

## 9.1.4

### POSADA EN VALOR D'UNA MASIA<sup>1</sup>

#### ELS USOS DE LES MASIES COM A EDIFICI HISTÒRIC DE LA CULTURA RURAL CATALANA<sup>2</sup>

**ESTEVE CABRÉ I PUIG,**

*Dr. Arquitecte*

**ALBERTO ALEGRET I BURGUÉS,**

*Dr. Arquitecte*

#### **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 a una nova activitat. Planteja la necessitat de viabilitat del nou ús, tant analític com d'implantació física, a partir d'un *projecte d'inversió*, que inclogui els avals que assegurin portar a terme el projecte, així com el retorn al seu estat inicial quan aquest conclougi. S'analitza la implantació de noves construccions segons drets temporals de superfície. Per últim, es tracta el tema del *retorn social*, que haurà de permetre la conservació patrimonial, històrica, paisatgística, mediambiental i social.

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

#### **Abstract:**

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.

<sup>1</sup> Value placed on a "masia".

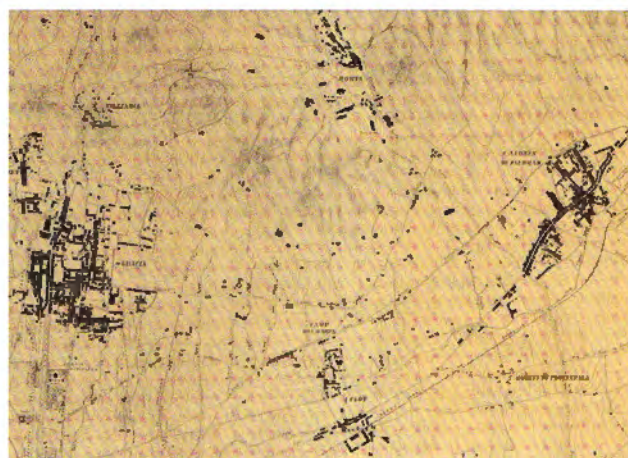
<sup>2</sup> The uses of the "houses" as historic building of the rural catalan culture.

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.



#### **Volem generar valor a llarg termini? Reflexió sobre la naturalesa dels usos i el seu valor**

Ningú dubta que les *masies* són un patrimoni de la nostre cultura de país. La seva protecció es fa imprescindible per preservar-les del deteriorament al qual 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, tot posant de manifest l'estructura minifundista amb què la societat catalana ha anat conformant la seva naturalesa emprenedora i l'experiència de treball tan present en les nostres petites i mitjanes empreses.<sup>3</sup>

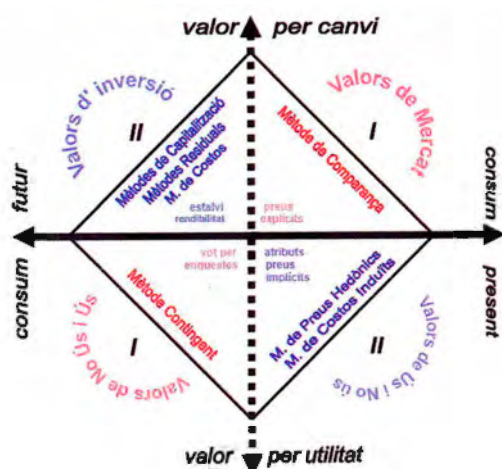
<sup>3</sup> Vilar, P. (1964). *Catalunya dins l'Espanya moderna. El medi natural*. Edicions



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

Així, la conservació del patrimoni passa per permetre noves activitats, podríem dir, de segona generació, que generin recursos, fonamentalment privats, i alleugerin l'Estat d'una càrrega que és delegable i controlable.

Voldríem començar aquest escrit amb una petita reflexió sobre la naturalesa del valor que és el que dóna 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 A. Alegret (2002).<sup>4</sup> És un model conceptual per tal de fer visible la doble valoració dels béns, en relació amb l'ús i en relació amb l'intercanvi potencial.



