

Jordi Peix i Massip  
Enginyer Tècnic Agrícola  
Agent de la Propietat Immobiliària

### RESUM

En el present estudi hom intenta fer un seguiment dels diferents mecanismes que incideixen en la generació dels valors del sòl.

L'objectiu se situa en la definició d'un model d'evolució dels valors del sòl que permeti dinàmicament establir-los d'acord amb la recerca d'elements objectius que defineixin les rendes d'intensitat, de situació i de qualitat per a cada sòl objecte d'estudi.

Finalment, hom hi adjunta una relació de les mesures agràries usuals a Catalunya.

### RESUMEN

En el presente estudio se intenta realizar un seguimiento de los diferentes mecanismos que inciden en la generación de valores del suelo.

El objetivo se situa en la definición de un modelo de evolución de los valores del suelo que permite dinámicamente establecerlos de acuerdo con la búsqueda de elementos objetivos que definen las rentas de intensidad, de situación y de calidad para cada suelo objeto de estudio.

Finalmente se adjunta una relación de las medidas agrarias usuales a Cataluña.

### SUMMARY

In this study we try to do a following of the different mechanisms that have to do with the generation of the land value.

The objective of this work is to define a land value evolution pattern that would permit us to classify the lands studying objectively their intensity, their situation and their quality.

Finally, we annex a relation of the agrarian measures used in Catalonia.

### INTRODUCCIÓ

*"Durant molt de temps vaig creure que la 'Qüestió Agrària' era una qüestió de tipus jurídic-tècnic-econòmic, i que era suficient una dosi d'enginy per a resoldre aquesta qüestió".*

*"Poc a poc he descobert que el problema fonamental és el polític, ja que tant les definicions com els usos i costums fonamenten, alhora, la nostra civilització i el nostre sistema de poder, i així, conformen, finalment, el nostre comportament."*

UTOPIE FONCIÈRE  
"Edgar Pisani"  
Ex-ministre d'Agricultura  
a França (1)

L'estudi del sòl agrari i del seu valor ha estat objecte de profunds debats des de les teories fisiocràtiques, que consideren la terra com a font bàsica de riquesa i l'agricultura com a agent multiplicador, fins als moments actuals en què es considera la terra com a factor de producció; hom el troba constantment a la base de l'anàlisi de la Qüestió Agrària que mobilitzà el desenvolupament de les reformes agràries dels països centre-europeus.

Arthur Young en el seu "Viatge a Catalunya", l'any 1787, fou el precursor de Von Thünen, ja que utilitzà el valor del sòl agrari com a mesura de la seva rendibilitat, tot incloent-hi, per primera vegada, conceptes posteriorment establerts com són els de rendes de qualitat, situació (altitud i distància) i densitat del treball.

## CATALUNYA, ZONA DE PAS I LABERINT

Segons Pierre Vilar (2), Catalunya ha estat, a través de la història, una regió de pas entre la Península Ibèrica i Europa que ha definit uns tipus d'usos i costums que incideixen en el tipus de propietat i, per tant, del valor del sòl.

La compilació del Dret Civil Català, actualitzat recentment (Llei del 19 de juliol de 1984), recull una gran varietat d'elements tradicionals.

L'emfiteusi i el contracte de rabassa morta permeteren, en el seu moment, la repoblació de gran part de Catalunya i consolidaren una estructura de la propietat peculiar, i una delimitació de drets sobre la terra que cal fitar al moment de valorar una explotació.

La pràctica d'*openfields* a l'anomenada "Catalunya Nova" (delimitada per una línia imaginària que va des del riu Llobregat i el riu Cardener fins als límits de les províncies de Lleida i Tarragona), implica uns drets de pasturatge comuns, que provoquen una dissociació entre l'aprofitament i l'explotació agrícola.

En efecte, en contraposició, la pràctica de l'*enclosure* (camps tancats) dins la "Catalunya Vella" ens obliga a referir-nos a un valor del sòl lligat a una explotació ramadera.

