



POLITECNICO DI MILANO
Scuola di Architettura e Società
Corso di laurea in Architettura e Produzione Edilizia



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación
Grado en Arquitectura Técnica

RECUPERACIÓN ECONÓMICA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO: EL CASO DEL BORGO DE MONLUÈ EN LA CIUDAD DE MILÁN (RESUMEN)

Tutor de Politecnico di Milano: Prof. Flavio BOSCACCI

Tutor de Universitat Politècnica de València: Prof. José Ramón RUIZ CHECA

Alumno: David MARTÍNEZ MEDES
DNI: 20843865 T

Año Académico 2013/2014

INTRODUCCIÓN

El proyecto nace como respuesta a un concurso emitido por el Ayuntamiento de Milán para la concesión de los derechos de explotación del Borgo de Monluè, situado en el “Parco Sud” de la ciudad.

El ayuntamiento de la ciudad es propietaria de 61 cascine (masías) con gran valor histórico, cultural y ambiental. De estas, 34 se encuentran cedidas para su explotación a privados y asociaciones, 11 son sede de empresas agrícolas y 16 son en estado de abandono, desuso y grado.

La intención del ayuntamiento es la de crear una red de masías del territorio, para hacer que éstas:

- Se conviertan en centros productivos de actividad agrícola de la ciudad y alrededores.
- Sean parte del sistema de redes sociales, públicas y privadas, que interactúan con la ciudad.
- Constituyan la interfaz entre estas redes y los ciudadanos, albergando espacios de comercio sostenible, sitios de restauración y de formación agrícola, alimenticia y ambiental, espacios y servicios dedicados a quien tenga la necesidad de residencia...

No todas las masías se encuentran en las mismas condiciones, por lo que tenemos algunas que se encuentran en buen estado y con actividades agrícolas en funcionamiento, mientras otras, se encuentran abandonadas o utilizadas en modo poco apropiado, perdiendo la propia identidad cultural.

Al mismo tiempo, podemos clasificar también estas propiedades según la conexión que presentan entre ellas y con la ciudad. Algunas se encuentran totalmente integradas con el tejido urbano mientras otras quedan aisladas.

El Ayuntamiento pretende recuperar sus propiedades en estado de abandono y restituirlas a la ciudad, creando espacios polifuncionales dedicados a cuatro cuestiones principales: la agricultura, la alimentación, la residencia y el cuidado del territorio.

Para el caso del “Borgo” de Monluè, el objetivo concreto es el de revitalizarlo como patrimonio histórico mediante su restructuración. El objetivo principal del trabajo es el de estudiar una propuesta para la restructuración, no solo arquitectónica sino también atribuyéndole un nuevo uso que respete el carácter agrícola tradicional de las masías.

Como segundo objetivo que se pretende cumplir con éste proyecto es el de integrar el “Borgo” en la red agrícola y cultural del territorio a través de una conexión con la ciudad. También se pretende integrar en proyectos y trazados que ya se encuentran en la zona, aprovechando la presencia de la abadía de San Lorenzo y la conexión con otras abadías presentes en el área.

Se considerarán los proyectos de la “Strada delle Abbazie” (Camino de las abadías) y del “Cammino dei Monaci” (Camino de los monjes).

Se trata de dos itinerarios turísticos que tienen la finalidad de facilitar la accesibilidad y conectar entre ellas las abadías e iglesias presentes en el territorio, mediante la realización de pistas ciclo-

peatonales que atraviesan el territorio entrelazando el interés religioso con la valorización de las particularidades culturales y productivas de la zona.

La abadía de San Lorenzo, situada en el “Borgo di Monlué”, es una de las 7 abadías que se encuentra dentro del proyecto de la “Strada delle Abbazie”. En este proyecto se estudiará la realización de una pista ciclo-peatonal equipada para permitir el flujo de turistas desde la abadía de Monlué a la de Chiaravalle. En este punto, la “Strada delle Abbazie” se cruza con el otro importante proyecto que se encuentra en el territorio, el “Cammino dei monaci”. Trazado que conecta con la Vía Francigena. Este enlace facilitado de la pista ciclo-peatonal del “Borgo” de Monlué con este otro itinerario, garantizará un mayor tránsito de clientes/beneficiarios a la masía.