Quan un bé immobiliari deixa de tenir compradors o esdevé inútil per a l'activitat per a 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 a la societat. Entenem que és el cas de la tipologia de la masia a casa nostra. Tenir un valor d'ús, per tal que els edificis siguin sostenibles, implica que han de generar uns recursos mínims per als seus propietaris que els permetin fer-ne 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 posada 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 perquè la primera generació va ser la que va utilitzar la masia com a instrument d'explotació del territori, tot 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 quan un bé és consumit —utilitzat per la demanda— de manera 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 això, 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, malgrat que el més habitual és que no hi hagi mercat.

Davant d'això, cal fer esforços per 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 canvi.<sup>5</sup> A curt termini els signes del valor són els intercanvis (compravenda) i a mig termini els signes del valor són el lloguer i la rendibilitat associada —la *yield*. 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, mirarem de fer palès quines activitats i per què són les que generen major valor a llarg termini.

Farem primer una revisió de la situació actual, a partir dels usos admesos pel nostre ordenament urbanístic.

## 1. Usos admesos segons documents oficials i altres maneres 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 nucli 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 per als seus propietaris, que acaben cedint l'edifici a altres usos més representatius, ja siguin privats o públics, però aliens a

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

62, Barcelona.

4 Alegret Burguès, Alberto (2002). Tesis doctoral en la UPC, p.100 i ss. "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 o objectiu de benestar (bé sigui de consum o de producció). Així, tota decisió de consum implica que aquest es materialitzi en un temps determinat (eix d'abscisses), i tingui en compte les expectatives que del bé n'esperem (eix d'ordenades)."



la seva dinàmica. En aquests casos, els usos permesos són definits per les legislacions locals normatives. La seva situació dins de les poblacions els posiciona en un fort avantatge front de les situades en sòl rural (SNU).

El marc legislatiu de les situades en sòl rural (SNU) el trobem desenvolupat al text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost, i en concret en el seus articles 47.3, 50, 51 i 55, en què és permesa la reconstrucció i rehabilitació de masies en el cas que calgui preservar-les i recuperar-les per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Igualment, es determina el tipus de reconstrucció o rehabilitació permesa en el patrimoni arquitectònic rural, en què 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, tot definint els usos admesos, sense mirar d'una manera àmplia i real quina és la demanda existent en cada moment històric d'aquest 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 en permeti la conservació. I aquest és el fonament de la realitat dels edificis catalogats, en què a la voluntat de preservació s'ha de contraposar a la sostenibilitat de la conservació. Com explicaven en un curs a què 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 per insostenible per als seus propietaris.

Els usos admesos en una masia han d'ajudar a preservar i conservar, també, els terrenys que l'envolten, els qual li van donar raó de ser en el seu origen i que, pel seu interès mediambiental, han de formar part intrínseca de la 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 a habitatge al servei del camp:* aquest és l'ús original d'aquestes construccions tan nostres. Nascudes de la unitat vital de supervivència, unitat de colonització del territori, unitat d'explotació agrícola. En aquest ús, la masia se 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 productius adaptats a les noves demandes del mercat. És cert que hi ha ajudat, en aquests darrers anys,

l'augment dels productes ecològics i de proximitat per fer sostenible aquest model vivencial a pagès. I pensem 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 a 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 a habitatge al servei del camp, amb els canvis de deslocalització i manera de viure de les persones, han acabat no tenir demanda ni preu coherent, pel que fa als 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 a 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 a l'aprenentatge en activitats vinculades al lleure, i per tant amb unes ocupacions parcials (temporals). Aquest ús és compartit amb altres edificacions en sòl rural, que desenvolupen 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 a l'ús turístic, ja sigui en modalitats d'establiment hotelier o de turisme rural. Per al cas d'ús hotelier, 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, a partir dels criteris de situacions en què es troben, i de l'emplaçament en què es localitzen. El quadre següent en mostra una possible classificació (E. Cabré, 2005):

Situacions	Territori	A casc		Conservació	Ús alternatiu
		a	b		
Costa	1	a-1			
Interior	2	a-2			
Conurbana	3	a-3			
A prop	1		b-1		
Llunyana	2		b-2		
Bon estat	1			b-1	
Mal estat	2			b-2	
1a Residència	1				d-1
2a residència	2				d-2
Explot. econòm.	3				d-3

