

URBANISMO | UN INFORME MUNICIPAL DETECTÓ UN CENTENAR DE INMUEBLES EN MAL ESTADO EN LA PART ALTA

Casa Foixà sigue sin proyecto dos años después del derrumbe

Los propietarios pretenden construir un hotel en el solar de la calle Cavallers, pero el consistorio aún está a la espera de recibir la propuesta para valorar una posible modificación del POUM

JAVIER DÍAZ PLAZA

El 5 de julio se cumplirán dos años del derrumbe de la Caixa Foixà, en la calle Cavallers. Este palacete de estilo renacentista, que data de entre los siglos XVI y XVII, se vino abajo y dañó a otras dos casas contiguas. Sólo hubo un herido leve, pero el suceso puso de manifiesto el deterioro de algunos inmuebles de la Part Alta. La monotonía de escombros dio paso a una estructura en ruinas, desanglada, en medio de una de las calles más transitadas por los turistas. Así sigue hoy la Caixa Foixà. Pendiente de que sus propietarios (ocho primos hermanos, entre los que está el exconcejal Raül Font) y los responsables del Ayuntamiento se sienten para trazar un proyecto que la saque de su estado de abandono.

Hay dos frentes abiertos. Cuando se produjo el suceso, el consistorio incoó un expediente sancionador por negligencia a los propietarios. Estos alegaron culpando al arrendatario y al Ayuntamiento, a pesar de que, según fuentes municipales, «es

de obligado cumplimiento por parte del propietario tener la vivienda en buenas condiciones». El asunto está a la espera de que se resuelvan las alegaciones.

El otro punto es la petición de los dueños de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (POUM) para construir un hotel de «cuatro o cinco estrellas», con unas setenta habitaciones de alto standing, en el solar de 1.000 metros de la Casa Foixà. El planteamiento vigente no permite su instalación. «Estamos en contacto con el Ayuntamiento para adaptar la normativa al proyecto. Y viceversa. Hay que encajar varias piezas, respetando los requisitos legales y los derechos de los vecinos colindantes», señala Genís Sió, representante legal de los propietarios del inmueble.

Sió asegura que todavía no se han marcado ningún plazo para poner en marcha esta iniciativa. «A partir del tercer trimestre podríamos hacer una propuesta sólida, hasta ahora todo son ideas y buena voluntad», apunta el abogado.

Como requisito, el Ayuntamiento les insta a recuperar la fachada original de este edificio, catalogado como Bien Cultural de Interés General. La sociedad propietaria se comprometió a hacerlo cuando presente el proyecto de construcción. «Cuando entre se tramitará con celeridad», apuntan fuentes municipales.

Previamente, los dueños de la Casa Foixà contrataron a un bufete de abogados y a un gabinete de arquitectura para hacer una radiografía y un escáner topográfico para determinar aquellos elementos renacentistas, góticos y medievales que deben mantenerse y qué espacio sobrante queda para el hotel de lujo. El estudio dejó al descubierto un palacio gótico del siglo VII anexionado al principal.

Doce casas en ruinas

Un informe elaborado por los técnicos del Servei Municipal de l'Habitatge detectó en noviembre un centenar de edifi-

El Ayuntamiento insta a los dueños a recuperar la fachada original del edificio



cios en mal estado en la Part Alta. Doce inmuebles fueron catalogados en estado de ruina, en el Trinet Nou, Trinet Vell, Cavallers, Calderers, Plaça del Pallol, Moles, Plaça dels Àngels, Puig d'en Sitges y Civaderia. El consistorio se mostró entonces «preocupado» por el envejecimiento del parque de viviendas en el casco antiguo y se encomendó al pliego de condiciones del Pla Especial de la Part Alta (PEPA) que están elaborando los servicios técnicos municipales.

Ca l'Ardiaca es uno de los máximo exponentes de esta degradación progresiva. El palacio gótico situado en el Pla de la Seu está apuntalado por un gigantesco andamio metálico de tres metros de ancho y separado de la fachada por setenta centímetros. Su misión es proteger la fachada ante el riesgo de derrumbe o desprendimientos que pudieran ocasionar daños a las personas que pasan por allí y a la vía pública. Es una medida provisional a la espera de su restauración para convertirlo en un hotel de lujo.

Fomento de la rehabilitación ante el mal estado edificatorio



ROSA MARIA GARCIA
Investigadora de la Cátedra de Vivienda de la URV

Uno de los mayores problemas a la hora de acceder a una vivienda es el mal estado del parque edificatorio: aproximadamente un 55% de los edificios en España fueron construidos antes de 1980 y un 21% tienen más de 50 años, de las de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística. Junto con este hecho, se debe tener en cuenta que, para poder realizar transacciones válidamente sobre los inmuebles (como su transmisión o

arrendamiento), es necesario disponer de la cédula de habitabilidad, el documento público que acredita que un inmueble se adecua para su uso residencial. De esta forma, tanto la venta como el alquiler de viviendas se ve reducido por el mal estado edificatorio, hecho que contribuye a aumentar el número de viviendas vacías (aprox. 3,4 millones) o incluso a fomentar el mercado negro de viviendas en alquiler (con la consiguiente pérdida de derechos del inquilino), ya que no pueden arrendarse, legalmente, sin disponer de la cédula de habitabilidad.

Para evitar las consecuencias negativas derivadas del mal estado de

las construcciones, se está fomentando cada vez más actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios.

En primer lugar, desde un punto de vista de público, en el RD 233/2013 se prevén ayudas a la rehabilitación edificatoria, a las que están llamadas es-

Tanto la venta como el alquiler de viviendas se ve reducido por el mal estado edificatorio

pecialmente las comunidades de propietarios.

En segundo lugar, mediante la creación de nuevas fórmulas, desde el ámbito privado, para fomentar la rehabilitación. Este sería el caso de la «rehabilitación por renta», introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en 2013, en que se permite la posibilidad de reemplazar, en un alquiler, la renta por obras que realizará el arrendatario en el inmueble.

Dada la edad y la situación de muchas viviendas de la Parte Alta de Tarragona, sería conveniente ir aprovechando estas posibilidades, aunque todavía está por ver el alcance de las mismas, en cuanto al impacto que puedan tener en el estado edificatorio, el mercado negro de alquiler o el stock de viviendas vacías.