El trazado no se limitará a estas dos abadías, sino que proseguirá hasta una sucesiva en dirección oeste desde Chiaravalle, la abadía de Mirasole. Este último tramo se estudiará debido a una petición de parte de los monjes de esta última abadía, que después de cinco siglos abandonada ha vuelto a ser habitada. Para ellos también es importante tener un acceso facilitado hacia el “Cammino dei monaci” y las demás abadías presentes en el territorio.

ESTRUCTURA DEL TRABAJO

En el primer capítulo se ha analizado el contexto de Milán y el nuevo interés de la ciudad por las actividades ligadas a la vida rural, en particular a los proyectos nacidos por iniciativa de los agricultores y sustentados por parte del ayuntamiento, hasta la conexión con el evento EXPO 2015.

En el segundo capítulo se ha tratado el plano de restructuración de la cascina de Monluè y se ha analizado la actividad propuesta como nueva destinación de uso de la estructura.

En el tercer capítulo se ha estudiado el trazado de la pista ciclo-peatonal entre la abadía de San Lorenzo en Monluè, Chiaravalle y su realización.

DESARROLLO

▪ ESTUDIO DEL TERRITORIO

En este primer capítulo se ha indagado sobre la tradición agrícola del área de Milán y la evolución que ha tenido a lo largo de los años, además de dar una vista general de los itinerarios religiosos que se encuentran en el territorio.

La edificación que se pretende recuperar es un bien del patrimonio milanés, pero no deja de ser una estructura de producción agrícola que, sumado al interés que presenta la abadía que contiene, se transforma en un bien con dos opciones para su valorización.

En lo que se refiere a las actividades agrícolas, se han estudiado las iniciativas y proyectos que están en uso en esta zona, buscando las herramientas que protegen la actividad tradicional de los agricultores y las estructuras legales de las que disponen.

Como primera medida de protección de la tradición productiva de la zona, se hace notar la creación del Distrito Agrícola de Milán (D.A.M.), una organización promovida por las empresas agrícolas y las administraciones públicas que nació en 2010, con la finalidad de integrar la agricultura al territorio y de hacer posible la realización de políticas de desarrollo que permitieran consolidar las empresas agrícolas, compartiendo con los ciudadanos los servicios presentes. Meses más tarde, para permitir la consolidación de esta organización se creó el Consorcio D.A.M. que constituye una estructura técnico-jurídica y económica para el desarrollo de los servicios a favor de las empresas asociadas, pero también a interés público general, con una visión de valorización del territorio rural. Como carácter principal, el Consorcio ofrece un servicio público de tutela y valorización de los bienes comunes, del sistema hídrico y del suelo, y es un instrumento de recualificación paisajístico-ambiental que permite un desarrollo sostenible de la ciudad.

Este instrumento se ocupa principalmente de las actividades agrícolas, de los agricultores y de las masías, donde proponen actividades para revindicar la vida rural. El Consorcio, junto con el Ayuntamiento de Milán, la Provincia de Milán y la Región Lombardía se ocupan de desarrollar estrategias para la evolución rural de Milán, con la intención de devolver la ciudad a su identidad agrícola (Milán Metrópoli Rural).

En un ámbito más comprometido con la historia y cultura de Milán, se creó el Distrito Agrícola-Cultural de Milán (D.A.C.M.). En este caso, esta estructura trata 6 temas importantes:

1. **ECONOMIA.** Con el objetivo de alcanzar la auto sostenibilidad para las iniciativas culturales y el mejoramiento de los beneficios de las empresas agrícolas.
2. **COMUNICACIÓN Y VISIBILIDAD.** Reconocimiento de frente a los ciudadanos como oferta de bienes y servicios.
3. **INNOVACIÓN.** Estudio de soluciones innovativas para la valorización y gestión de los bienes culturales.
4. **CONOCIMIENTO Y FORMACIÓN.** Incremento de la difusión del conocimiento de las técnicas agrícolas y de las tradiciones rurales.

5. PROGRAMACIÓN. Activación de las oportunas sinergias con las instituciones territoriales.
6. CONSERVACIÓN Y VALORIZACIÓN. Entendiéndose para el patrimonio histórico-arquitectónico, el paisaje agrícola y la tradición cultural inmaterial.