La casuística que es presenta a Catalunya als voltants del sòl és molt complexa i, és per això, que cada vegada caldrà definir el bé que sigui objecte de valoració.

En realitat, segons manifesta Pierre Vilar, "la geografia proposa i la història imposa". Catalunya, amb 32.000 km<sup>2</sup>, resumeix tota la història geològica: és alhora mediterrània i pirenaica.

Els elements es juxtaposen i es combinen, i, segons l'anàlisi dels fets observats, pot semblar o caòtica o harmònica. Catalunya no disposa d'una unitat estructural definida que englobi diversos sistemes geològics, delimitats perfectament per unes fronteres naturals, uns "No Man's Land", com són el mar, les estepes de la depressió central i els despoblats de les muntanyes pirinenques, i els ports de Baceit.



Se situa en la confluència de tres influències climàtiques a les quals, a Espanya, solament Catalunya està exposada (ibèrica, pirinenca i mediterrània).

Tot això provoca una gran disparitat de situacions: la pluviometria varia dels 1.200 mm, a la zona muntanyosa de la comarca de la Selva, als 350 mm de la depressió Central.

Les possibilitats d'un cultiu ric, sigui monocultiu o policultiu intensiu, es limitarà a uns "oasis privilegiats", repartits en les escasses zones de vall, o als nous regadius de la depressió central (Canal d'Urgell), o a la recuperació de maresmes (Delta de l'Ebre, Baix Empordà).

És per tot això que preferim analitzar els factors globals que des d'un punt de vista dinàmic incideixen en la formació dels preus del sòl, que limitarem a una mera enumeració de valors que han estat objecte de diverses publicacions (3 i 4) de gran qualitat.

En tot cas, des d'un punt de vista estadístic manquen sèries llargues i fiables, com les que hi ha a diversos països d'Europa, publicades pels Serveis Estadístics. La iniciativa del "Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación" d'elaborar una estadística en aquest àmbit és interessant, malgrat que manca establir, urgentment, una metodologia que fixi la validesa de les dades publicades.

És per això que fins ara hem preferit les enquestes directes a través dels diversos agents que intervenen a les transaccions que, bé que d'una manera dispersa, ens donen una visió de conjunt.

El realisme impositiu, la planificació urbanística i la incidència d'una política d'estructures que cada vegada és més important, permeten disposar d'un banc de dades suficient per a millorar la transparència dels valors de mercat, sense oblidar que l'oferta és limitada i difícilment comparable entre ella mateixa.

## ELEMENTS QUE INTERVENEN A LA FORMACIÓ DEL VALOR DE LA TERRA

A partir de les teories fundiàries dels tractadistes clàssics, la noció de "renda diferencial" es deu desglossar en diverses rendes diferencials, que actuen íntimament entrelaçades, malgrat que conceptualment ens subministren un mètode d'anàlisi que ens permet diferenciar situacions i valors del sòl.

En primer lloc, cal analitzar les diferències naturals entre les diverses terres, definides tant per llur *fertilitat* com per llur *situació* i llur *estructura*.

En segon lloc, cal distingir, especialment, en una agricultura de mercat com és la de Catalunya, les rendes d'*intensitat* determinada per la diferència dels capitals invertits successivament en el mateix sòl.

Finalment s'ha de destacar que als països de colonització antiga, el mercat del sòl és més estret a causa d'una oferta limitada, una alta densitat de població i uns conceptes conservadors de la propietat, que defineix el nivell social del propietari. Aquesta renda denominada absoluta té un valor aleatori lligat a l'estructura social de la comarca, i a una multiplicitat de factors locals basats en les alternatives d'oferta de mà d'obra, d'inversions i de la situació general de l'economia.

En aquest sentit, cal palesar que més de la meitat del sòl agrari de Catalunya (excloent forests i pastures) es cultiva mitjançant contracte, la qual cosa ens obligarà a relativitzar el valor del sòl atenent al seu valor en venda lliure d'arrendatari. En aquest sentit es clarifica la valoració pel que fa a les transac-

cions, no solament atenent a un únic factor de producció sinó a una explotació, o part d'una explotació agrària.

