

TÍTOL: POSTA EN VALOR D'UNA MASIA¹

(Els usos de les masies com edifici històric de la cultura rural catalana²)

Resum:

Protegir és imprescindible. La conservació del patrimoni passa per permetre activitats de **segona generació**. Per fer-ho sostenible, calen recursos; si aquests no són públics, seran privats.

L'article, reflexiona sobre la naturalesa dels usos admesos, així com el paper de la masia per una nova activitat. Planteja la necessitat de viabilitat del nou ús, tant analític com d'implantació física, en base a un **Projecte d'Inversió**, que inclogui els avals que assegurin el portar a terme el projecte, així com el retorn al seu estat inicial quan aquest conclouï. S'analitza la implantació de noves construccions segons drets temporals de superfície. Per últim, es tracta el tema del **retorn social** que haurà de permetrà la conservació patrimonial, històrica, paisatgística, mediambiental i social.

Es tracta la protecció d'una masia, en relació als usos que permeten la seva conservació, utilitzant el doble mecanisme del dret de propietat completa per la part protegida, i el dret de superfície per la resta.

La conservació del patrimoni, no passa per limitar els usos, sinó per limitar com aquests es materialitzen en el territori, amb el pertinent control tipològic, d'intensitat d'ús, d'instal·lacions i de relació amb l'entorn.

Ha d'existir una jerarquització de la vàlua de cada activitat.



¹ VALUE PLACED ON A "MASIA"

² The uses of the "houses" as historic building of the rural catalan culture

Summary:

Protect is essential. The heritage conservation passes to allow activities of **second generation**. To make it sustainable, resources are needed; if these are not public, will be private.

The article reflects on the nature of the supported uses, as well as the role of the farmhouse by a new activity. Raises the need for viability of the new use, both analytical and physical deployment, on the basis of an **Investment Project**, that includes the guarantees to ensure the carrying out the project, as well as the return on your initial state when he has completed. Analyses the implementation of new buildings as temporary rights of surface. Finally, addresses the topic of **social return** that you will need to allow the conservation heritage, history, landscape, environmental and social.

It is the protection of a farmhouse, in relation to the uses that allow its conservation, using the dual mechanism of the right of ownership has been accomplished by the protected portion, and the right surface for the rest.

The conservation of cultural heritage, is not to limit the uses, but to limit as they materialize in the territory, with the relevant typological control, of intensity of use of facilities and relationship with the environment.

There has to be a ranking of the value of each activity.

INDEX:

0.-Volem generar valor a llarg termini?. Reflexió sobre la naturalesa dels usos

1.-Usos admesos segons docs oficial

1.1 Altres usos no contemplats oficialment en l'ordenament

2.-Mida del usos, parametrització de les activitats

2.1 La grandària física és la grandària dels ingressos

2.2 Els ingressos determinen la durada

3.- Viabilitat del nou ús

4.- Rescat social dels nous usos

0.-Volem generar valor a llarg termini?. Reflexió sobre la naturalesa dels usos i el seu valor

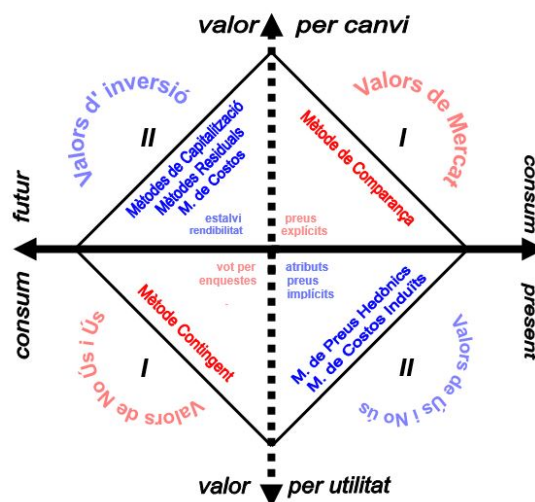
Ningú dubte que les *masies* són un patrimoni de la nostre cultura de país. La protecció de les mateixes es fa imprescindible per preservar-les del deteriorament al que estan sotmeses pel pas del temps, més quan el seu ús nuclear –de primera generació- ha quedat reduït a una petita representació testimonial. *La consciència ecològica del segle XXI ens mana habitar el camp per tal de fer-lo un bé social sostenible.*

I al camp, la masia expressa un signe d'identitat del territori característica de Catalunya, posant de manifest l'estructura minifundista amb que la societat catalana ha anat conformant la seva naturalesa emprenedora i la experiència de treball tant present en les nostres petites i mitjanes empreses³.

