

La rehabilitació i reconstrucció de les masies i cases rurals



Jordi Salbanyà

Advocat.

Membre de la Junta de Govern del Consorci Forestal de Catalunya i del Consell de Protecció de la Natura

Segons el nomenclàtor del cens de població de 1860¹, a finals del segle XIX a Catalunya hi havia un total de 19.465 masos, masies o cases de pagès (que s'hi relacionaven amb diferents noms). D'aquestes edificacions no sabem quantes n'hi ha de rehabilitades a data d'avui, però el futur que espera a les que no ho estan, és ben magre. A tall d'exemple ens remetem als debats preliminars de la nova Llei de territori que

s'està elaborant des de l'any 2013, a on els seus promotors del llavors anomenat Departament de Territori i Sostenibilitat afirmaven categòricament: *"En l'àmbit del reciclatge i millora del parc edificat existent en els espais oberts, hi ha qui es planteja la possibilitat de permetre usos no agraris ni d'interès públic en aquestes edificacions si es minimitza el seu impacte o es millora el paisatge. No està gens clar, en canvi, que sempre sigui vàlid el principi de la preexistència. La inclusió de ruïnes en els catàlegs de masies i cases rurals ha de quedar fortament restringida."*²

Tot fa pensar que des de fa temps des del món urbà s'ha decidit que el món rural es conserva no tocant-lo, tal com va manifestar l'insigne jurista Enric Argullol quan, tot constatant que la nova llei d'urbanisme de 2002 era molt restrictiva respecte la possibilitat de fer noves construccions en el sòl no urbanitzable, ho justificava dient que es *"parteix de la convicció que la colonització natural del territori ja havia arribat al seu fi."*³

Efectivament, fins a l'any 2002 la legislació urbanística feia possible construir edificis aïllats en el sòl no urbanitzable destinats a habitatge famili-

ar a on no existís la possibilitat de formació d'un nucli de població i per extensió, era permesa amb poques condicions la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals preexistents. Però la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme, va suposar un nou paradigma, ja que a partir de la seva entrada en vigor només es va permetre reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals preexistents en comptades circumstàncies molt restrictives. A aquests efectes s'instituí la figura del Catàleg de masies que és el document que identifica les masies i cases que poden ser rehabilitades, mentre que les que no s'hi inclouen resten condemnades a la seva pèrdua definitiva (excepció feta de les que estiguessin essent utilitzades, que mantindrien aquesta possibilitat d'ús fins a arribar al punt de ser necessari la reconstrucció o rehabilitació). Val a dir que, amb caràcter excepcional, en la modificació de l'any 2014, es va preveure una tramitació pels supòsits en que el municipi no tingués aprovat el mencionat Catàleg que avui persisteix, però que és igual de restrictiva.

Altrament, aquella llei no definia què s'estén per rehabilitació o reconstrucció (ni tampoc què s'entén per masia o per casa rural), només que s'hauria de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats; han estat els tribunals els que de manera molt restrictiva han acabat dient que *"reconstruir una cosa, es tracta de reponer la edificación a su estado original, de la manera más fidedigna que sea posible, no levantar una edificación de nueva planta utilizando modelos similares que puedan encontrarse*

¹ESTEVE PALÓS, A. I VALLS FÍGOLS, M. (2010) "Masos, masies i cases de pagès a la Catalunya de 1860: una anàlisi espacial". A: *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, núm. 69, p. 97-112.

² https://territori.gencat.cat/web/.content/home/06_territori_i_urbanisme/10_processos_participatius/Llei_territori/docs/Inf_final_versio-completa.pdf

³ARGULLOL MURGADAS, E. (2005) "El suelo no urbanizable", A: *Comentarios a la Ley de Urbanismo de Cataluña*, Trayter J. (dir.). Navarra: Ed. Aranzadi-Thomson, pàg. 121.

en el entorno. La norma habilita a reconstruir, no a reproduir modelos de masías"⁴: és a dir, s'ha descartat definitivament la possibilitat de reconstruir masies que es trobin en un alt estat de degradació arquitectònica.

L'actual marc legislatiu el constitueix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que en el seu art. 47 reproduïx allò que s'instituí l'any 2002 amb les modificacions introduïdes en els anys posteriors –la darrera de les quals ha entrat en vigor el passat dia 1 de gener–; això és, que es permet de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials sempre que hagin estat incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg que ja hem dit, amb vista a destinar-les als usos següents – sempre i quan siguin compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu–: a) d'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals; b) d'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals; c) hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; d) de turisme rural; e) educatiu en el lleure; f) de creació artística o de producció artesanal; g) d'exercici de professions liberals; h) de restauració; i) d'equipaments; j) de serveis comunitaris o corporatius; i també per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

La qüestió cabdal ha estat doncs, com incorporar una determinada masia o casa rural en el Catàleg. Conscients de la discrecionalitat i la descoordinació que es produïa en la redacció d'aquests documents que suposen salvar o deixar morir aquest patrimoni arquitectònic, el gener de 2009 la Direcció General d'Urbanisme va donar a conèixer un document denominat "Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals", que pretenia aclarir i homogeneïtzar el seu contingut. Un document aquest ben curiós, ja que tot i tenir vocació de ser la interpretació formal d'una norma de rang legal, no fou formalment tramitat ni aprovat, ni tenia la condició de disposició reglamentària ni tan sols la de mera instrucció, malgrat que sembla ser que fou elaborat

pels tècnics de la pròpia Generalitat; tanmateix, en diferents sentències els tribunals el van menystenir de manera tan contundent que va motivar que actualment se n'hagi perdut el rastre.



En qualsevol cas, la regulació legal del Catàleg de masies és poc precisa, i des del 2002 fins ara no s'ha produït la seva esperada regulació reglamentària, el que ha fet possible una greu indefensió a llurs persones propietàries. En aquest sentit, és paradigmàtic que la mateixa exposició de motius de l'avantprojecte de Llei de territori que es troba en estudi des de l'any 2013, reconegui aquesta inseguretada jurídica, tot dient que amb la nova Llei "es vol limitar la discrecionalitat administrativa, i per tant la inseguretada jurídica, que sovint plantejava la tramitació dels actuals catàlegs o projectes de rehabilitació de masies i cases rurals amb criteris no sempre homogenis respecte a les construccions i masies susceptibles de recuperació."⁵

Aquesta reflexió feta pels propis responsables d'elaborar les lleis urbanístiques, fou molt encertada malgrat ser feta deu anys després de la Llei del 2002, i que deu anys més tard – i ja en portem vintencara no s'hi ha posat remei. Malauradament, fruit d'aquesta discrecionalitat administrativa i la inseguretada jurídica conseqüent de la que ells parlen, l'accés de les masies al Catàleg s'ha convertit en un escull moltes vegades insalvable per a moltes persones propietàries, i això ha propiciat malmetre un important patrimoni arquitectònic, cultural i històric del nostre país, de manera irreversible. Ja va essent hora de posar-hi remei abans no es malmeti del tot. ●

⁴S.12/01/2018 Roj: STSJ CAT 501/2018

⁵http://www.gencat.cat/eapc/revistes/RCDP/dossier/RCDP_60/Informes/170703_avantprojecte_llei_territori.pdf