En efecte, la major part de les transaccions inclou no solament el valor del sòl, sinó també el vol (plantacions, edificacions) de les collites pendents i el propi *good will* de l'explotació, que variarà la capacitat de l'empresari. Precisament el concepte de *good will*, avui totalment incorporat a la valoració d'empreses comercials lligades al funcionament normal de l'explotació, és un concepte totalment agrari que s'aplica històricament a Gran Bretanya com a indemnització a l'arrendatari per complir amb els seus deures d'empresari.

L'anàlisi d'una explotació en arrendament ens permet conceptualment diferenciar clarament la distribució de les rendes segons cada factor de producció i la definició conseqüent del valor del sòl mitjançant la capitalització de la renda del sòl.

## RENDES DE QUALITAT

La fertilitat és la capacitat de producció del sòl atenent a les innovacions tècniques disponibles. En aquest sentit el Banc de Dades de sòl, clima i aigües de Catalunya ens pot subministrar informació bàsica per a la definició de les diferents qualitats agronòmiques dels sòls del Principat.

A la Catalunya humida, que coincideix bàsicament amb la Catalunya Vella, es tracta d'adaptar els cultius a les condicions del sòl amb algun element complementari del reg; la Catalunya seca, la transformació en regadiu segueix essent l'element bàsic de la "reforma agrària".

Els valors del sòl ens vénen a assenyalar els punts de comparació relativa d'ambdues situacions:

	Secà 000 Pta/ha	Regadiu 000 Pta/ha	Relació
BAIX EMPORDÀ	800	3.500	4,3
SEGRIÀ	200	4.000	20
BAIX LLOBREGAT	900	6.000	6,6

En realitat el valor del sòl és de gran utilitat per a la planificació del sòl, car resumeix una sèrie d'elements objectius relacionats amb l'explotació agrària que planteja els beneficis col·lectius per a un possible canvi d'ús.

En aquest sentit, s'han utilitzat els valors del sòl establerts pel "Servicio de Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda", al nivell municipal, amb l'objecte de disposar d'unes dades objectives, determinades per perits aliens als possibles interessos locals, que defineixen, en certa forma, el nivell de rendiment de cada parcel·la, i l'"estimació" és establerta amb base a la mitjana dels líquids imposables de cada municipi.

Les dades obtingudes representen uns indicis significatius i comparables entre ells, que col·locats sobre el territori defineixen unes línies "isòtimes" (d'igual estimació) a fi de diferenciar les diverses cotes de valors.

En tot cas, cal insistir en el fet que solament es tenen en compte les bases imposables de sòls agrícoles i que no es tenen en compte les dades corresponents a forests i sòls de poca producció.

La distribució planimètrica dels valors dominants ens diferencia clarament les zones agrícoles més productives de Catalunya.



A la *província de Girona*, destaca la franja litoral de l'Empordà regada pels rius Muga, Fluvià o Ter, així com la conca endorreica de la Selva. També cal tenir en compte la gran qualitat dels escassos sòls de la Cerdanya.

A la *província de Barcelona*, s'estableixen tres nuclis netament diferenciats. El Maresme, amb els seus cultius intensius d'horta, el Baix Llobregat, amb les hortes i fruiters que forneixen l'Àrea Metropolitana, i la Comarca d'Osona, amb els seus cultius especialitzats en farratges i cereals de primavera i estiu, de gran qualitat especialment en el municipi de Viladrau, que rep una valoració similar a la dels regadius d'Urgell.

Cal destacar petites zones de regadiu al Vallès i al Bages que subministren verdures a la capital de la Comarca. Finalment, sobresurt el municipi de Vilafranca per la gran qualitat de les seves vinyes.

A la *província de Lleida*, els valors més alts se situen al Segrià, amb uns cultius fruiters de regadiu de gran intensitat que s'estén vers l'Ebre. La resta de valors d'interès vénen definits pels regadius del Canal d'Urgell. En aquesta zona s'han de destacar els municipis de Castelló de Farfanya, Alfarràs i Castellans, amb uns valors de regadiu molt baixos.