Es per aquesta voluntat de ser que hem de revertir l'abandó de la activitat al món rural (per la concentració urbana, la especialització de la indústria, i la racionalització del territori), donant un nou sentit i unes noves utilitats quan les masies han perdut, en la majoria dels casos, el sentit pel que van ser construïdes (unitats de colonització del territori).

Així, la conservació del patrimoni passaria per permetre noves activitats, podríem dir, -de segona generació-, que generin recursos, fonamentalment privats, alleugerint a l'Estat d'una carga que és delegable i controlable.

Voldríem començar aquest escrit amb una petita reflexió sobre la naturalesa del valor que és el que li dona sentit a la conservació i la manera de mesurar l'èxit dels nous usos sobre la base del model VACO (valor-consum), segons defineix originalment Alegret, A (2002)⁴ És un model conceptual per tal de fer visible la doble valoració dels béns, en relació a l'ús i en relació a l'intercanvi potencial.



³ Vilà P (1964) *Catalunya dins l'Espanya moderna. El Medi natural* Edicions 62, Barcelona

⁴ Alegret Burguès, Alberto (2002), *Tesi Doctoral en la UPC*, pàg. 100 i sgtes

"En l'origen de coordenades se situa la persona, únic protagonista de les seves decisions (disposició), últim coneixedor de les seves necessitats i satisfaccions (gaudir i gaudir), el qual modularà per a cada bé i en cada cas les seves expectatives personals amb vista a la satisfacció de la seva pròpia funció-objectiu de benestar (bé sigui aquesta de consum o de producció). Així, tota decisió de consum implica que aquest es materialitzi en un temps determinat (eix de abscisses), i tingui en compte les expectatives que del bé esperem (eix d'ordenades). (...)

Quan un bé immobiliari deixa de tenir compradors o esdevé inútil per l'activitat per la qual va ser dissenyat, el seu valor de canvi tendeix a "0". Malgrat això, hom pot entendre que el bé o l'immoble és valuós per la societat. Entenem que és el cas de la tipologia de la Masia a casa nostra. Tenir un valor d'ús, per tal de que els edificis siguin sostenibles, implica que han de generar uns recursos mínims pels seus propietaris que els permetin fer un manteniment adequat. És la manca d'usos i d'activitat la causa de la pèrdua de valor de canvi dels edificis.

Així doncs, la posta en valor implica la recuperació d'usos de les Masies. Però, qualsevol ús? Amb qualsevol intensitat? Cal conèixer el valor agregat a l'edifici de cada ús per controlar l'impacte de les polítiques de recuperació dels usos i trobar l'adequat equilibri entre el territori immediat que serà de caràcter rural, i la nova activitat dita de segona generació per que la primera generació va ser la que va utilitzar la Masia com a instrument d'explotació del territori, sent aquesta segona generació d'usos els que utilitzarà el territori com a instrument d'explotació de la Masia.

Tot recolzar-nos en el model VACO, veiem que quant un bé és consumit –utilitzat per la demanda- de forma immediata hom dedueix que el bé té mercat, que es compra i es ven, que té un valor per comparació amb altres béns. No obstant, en intentar conèixer quin és el valor d'una masia sovint ens trobem que quan hi ha mercat com a producte immobiliari és com a segona residència, sent però el més habitual que no hi hagi mercat.

Davant d'això, cal fer esforços per a recuperar el valor a curt termini?, o convé més que la recuperació del valor sigui a llarg termini per fer-la sostenible? En cada cas, a curt o a llarg termini, haurem de recalçar-nos en el model VACO per esbrinar els senyals o signes de l'existència del valor de canvi⁵. A curt termini els signes del valor són els intercanvis (compra-venda) i a mig termini els signes del valor són els lloguer i la rendibilitat associada –la yeildt-. Ja es veu que les polítiques seran les que induiran la generació d'un tipus o un altre tipus de valor.

Pel que fa a aquesta reflexió col·lectiva sobre les Masies com a un bé social que hem de fer viables, tractarem de fer palès quines activitats i perquè són les que generen major valor a llarg termini.

Farem primer una revisió de la situació actual, en base als usos admesos pel nostre ordenament urbanístic.

⁵ Si no visualitzem el mercat, haurem d'anar a la recerca dels valors d'ús. A curt termini mitjança el mètode del cost de viatge, i a llarg termini haurem de calcular el valor d'existència.

1.-Usos admesos segons docs oficial i altre manera de classificar les masies

Cal diferenciar les masies segons la seva situació, ja sigui en sòl urbà (SU) o en sòl no urbanitzable (SNU).