Además de estas estructuras organizativas, la elección de Milán para la EXPO 2015: Nutrir el planeta. Energía por la vida. Ha ayudado a promover esta reivindicación de la ciudad rural, que de parte de los empresarios y administraciones de Milán, venía facilitando gracias a proyectos e iniciativas para dar un mayor conocimiento del propio territorio y crear nuevas infraestructuras eco-sostenibles de conexión entre la ciudad y el territorio.

En cuanto al aspecto religioso, se ha procedido a analizar el contexto general de los itinerarios de peregrinaje, ya que la finalidad (en cuanto al atractivo turístico-religioso) es la de insertar la cascina en estudio dentro de estos itinerarios.

Se han estudiado los itinerarios presentes en la zona y en particular, los dos más importantes para el “Borgo”: la “Strada delle Abbazie” y el “Cammino dei Monaci”.

La “Strada delle Abbazie” está conformado por una serie de itinerarios que enlazan las diferentes abadías e iglesias presentes en el territorio y entre ellas se encuentra la abadía de San Lorenzo en Monluè. Estar incluida en esta red de itinerarios significa tener una serie de personas que se podrían convertir en clientes potenciales de la actividad a proponer. El lado positivo es que ya existe un trazado definido, pero en cambio, éste no cuenta con las infraestructuras adecuadas para proponerlo como itinerario apto para todos los públicos, ya que mayoritariamente se define a través de carreteras con mucho tráfico y caminos de tierra destinados a la agricultura.

Por otra parte, en esta misma zona, existe un proyecto que se ocupa de crear pistas ciclo-peatonales entre las diferentes abadías que se encuentran desde el centro de Milán, a través de la “Valle dei Monaci” hasta la conexión con la “Via Francigena”. Éste proyecto pretende enlazar el centro de la ciudad con la “Via Francigena” mediante un trazado religioso en condiciones óptimas. A modo de ejemplo, dada la importancia de ésta Vía, se compara con el Camino de Santiago de Compostela en España, por lo que la conexión del “Borgo de Monluè” a una red de tal índole, resulta muy interesante y beneficiosa.

Estos dos proyectos estudian un mismo territorio pero en paralelo aun cruzándose en la abadía de Chiaravalle. La propuesta en este proyecto es la de enlazar el tramo de Monluè-Chiaravalle-Mirazole (contempladas en la “Strada delle Abbazie”), tramite un itinerario equipado, con el “Cammino dei Monaci” para así, tener un enlace directo con la Vía Francigena.

Además de estas dos tipologías de valorización, la promoción de la ciudad agrícola por parte de empresarios locales y la administración, y el interés espiritual presente en el territorio, también es interesante mencionar las iniciativas que el FAI (Fondo Ambiente Italiano) ha desarrollado en este territorio y en particular el proyecto Via Lattea, en colaboración con la sociedad EXPO2015.

“Via Lattea. Più AgriCultura = più Cibo, più Salute, più Lavoro, più Difesa del Territorio”

(Vía Lactea. Más AgriCultura = más alimentos, más salud, más trabajo, mayor protección del territorio).

Este proyecto se ha ocupado de la promoción para la valorización de la naturaleza y de la cultura presente en el hinterland de Milán, a través de la creación de itinerarios peatonales y/o ciclistas para dar a conocer el patrimonio rural de Milán.

▪ PRIMER PROYECTO: EL PROYECTO DE RESTRUCTURACIÓN DEL BORGO DE MONLUÈ

Tramite el concurso emitido por parte del Ayuntamiento de Milán para la recuperación del “Borgo di Monluè” se ha procedido a estudiar un proyecto de actividad y a la restructuración que la cascina debería tener para cumplir, por una parte los requisitos establecidos por parte de la Administración y por otra, las características que los edificios deberían tener para satisfacer las necesidades ligadas a la actividad.

Para determinar la restructuración que se debería realizar, en un primer momento se ha procedido a realizar un análisis del estado actual para determinar el estado de los edificios, de donde se concluye que el “Borgo di Monluè” presenta en mayor parte una situación de abandono con considerables síntomas de degrado.

