Por otro lado, las sequías prolongadas han dejado a los materiales más vulnerables ante las inclemencias del tiempo y han afectado negativamente su capacidad de autoportante.

Asimismo, el incremento de las temperaturas registradas en los últimos años ha tenido un impacto significativo en la fachada. La exposición prolongada a altas temperaturas ha

acelerado el proceso de degradación, agrietando aún más los materiales y debilitando su capacidad para soportar cargas estructurales.

En el presente, la fachada se encuentra en un estado crítico, no siendo autoportante y presentando un alarmante riesgo de derrumbe. La falta de consistencia estructural amenaza no solo la seguridad de la propia edificación, sino también la de las personas y bienes cercanos.

De igual forma, se incumple el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, en el que se aprueba el Código Estructural.

Los solares ubicados entre las dos calles más importantes de Grazalema, conforman una problemática de gran relevancia que ha suscitado preocupación entre la comunidad local y las autoridades. A lo largo del tiempo, estas áreas han experimentado una degradación progresiva que ha alterado significativamente su estado original, mostrando una serie de consecuencias negativas para el entorno urbano y la calidad de vida de los habitantes.

La ubicación estratégica de estos solares entre dos arterias importantes de la localidad hace que su estado se convierta en una cuestión de interés tanto para los residentes como para los visitantes, quienes son testigos del deterioro evidente de estas zonas. La falta de mantenimiento y el abandono gradual de estas áreas han provocado la acumulación de basura y escombros, creando un ambiente propicio para la anidación de ratas y otras plagas que representan un riesgo sanitario para la comunidad.

El problema no solo radica en la presencia de roedores y plagas, sino también en la imagen negativa que estos solares en mal estado proyectan sobre el paisaje urbano de Grazalema. Esta situación deteriora la estética del entorno, impactando negativamente a la percepción de la ciudad y su atractivo turístico

Debido al estado de estas parcelas, se propone la descatalogación de las mismas.

Se aportan fotografías del estado actual de las fachadas:







Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Grazalema a 27 de julio de 2023.

Karmele Díez Holgado.

Arquitecta colegiada nº7058 en
Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.