Les primeres (en SU), per la seva situació dins del casc urbà, prenen el paper representatiu d'un edifici emblemàtic amb imatge pròpia, que si han estat catalogades, s'han convertit en edificis amb una limitació pels seus propietaris, que acaben cedint l'edifici a altres usos més representatius, ja siguin privats o públics, però aliens a la seva dinàmica. En aquests casos, els usos permesos venen definits per les legislacions locals normatius. La seva situació dins de les poblacions, els posicionen en una forta avantatge front les situades en sòl rural (SNU).

El marc legislatiu de les situades en sòl rural (SNU) el trobem desenvolupat al Text Refós Llei Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost, i en concret en el seus articles 47.3, 50, 51 i 55. en que es permès la reconstrucció i rehabilitació de masies en el cas que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Igualment, es determina el tipus de reconstrucció o rehabilitació permesa en el patrimoni arquitectònic rural, en que es fixa el respecte al volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada.

Segons l'article 55.1, "*...les obres de reconstrucció i rehabilitació de les masies, estan admeses per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o activitats d'educació en el lleure i de restauració. També es podran destinar a establiment hotelier, amb limitació amb el nombre de places*". Per tant, els usos contemplats estan enfocats a la preservació del patrimoni, definint els usos admesos, sense mirar d'una manera ampla i real, quina és la demanda existent en cada moment històric d'aquests tipus de construccions. La demanda real, és l'única que pot fer compatible la voluntat política de preservació amb la sostenibilitat d'un model que permeti la conservació. I aquest és el fonament de la realitat dels edificis catalogats, en que a la voluntat de preservació s'ha de contraposar la sostenibilitat de la conservació. Com explicaven en un curs que vam assistir sobre edificis catalogats i per tant amb un grau determinat de protecció, si aquesta resulta un fre a la realitat del mercat, el patrimoni, per molt catalogat que estigui, es degrada i s'arribava a cremar-lo per insostenible dels seus propietaris.

Els usos admesos en una masia, han d'ajudar a preservar i conservar també, els terrenys que l'envolten, els que li van donar raó de ser en el seu origen, i que pel seu interès mediambiental ha de formar part intrínseca de conservació.

A continuació, es mostren aquells usos permesos per la legislació, en el seu afany de preservar l'edificació i l'entorn rural.

L'ús de la masia com habitatge al servei del camp: aquest és l'ús original d'aquestes construccions tant nostres. Nascudes de la unitat vital de supervivència, unitat de colonització del territori, unitat d'explotació agrícola. En aquest ús, la masia es sent plenament integrada, i no per això, ha d'estar limitada a les necessitats dels seus ocupants, que en cada moment històric han hagut de modificar les costums productives adaptades a les noves demandes del mercat. És cert, que ha ajudat en aquests últims anys, l'augment pels productes ecològics i de proximitat per fer sostenible aquest model vivencial a pagès. I creiem, que aquest ús ha d'esser primat per sobre d'altres, sempre que sigui sostenible i no hagi estat declarat algun interès públic.

L'ús de la masia com habitatge de 1a o 2a residència: Les masies, especialment quan tenen una certa importància per les seves dimensions i les seves característiques arquitectòniques, i que inicialment van ser projectades com habitatge al servei del camp, amb els canvis de deslocalització i manera de viure de les persones, l'han portat a no tenir demanda ni preu coherent, per els seus atributs d'ubicació i tipologia. En aquest cas, tot i seguir mantenint l'ús d'habitatge, no és el pagès qui l'habita, i per tant la masia deixa d'estar vinculada al servei del camp.

L'ús de la masia com edifici d'activitats d'educació en el lleure: Les masies en entorns rurals (SNU), i per la seva configuració arquitectònica poden esdevenir llocs amb encant per activitats d'aprenentatge en activitats vinculades en el lleure, i per tant amb unes ocupacions parcials (temporals). Aquest ús, està compartit amb altres edificacions en sòl rural, que desenvolupament activitats d'escoles de natura, de formació de monitors o de colònies.

L'ús de la masia lligada a una explotació econòmica: Les masies en entorns rurals (SNU), han adquirit un nou interès per l'ús turístic, ja sigui en modalitats d'establiment hotel·ler o de turisme rural. Pel cas d'ús hotel·ler, haurà d'estar previst expressament en la catalogació de l'edifici, i quedarà establert el límit del nombre de places.