Finalment a la *província de Tarragona* s'identifiquen dos nuclis de riquesa agrària: el Baix Camp i el Tarragonès, amb els tradicionals cultius d'horta i d'avel·laners, i el Montsià i el Baix Ebre al Delta de l'Ebre, amb regadius que tenen grans perspectives de futur.

Les terres dels municipis de Tarragona, Constantí i Vilaseca, de gran qualitat, constitueixen a l'actualitat l'Àrea Metropolitana de Tarragona. En resum, hom pot afirmar que els millors sectors agraris s'han situat a les escasses zones planes d'una regió totalment limitada per uns condicionaments orogràfics de gran importància.

## RENDES DE SITUACIÓ

En el cas en què l'aportació de treball sigui uniforme i la fertilitat sigui idèntica, el valor de la productivitat marginal serà igual en totes les terres i igual al salari. Però la diferent situació d'un parcel·la respecte al mercat es manifesta en una diferència de despeses de transport segons la localització.

Aquesta teoria clàssica de la localització agrícola arranxa de Van Thünen, que l'any 1826 plantejà les bases per a l'assentament de les activitats agràries. La renda diferencial que s'obté pel fet d'estar més a prop del mercat-ciutat és l'eix vertebrador de la seva teoria de la localització agrària.

Les noves tecnologies de transport ràpid i de la conservació dels productes agraris, així com la immediatesa en el coneixement dels preus de mercat, vénen a contrarestar l'esmentada tendència; els increments del cost d'energia i, per tant, de transport, vénen a consolidar el model.

La tendència a consumir aliments en estat fresc, i l'elasticitat de la demanda de certs aliments, vénen a crear una ordenació de cultius als voltants de les grans ciutats, una agricultura peri-urbana, especialitzada en cultius hortícoles de venda directa al mercat de rodalia.

Evidentment, des d'un punt de vista històric, existeix una interrelació entre la qualitat del terreny i la localització, ja que l'assentament primitiu d'un poble és determinat per una sèrie de factors bàsics (aigua, combustible, material de construcció, comunicacions, etc.).

Els millors sòls agrícoles de Catalunya han estat, sens dubte, els situats entre els rius Besòs i Llobregat, coberts per l'actual urbanització de Barcelona, i dotats pels sistemes de reg més antics del Principat, que subministraren durant segles aliments a la ciutat.

El valor del sòl és afectat per una demanda d'agents extra-agraris que centren les seves apetències en els sòls millor situats.

En aquest sentit, destacarem que els valors més elevats del sòl són a la zona d'influència de les vies de comunicació, i que es distribueixen com una taca d'oli a manera de tentacle, seguint unes corbes de valors definits per la distància.

En el mapa, que s'adjunta, de preus de l'hectàrea de secà, s'observen uns preus màxims a la província de Barcelona prop del nucli Central format per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que es van allunyant pujant vers l'eix del riu Besòs, fins a arribar a la Comarca d'Osona.

D'altra part, es generen, al llarg de la Carretera Nacional II, paral·lela a la Costa, els valors més alts situats en municipis amb fortes densitats de població (Girona).

Si superposéssim els valors de sòls de regadiu s'observarien unes taques importants a les zones de regadiu amb major incidència a les zones dotades d'infraestructura general (Urgell, Catalunya-Aragó, Delta de l'Ebre, Riudecanyes, El Baix Llobregat, Ter).

Aquest mateix esquema, reproduint-se dins cada municipi, especialment a les zones de població concentrada, produeix una ordenació de cultius d'acord amb les condicions de terrenys i, especialment, amb les necessitats de l'explotació a la parcel·la. Com en el cas global de Catalunya, cal definir per a cada municipi els eixos de desenvolupament, els nuclis d'atracció d'influència i les zones d'indiferència.

## RENDES D'INTENSITAT

Aquests tipus de renda tenen una gran importància en els països de colonització antiga. En aquestes zones no existeixen pràcticament possibilitats de noves roturacions. És per això que per a augmentar la dimensió de l'explotació s'intensifica el cultiu mitjançant més grans aportacions de capital i de mà d'obra.