Quadre de situacions de les masies



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

El quadre següent mostra les metodologies a partir del 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 la 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 posada en valor de les masies ho ha de ser integrant la visió del retorn social que ha de ser 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 són pròpies a aquestes edificacions, altres usos no contemplats en la legislació,<sup>6</sup> però que podem que podrien ser-ho, a manera d'exemple, són: oficines representatives, centres de recerca, restaurants, centres sanitaris, residències de 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. I és en aquest sentit que, amb l'ocupació temporal, la posada en valor ha de passar per la intervenció en l'edificació i en el 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 l'esfera del rural, però amb compromís amb la societat on s'implanten. Les masies poden servir de vertebradors del territori com a xarxes interconnectades, que, en aquest món actual de les TIC, el lloc on sorgeixen les noves idees i els projectes, no necessiten estar físicament plantats en un emplaçament determinat.

*Centres de formació de capatassos i altres estudis al servei del món rural:* vinculats al món rural. Interconnectats

amb altres centres de formació, i en els quals el lloc de pràctiques és el mateix territori on s'implanta. Per la seva configuració podria tenir allotjaments per als estudiants interns i per a estudiants en intercanvi.

*Restaurants:* aquest ús, en situació de nucli urbà (SU), ja es pot veure implantat en el territori. En emplaçament allunyats dels nuclis, aquest ús, reforçat amb la utilització de productes ecològics i de proximitat, pot ajudar a mantenir la feina de pagès activa.

*Centres de rehabilitació sanitària:* cada cop més, el nombre de persones amb malalties mentals va en augment. Aquests entorns naturals, allunyats del bullici de les ciutats, pot ser especialment indicat per a estàncies de rehabilitació de certes malalties.

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

## 2. Mesurament dels usos, parametrització de les activitats

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

Igualment, les masies eren vives quant a la seves mides. Tot partint d'un esquema inicial d'edifici principal, compost de planta baixa, planta pis i golfes, s'hi anaven afegint cossos o edificis annexos, que responien a les diverses necessitats d'espai canviants al llarg dels anys. L'augment d'espai per a cellers, magatzems, quadres, comportava haver d'afegir al cos inicial altres edificacions que poguessin encabir les noves necessitats. Aquestes transformacions anaven acompanyades de la necessitat de sostenibilitat de la unitat d'explotació econòmica a partir de la renda agrària, lligada a la masia, i era aquesta la raó que hom ha pogut copsar al llarg del territori i la història, en veure la diversitat de masies des del punt de vista de la seva mida i els diversos cossos que la componen.

La seva mida, en general, era de dimensions generoses com a habitatge, ja que albergava la unitat familiar rural, que estava formada per diverses generacions. La mida també venia determinada pel fet que eren autosuficients, i per tant necessitava altres estàncies que ja no les trobem en els habitatges actuals, com són el rebost, el forn de pa o les golfes que servien per emmagatzemar productes del camp —com el gra o els fruits. En altres casos, adossat al

6 La legislació.

cos principal, hi trobem les quadres per al 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 del volum dels ingressos que justifiquin 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.

## **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 en el 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, la qual estableixi quines àrees d'impacte social<sup>7</sup> 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 condicions,<sup>8</sup> algunes de les quals són pròpies del titular de l'activitat, i altres que li són alienes.

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 per als compromisos, si escau

De les segones:

- L'activitat ha de ser admesa per la legislació local
- Projecte d'implantació
- Projecte d'activitat

- Projecte de l'impacte extern a l'Activitat (tràfic, enjardinament, senyalització, publicitat, etc.)
- Justificació de la demanda objectiva de l'Activitat, i oferta competitiva

Com podem observar, no s'han d'exigir a priori uns rendiments mínims, o unes inversions mínimes..., atès que les comptes d'explotació d'aquests tipus d'activitats sempre són específiques i ad hoc.

Malgrat això, sí que 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, sí que demana una qualificació temporal de l'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 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 permès la conservació patrimonial, històrica, paisatgística, mediambiental i social.

<sup>7</sup> Àrees d'inversió d'empreses amb impacte social, com per exemple Vivergi.

<sup>8</sup> Pascual Rocabert, J. *La evaluación de políticas y proyectos*. Ed. Icaria / UAB, Barcelona, 1999.