Si ens fixem des de la Demanda, els previsibles usos de les masies, els podríem emmarcar, a partir de la demanda real d'aquestes edificacions, en base als criteris de situacions en que es troben, i a l'emplaçament que es localitzen. El següent quadre, mostra una possible classificació, Cabré,E (2005)

Situacions		Territori	A Casc	Conservació	Us alternatiu
		a	b	c	d
Costa	1	a-1			
Interior	2	a-2			
Conurbana	3	a-3			
A prop	1		b-1		
Llunyana	2		b-2		
Bon estat	1			c-1	
Mal estat	2			c-2	
1a Residència	1				d-1
2a Residència	2				d-2
Explot. Econòm.	3				d-3

Quadre de situacions de les masies

Les diferents situacions, ens porten a formes diferents de fer emergir el valor per la demanda.

El següent quadre, mostra les metodologies en base el model VACO que caldria emprar en cada cas, i ha estat formalitzat a partir de l'anàlisi dels canvis de demanda (anàlisi de productes alternatius viables legalment).

a1.b1,c1,d1	Valorar per comparança amb el mercat de 1a residència
a1.b1,c1,d2	Valorar per comparança amb el mercat de 2a residència
a1,b1,c1,d3	Valorar per edifici lligat a explotació econòmica/ rendes esperades
a2, b2,c2,d1	Valorar per cost de reposició.
a2, b2,c2,d2	Valorar per cost de reposició.
a2, b2,c2,d3	Valorar per cost de reposició.

Quadre de casos bàsics i mètodes valoratius a emprar

1.b. Altres usos no contemplats oficialment en l'ordenament

La posta en valor de les masies, ho ha de ser integrant la visió del retorn social que ha d'estar present a les noves propostes de projectes d'ús no contemplats per l'ordenament oficial. Amb aquest marc de referència bàsic, i amb les qualitats que els hi són pròpies a aquestes edificacions, altres usos no contemplats en la legislació⁶, però que creiem podrien ser-ho, a manera d'exemple són: Oficines representatives, Centres de recerca, Restaurants, Centres sanitaris, Residències tercera edat,...

Oficines representatives: Sense la pretensió de traslladar l'activitat terciària al camp, sinó en la recerca de nous valors presents en les companyies que s'identifiquen amb el medi ambient, les masies poden servir d'element de comunicació i visualització per a elles. I és en aquest sentit, que amb l'ocupació temporal, la posta en valor ha de passar per la intervenció en l'edificació i al seu entorn (impactes mediambientals) al llarg del període d'ús i retorn al seu estat inicial en cas que hi hagi una deslocalització.

Centres de recerca: Vinculats al món empresarial, ja sigui en referència a la esfera del rural, però amb compromís amb la societat a on s'implanten. Les masies poden servir de vertebradors del territori com a xarxes interconnectades que en aquest món actual de les TICs, el lloc a on sorgeixen les noves idees i projectes, no necessiten estar físicament plantats en un emplaçament determinat.

Centres de formació de capatassos i altres estudis al servei món rural: Vinculats al món rural. Interconnectats amb altres centres de formació, i en que el lloc de pràctiques és el propi territori a on s'implanta. Per la seva configuració podria tenir allotjaments pels estudiants interns i per estudiants en intercanvi.

Restaurants: Aquest ús, en situació de casc urbà (SU), ja els podem veure implantats en el territori. En emplaçament allunyats dels nuclis, aquest ús, reforçat amb la utilització de productes ecològics i de proximitat, poden ajudar a mantenir la feina de pagès activa.

Centres de rehabilitació sanitària: Cada cop més, el nombre de persones amb malalties mentals està augmentant. Aquests entorns naturals, allunyats del bullici de les ciutats, poden ser especialment indicats per estàncies de rehabilitació de certes malalties.

Residències tercera edat: Aquest ús, en situació de casc urbà (SU), ja els podem veure implantats en el territori. En emplaçament allunyats dels nuclis, aquest ús, reforçat amb la utilització de productes ecològics i de proximitat, poden ajudar a mantenir la feina de pagès activa.

2.-Mida del usos, parametrització de les activitats

A ningú no se li escapa dir que a cada ús li correspon una mida mínima per implementar-lo. La mida de la masia, no ha de ser un impediment a priori per un ús concret. En aquest segon apartat, intentarem reflectir sobre les mides que precisen els diferents usos per a ser viables i sostenibles, sense importar la mida de la masia, ja que aquesta ha de sorgir com la “cinereta” del pastís o conformar el “cos principal” de l’ús a establir.