Una fita màxima d'intensificació són les explotacions sense terra (denominades *Hors sol* a França, i *Land Saving* a Gran Bretanya), en les quals el factor terra ha reduït la seva funció dins el propi Compte d'Explotació de l'Empresa Agrària.

En aquestes empreses, bé que es disminueix la productivitat en pes de producte produït, s'augmenta el valor afegit del producte elaborat i això incrementa el marge brut de l'explotació.

En una agricultura intensiva l'agricultor parcel·lari és demandant de terra de qualitat de petita dimensió, i és perfectament competitiu en relació a altres sol·licitants, ja que, per a calcular el valor del sòl, capitalitza no solament la renda de la terra sinó també el Marge Brut que correspon a l'activitat a què és destinat el sòl. La limitació establerta d'exercir l'activitat ramadera de porcí, avicultura i cunicultura a una distància determinada de les altres explotacions i dins la part urbana ha provocat una certa especulació de les millors situacions. (5)



Tot això porta a una ordenació no solament de cultius sinó també dels tipus d'explotacions en funció de la distància al mercat. A la rodalia d'aquest s'estableixen les explotacions petites amb els seus sistemes de producció molt intensius, exigents en capital i treball, elaborant productes amb una alta elasticitat de la demanda.

Per això a cada cultiu li correspon una localització òptima, així com una estructura adequada de l'explotació.

Totes aquestes coses són incentivades per la utilització cada vegada més diversificada de l'espai rural. A prop de les explotacions agràries s'instal·len indústries, residències i allotjaments turístics que no solament plantegen la dificultat d'una reforma estructural sinó que obliguen a intensificar si hom vol exercir una activitat relativament rendible.

Amb l'objecte d'ampliar conceptes objectius, Benelbas elaborà un mapa, atenent a les exigències teòriques de mà d'obra, establint, mitjançant l'aplicació de les anomenades "jornades teòriques mitjanes ponderades", elaborats mitjançant el càlcul de les quotes a la S.S.A., a les superfícies municipals de cultiu. (6)

Hom observa una gran intensitat del treball a la zona peri-urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i de Tarragona, amb una especial dotació de mà d'obra a les zones de regadiu i alternativament es determina una agricultura extensiva definida per les comarques despoblades dels prepirineus.

Cal palesar que les valls pirinenques disposen d'uns índexs molt alts d'intensificació, a causa especialment de l'escassetat del sòl arable.

En definitiva, l'objectiu de la petita explotació camperola se situa a la maximització de la Renda per unitat d'explotació i de superfície. En canvi, l'explotació intensiva cerca la maximització de la Renda per mà d'obra ocupada; ambdues situacions, repartides de forma equilibrada, distribueixen l'espai agrícola dins una concepció determinista ja que, en una economia agrària de mercat, el fet urbà és el que ha marcat l'estructuració de l'espai agrícola de Catalunya.

## RENDES D'ESTRUCTURA

Dins aquest concepte hom inclou una sèrie d'elements plantejats als altres capítols, relacionats amb la dimensió i les característiques de cada parcel·la objecte de transacció. Les seves característiques de cada parcel·la objecte de transacció. Les seves característiques són úniques i irrepetibles; per això l'establiment de valors unitaris del sòl no té cap tipus de valor per al desenvolupament normal de l'explotació agrària.

Cal recordar que les transaccions són mínimes, especialment en el moment en què ha disminuït la demanda de fora del sector. Per això no es pot plantejar el mercat de la terra com un mercat transparent.

La dimensió de cada parcel·la i la possibilitat de concentració amb altres parcel·les són factors fonamentals que determinen una expectativa de valor.

Actualment el tipus de maquinària defineix unes dimensions mínimes de les explotacions, necessàries per a amortitzar-les adequadament sense descartar la incerta flexibilitat en el subministre de maquinària adaptada a les necessitats de cada tipus de parcel·la, de cada tipus d'explotació.