Una vez determinado el estado y valorando el volumen de edificación presente en el “Borgo” 2.493 m², se ha procedido a determinar la actividad más apropiada teniendo en consideración el contexto anteriormente expuesto y las características de los edificios.

Tras un estudio de las posibles actividades que podrían establecerse en la cascina, se ha optado por la implantación de una cervecería artesanal con zona de producción y venta.

Para ello se ha realizado un estudio de mercado, valorando las oportunidades que ofrece y las posibles dificultades que se podrían presentar tramite un análisis S.W.OT. y se ha realizado un estudio de los costes que acarrearía la implantación de esta actividad.

Una vez elegido el tipo de actividad empresarial se ha procedido a determinar el tipo de intervención a realizar en cada uno de los 7 edificios que conforman el complejo para adaptarlos a las características que requiere la actividad y se ha procedido a realizar una estimación paramétrica de los costes de restructuración para cada edificio, siempre con respeto de las indicaciones preestablecidas. Esta estimación se ha hecho a través de la base de precios de tipologías constructivas del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Milán.

Contemporáneamente, se ha procedido a realizar un hipotético flujo de caja de los costes de realización, trámite la descomposición de las tareas a realizar para la ejecución de la obra (Work Breakdown Structure) y la realización de un cronoprograma (Gantt) de proyecto.

Una vez obtenidos los costes de implantación y restructuración, se ha procedido a la realización del estudio de los costes de gestión de la producción y de la cervecería, para concluir con la

previsión de ganancias que produciría la actividad. Tramite ésta información, se ha realizado un Business Plan para determinar la viabilidad de la actividad.

Los datos obtenidos en este estudio han sido muy satisfactorios ya que con la implantación de la actividad propuesta se podrían percibir ganancias reales a partir del quinto año de actividad, por lo que la recuperación económica autosostenible sería factible.

- **SEGUNDO PROYECTO: EL PROYECTO DE LA PISTA CICLO-PEATONAL PARA LA INSERCIÓN DE LA CASCINA EN “EL CAMMINO DEI MONACI”**

Una vez comprobada la idoneidad de la actividad propuesta y la factibilidad de su ejecución por parte de un inversor privado, se ha procedido a la integración del “Borgo di Monluè” a la red de itinerarios presente en el territorio tramite la ejecución de una pista ciclo-peatonal. En este caso la inversión viene planteada para la financiación de las obras por parte de la Administración, ya que se trata de la facilitación de infraestructuras para la conexión, promoción y valorización del territorio milanés.

Ésta propuesta ha sido estudiada, como se ha especificado anteriormente, siguiendo la tendencia de las administraciones de crear una red de turismo eco-sostenible y actuando en la base de la expansión de la red ciclo-peatonal existente mediante la continuación de los itinerarios anteriormente descritos.

Para ello, se ha realizado un estudio del estado actual del trazado, dividiendo el trazado en estudio en 4 lotes, que diferencian entre sí la tipología de pista, el contexto en que se encuentran y las actividades a realizar para su ejecución.

Del mismo modo que se ha estudiado la conveniencia o no de la actividad propuesta para la cascina, se ha estudiado el impacto que podría tener la realización de una infraestructura de este tipo en el territorio trámite un análisis S.W.O.T. que, aunque pueda presentar algunos riesgos, la ejecución de dicha obra presenta mayores beneficios para la comunidad que inconvenientes.

En un segundo momento, se han estudiado los costes de ejecución trámite una estima analítica de éstos, tomando como referencia el Listado de Precios de Milán. La particularidad de este proyecto es la propuesta de recuperación de las vías del ferrocarril en desuso de Chiaravalle que por una parte, enriquecen exponencialmente el proyecto pero, por otra, aumentan su coste. Para determinar el impacto de la adquisición de éstos derechos se ha recurrido a datos recopilados de experiencias pasadas en la provincia de Turín y se han supuesto los ingresos procedentes de la venta del acero de las vías.

La propuesta de actividad efectuada para conseguir la recuperación del “Borgo” es ya de por sí un buen proyecto de revalorización, pero la ejecución en conjunto de los dos proyectos multiplica la posibilidad de superación de los objetivos preestablecidos por parte del Ayuntamiento de Milán.

CONCLUSIÓN

Para determinar la conclusión de este trabajo es necesario valorar si los proyectos desarrollados pueden realizarse realmente, aportando ventajas a los propietarios y a la comunidad.