Igualment, les masies eren vives en quan a la seves mides. Partint d’un esquema inicial d’edifici principal, compostat de planta baixa, planta pis i golfes, se li anaven afegint cossos o edificis annexes, que responien a les diferents necessitats d’espai canviant al llarg dels anys. L’augment d’espai per a cellers, magatzems, quadres, comportava el haver d’afegir al cos inicial altres edificacions que poguessin conveí les noves necessitats. Aquestes transformacions, anaven acompanyades de la necessitat de sostenibilitat de la unitat d’explotació econòmica en base a la renda agrària, lligada a la masia, i era aquesta la raó que hom ha pogut copsar al llarg del territori i la història, al veure la diversitat de masies des del punt de vista de la seva mida i els diferents cossos que la componen.

La seva mida, en general era de dimensions generoses com habitatge, ja que albergava la unitat familiar rural, que estava formada per varies generacions. La mida, també venia determinada pel fet que eren autosuficients, i per tant necessitava d’altres estàncies que ja no les trobem als actuals habitatges, com son el rebost, el forn de pa, o les golfes que servien per emmagatzemar alguns productes del camp com el gra o fruits. En altres casos adossat al cos principal, hi trobem les quadres pel bestiar estabulat.

2.1 La grandària física és la grandària dels ingressos

En funció de l’activitat que s’implanti, la seva mida, vindrà en funció de la mida dels ingressos que justifiqui la viabilitat i sostenibilitat del model de negoci a implantar-hi.

2.2 Els ingressos determinen la durada

Segons els ingressos que sigui capaç de generar una determinada activitat, aquesta tindrà una durada diferent. i

⁶ La legislació,

3.- Viabilitat del nou ús

Les inversions en patrimoni, ho han de ser amb un doble objectiu clar d'impacte social, i financer (viable i sostenible). El model de negoci ens permetrà l'avaluació econòmica amb paràmetres financers, i que ens ha de projectar en el temps, inicial la viabilitat i futur la sostenibilitat. L'impacte social ha de mesurar-se i visualitzar-se per a cada projecte concret, en referència a cadascuna de les àrees socials. Ha de correspondre a l'administració, amb programes de participació ciutadana, qui estableixi quines àrees d'impacte social⁷ hauria d'incorporar el projecte d'inversió: a) Educatiu; b) Salut i Benestar; c) Inclusió social; d) Agricultura i menjar; e) Mediambiental.

La viabilitat de les activitats que els usos admesos puguin comportar ha d'estar garantida. No serà socialment responsable donar facilitats administratives a activitats que esdevinguin viables només per mor de l'acció col·lectiva, ja que traslladaria la càrrega al sector social. Ja, molt bonic. I com es fa això de garantir la viabilitat?

La viabilitat econòmica de l'activitat requereix que es compleixin algunes condicions⁸, algunes de les que són pròpies del titular de l'activitat, i altres que són alienes a ell.

De les primeres:

- Empresari amb experiència acreditada en la mateixa activitat.
- Empresari líder d'un equip
- Solvència econòmica
- Projecte d'Inversió redactat, amb detall
- Comptes Provisionals
- Garanties i/o avals pels compromisos, si s'escau

De les segones:

- L'Activitat ha de ser admesa per la legislació local
- Projecte d'Implantació
- Projecte d'Activitat
- Projecte de l'impacta extern a la Activitat (tràfic, enjardinament, senyalització, publicitat, etc...)
- Justificació de la demanda objectiva de l'Activitat, i oferta competitiva

⁷ Àrees d'inversió d'empreses amb impacte social, com per exemple VIVERGI.

⁸ Pascual Rocabert, J La evaluación de políticas y proyectos Ed. Icaria i UAB Barcelona 1999

Com podem observar, no s'han d'exigir "a priori" uns rendiments mínims, o a unes inversions mínimes, etc..., donat que les comptes d'Explotació d'aquest tipus d'Activitats sempre són específiques i ad hoc.

Malgrat això, sí cal especificar el compromís de permanència, a partir del qual hauria de sotmetre's la càrrega que el municipi podria exigir per fer efectiu el Dret social al retorn de les plusvàlues. Malgrat que estrictament la concessió de l'Activitat no suposa una classificació del sòl diferent, però sí una qualificació temporal del Edifici i sòl adjunt,

4.- Rescat social dels nous usos

Una vegada acabat el període d'explotació de l'activitat implantada, és a dir del **Projecte d'Inversió i desinversió**, els avals hauran assegurat el portar a terme el projecte, així com el retorn al seu estat inicial quan aquest ha conclòs.

Haurem après com tractar el tema del **retorn social** que haurà de permès la conservació patrimonial, històrica, paisatgística, mediambiental i social.

1r Congrés del món de la masia: passat present i futur del territori rural català.
Barcelona, hivern del 2015