En tot tractat de valoració del sòl hom tendeix a oblidar el concepte global de la valoració de la terra com a valoració de part d'una empresa agrària.

Aquest concepte es va afiançant en la mesura en què l'agricultura catalana s'ha "ramaderitzat". En efecte, actualment la Producció Final Ramadera ha superat l'agrària. A les comarques on s'han instal·lat granges de porcí, de vacú d'engreix o avícoles, s'han invertit els conceptes, car la terra disponible es revaloritza com a element receptor de les purines i aigües residuals que en cas contrari caldria depurar a un alt cost.

No s'ha d'oblidar que la ramaderia industrial s'ha situat a Catalunya perquè s'hi disposa del mercat més gran de la Mediterrània, d'una indústria transformadora que ha sabut evolucionar a partir de la tradició i dels ports de Barcelona i Tarragona amb llur equipament i, que subministren pinso, d'un baix cost immillorable.

## SITUACIÓ ACTUAL

El sòl agrícola com a inversió del pare de família i empresari agrari s'ha acabat.

El valor agronòmic del sòl es considera com el primer criteri de compra. Els factors especulatiu estan decreixent. És el resultat de la llarga crisi que estem travessant.

Els inversors de fora del sector agrícola s'allunyen a causa de la millora de la planificació urbanística i l'increment del control d'Hisenda. Els sòls de baixa qualitat troben difícilment comprador i el preu mitjà, calculat en pessetes constants, ha baixat entre un 20 i un 30 % els darrers 5 anys.

Aquestes afirmacions són confirmades per un estudi recent del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació, que parla d'estabilització dels preus dels terrenys agrícoles els darrers quatre anys.

Aquest fenomen no s'havia observat des del Pla d'Estabilització de l'any 1956, situació que ve determinada, en gran part, pel llarg període de reducció de les rendes del camp i en especial a Catalunya de les rendes ramaderes, car els propis agricultors són els principals compradors del sòl agrícola amb una capacitat d'estalvi cada vegada més reduïda.

En fi, la demanda de fora del sector, tant per usos agraris com per a usos urbanístics, s'ha reduït dràsticament. La terra no és un negoci rendible i, per tant, cada vegada menys constitueix una inversió. "Quant la borsa puja, el preu de la terra baixa" i viceversa, aquesta antiga norma de bona conducta de l'assessor d'inversions segueix essent vàlida.

Des de la fi de l'any 1977 fins al principi de l'any 1981, els preus del sòl s'estancaren per a precipitar-se a la baixa després de tres anys de sequera continuada.

L'estabilització dels preus a valor de mercat o el descens d'aquests atinent a la capacitat adquisitiva ha estat desigual segons les comarques i els cultius.

En efecte, les terres farratgeres en explotació de ramaderia de vacú lleter (comarques de Girona, Osona, Berguedà i Pallars), han mantingut durant els darrers cinc anys (1979-1983) els seus preus a valor constant amb un increment de mercat lleugerament superior a la inflació.

Els cultius de fruiters (cítrics, pomes i préssecs) han mantingut, així mateix, els seus valors amb uns increments inferiors als increments del cost de la vida.



En canvi a la vinya els increments han estat molt diferenciats. Al Penedès els valors del sòl s'han incrementat per sobre de la inflació; han disminuït, en canvi, els valors de mercat de les zones productores de vins excedentaris amb la denominació d'origen Terra Alta i la denominació d'origen Tarragona.

Els sòls de secà, tant l'olivar com els fruits secs o de cereal, han mantingut els preus molt per sota de la inflació.

I, finalment, els sòls d'horta normalment concentrats en zones periurbanes han vist com descendien els seus valors de mercat, especialment a causa del control del planejament i d'eradicació de l'especulació.

Globalment considerem que en els darrers cinc anys, el preu del mercat del sòl ha disminuït un 6 % a causa, bàsicament, de la disminució de les rendes agràries que provoquen unes dificultats de tresoreria, a la disminució a les inversions dels no agricultors i de l'increment dels tipus d'interès situats per sobre de les taxes de capitalització, que han provocat un augment de l'oferta superior, sovint, a la capacitat de la demanda.