Partiendo del proyecto de la restructuración de la cascina, los estudios y los análisis efectuados han demostrado que el proyecto de restructuración y la actividad elegidos son conformes al concurso publicado por el ayuntamiento de Milán y pueden traducirse en una fuente de ingresos.

La elección de la nueva actividad propuesta para desarrollar en los edificios ha permitido idear un plan de restructuración con costes contenidos, 1.350 €/m², que han permitido estar por debajo de la estimación máxima que el ayuntamiento establecía de 1.900 €/m².

En conformidad con las exigencias, se ha respetado el sistema constructivo tradicional lombardo y se han intentado conservar las partes estructurales mejor conservadas, devolviendo los edificios a su hipotético estado original.

Con la ayuda de un cronograma (Gantt) y a una organización de la obra optima, se ha podido gestionar uno de los potenciales puntos críticos del proyecto, es decir, la restructuración de 7 edificios en un mismo complejo, organizando el trabajo de diferentes grupos de trabajo para hacer que las actividades se desarrollaran con una duración adecuada y en seguridad, contemplando las mínimas interferencias entre grupos de trabajo.

Pasando ahora a una valoración sobre el tipo de actividad empresarial propuesta para la recuperación económica del borgo, se ha visto como la implantación de una actividad artesanal ligada al territorio y al ambiente rural se ha insertado perfectamente al interno de las políticas sociales y culturales emprendidas por parte del ayuntamiento: la institución de una cervecería artesanal responde al deseo de valorizar la cultura campesina, ligada a las tradiciones locales con el objetivo de acercar al mismo tiempo, las nuevas generaciones a la historia del territorio. La presencia de la cervecería puede garantizar este aspecto y además, como se ha especificado anteriormente, puede ser uno de los puntos de fuerza para la ejecución de este proyecto con respeto de los parámetros económicos y culturales.

Desde un punto de vista económico, como ya se ha visto en la fase de análisis del contexto, se puede evidenciar como la actividad cervecera se encuentra en un periodo de fuerte expansión en el territorio italiano y como el consumo de la cerveza artesana presenta una tendencia creciente con respecto a la cerveza industrial. Además a este contexto favorable, del estudio económico se puede evidenciar como la actividad ofrece grandes beneficios y presenta un gran potencial.

En coherencia con lo anteriormente expuesto y basándose en las estimas económicas y financieras, se retiene que la apertura de la cervecería Monluè representa una óptima inversión.

Analizando ahora el proyecto de la pista ciclo-peatonal, se ha visto como su realización favorecería diferentes proyectos en curso en el territorio, garantizando la viabilidad segura de algunos tramos ya existentes, pero que en la actualidad se recorren solamente utilizando calzadas muy frecuentadas o caminos rurales poco equipados.

La pista ciclo-peatonal objeto de estudio, permitiría la creación de una red eco sostenible más amplia con respecto a la que se puede encontrar actualmente, proponiendo un turismo responsable y eco-sostenible. Al mismo tiempo, esta permitiría la revalorización del tramo de ferrocarril abandonado de Chiaravalle y del área limítrofe a ésta.

Además, del interés público que presenta esta propuesta, sería el mismo Borgo de Monluè a beneficiarse, dado que tendría la posibilidad de inserirse al interior de diversos trazados ya conocidos y estructurados en el territorio de Milán.

Como última consideración derivada de este proyecto, se puede apreciar como de la colaboración entre la administración pública y el emprendedor privado, puedan crearse proyectos en grado de ofrecer ventajas para ambas partes. Por ejemplo, en este caso concreto, tramite el concurso publicado por la administración pública se puede obtener la restructuración de un bien de su propiedad, dictando las líneas guía para la obtención de una salvaguardia del territorio y de la identidad cultural de los ciudadanos, mientras el emprendedor privado, al mismo tiempo, tiene la posibilidad de emprender una actividad rentable en un ambiente de relevancia histórica. De la misma manera, la intervención sobre la pista ciclo-peatonal, de una parte constituye un servicio público que el ayuntamiento pone a disposición de sus ciudadanos, y contemporáneamente, puede ser utilizado de emprendedores privados para desarrollar sus actividades propias.