Cal destacar finalment que els agricultors han preferit adoptar les seves explotacions a les noves tecnologies amb innovacions que milloren la productivitat ja sigui en forma de bens d'equip, de material o de ramat de selecció. A les zones on són abundants els contractes de cultiu, el propi cultivador se situa com a primer i potser únic comprador.

En resum, ens trobem amb un factor de producció a reestructurar que permeti uns augments necessaris de productivitat i alleugereixi la incidència de la terra en l'estructura dels costos de producció.

---

## ANEX

---

### LES MESURES SUPERFICIALS AGRÀRIES

Malgrat que el sistema mètric decimal, fou adoptat oficialment a Espanya l'any 1849, a les transaccions de compra i venda de finques rústiques, així com als documents notarials, segueixen emprant-se les mesures tradicionals, que són font de confusió al moment d'establir el valor del sòl per unitat de superfície.

D'altra part, un aprofundiment de la coneixença dels sistemes de mesures tradicionals usats correntment ens pot subministrar una primera aproximació a la realitat.

En primer lloc, diferenciarem els valors del sòl expressats en la unitat de superfície del pam quadrat que ens diferencia els solars. Els sòls subjectes a qualificació urbanístics o simplement els afectats per expectatives d'usos no agraris o amb moviments especulatiu relacionats. En aquest àmbit, cal subratllar la diferent cabuda d'aquesta mesura segons les províncies:

	(pp <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Barcelona .....	26,468
Lleida .....	26,434
Girona .....	26,333
Tarragona .....	26,298

És per això que hem tendit a menysprear els preus definits en la recollida de valors de sòl agrari en base al pam quadrat, per considerar-los sòl no agrari a causa de la multitud de facetes que pot representar tant de la superfície objecte de venda, com del seu ús o de les expectatives que poden incidir a la parcel·la.

En canvi, les transaccions per l'ús exclusivament agrari es realitzen bàsicament en els quatre tipus de mesura següents:

## VESSANA

Etimològicament deriva del terme *versus*, que designa una rega recta tracada a tota la llargada d'una terra de cultiu. És usada a la major part de Girona, normalment es considera un valor de 2.187,43 m<sup>2</sup>, bé que a la zona d'Empúries i el Baix Empordà es considera de 2.916,57 m<sup>2</sup>, que coincideix amb la quartera de terra.

## QUARTERA DE SEMBRADURA

És la superfície de terra de secà que s'acostuma a sembrar, normalment segons l'ús i a bolei amb el contingut d'una quartera de cereal.

La quartera és una mesura de volum considerada sinònima d'un sac de gra de 55/56 Kg de pes, segons les zones.

Això implica que cada quartera de sembradura de més superfície suposa un sòl de menor qualitat, ja que quan hi ha més gran densitat de sembra es pot obtenir major producció.

## MOJADA

És utilitzada als voltants de Barcelona, especialment, i al Baix Ebre i el Maresme; prové de l'antiga *modiata* (*modius Agri*) dels romans; és equivalent a 4.896,5 m<sup>2</sup>, considerada al Vallès com dues quarteres.

## JORNAL

És el patró tradicional utilitzat a la Catalunya Nova, que comprèn el territori que s'estén des del riu Llobregat i del seu afluent el Cardoner fins al límit amb Aragó i València; procedeix de l'*Iugeum* romà (2.613,83 m<sup>2</sup>), que consisteix en el compromís pres pel vassall de treballar la terra del seu senyor amb un animal amb l'arada o dos animals de jou, en un dia de treball normal comptat de l'alba al vespre.

Evidentment un sòl més fort serà més difícil de treballar que un sòl més amollat.

En la zona de Lleida, hom utilitza per a les zones de regadiu la "porca", amb una superfície de 435,80 m<sup>2</sup> la porca d'Agramunt, i de 363,17 m<sup>2</sup> la porca de Balaguer, que és la utilitzada últimament més correntment.

En resum, hem volgut fer ressaltar la realitat de l'ús corrent d'aquestes mesures tradicionals, amb l'objecte d'evitar errors de transcripció de valors del sòl i amb l'objecte de poder contrastar adequadament els preus.

En el mapa adjunt es relacionen per cada zona els valors utilitzats més comunment.

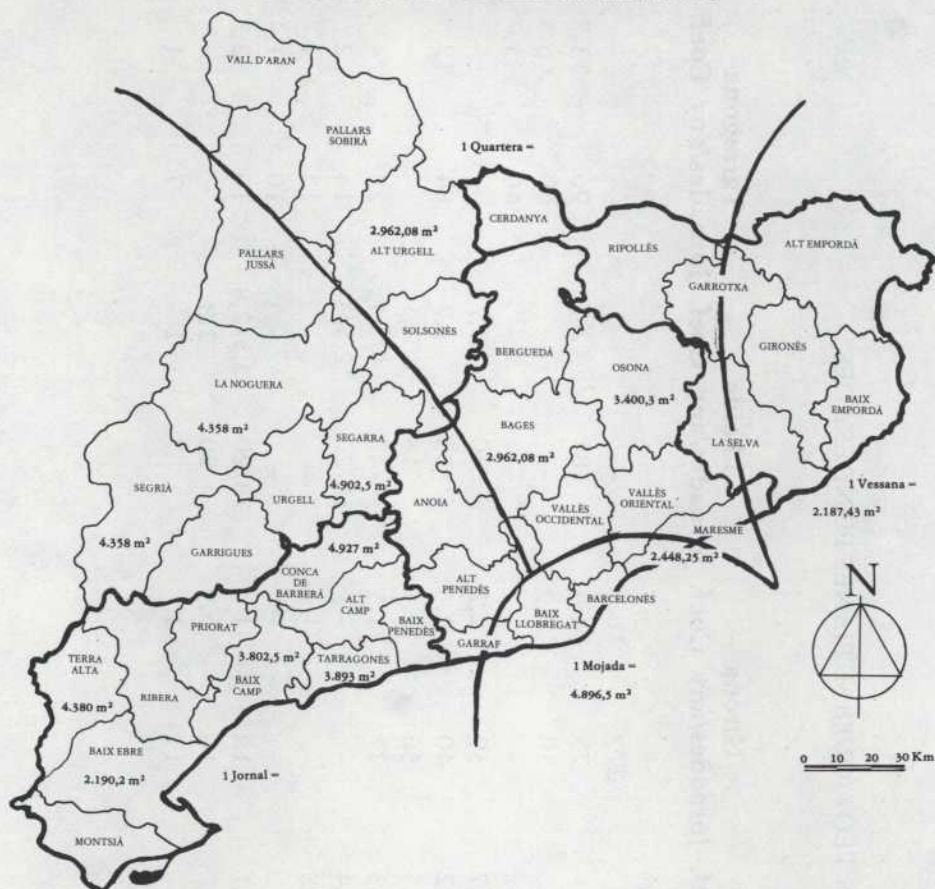


JORNADES TEÒRIQUES MITJANES PONDERADES

Concepte	Barcelona		Girona		LLeida		Tarragona	
	Jornades/ any	Coef.	Jornades/ any	Coef.	Jornades/ any	Coef.	Jornades/ any	Coef.
Horta especial	100	21,4	-	-	-	-	-	-
Horta	170	12	277	16,2	-	-	-	-
Fruiters reg i agris	70	5	75	4,4	85	12	96	13,7
Arrossars	-	-	50	2,9	-	-	60	8,5
Avellaners reg	-	-	-	-	-	-	40	5,7
Prat de reg	38	2,7	39	2,2	40	5,7	-	-
Reg extensiu	60	4,2	40	2,3	33	4,7	84	12
Fruiters de secà	36	2,5	36	2,1	18	2,5	-	-
Vinya	33	2,3	27	1,5	30/40	4/5,7	28	4
Ametller	20	1,4	-	-	18/22	2,5/3	14	2
Garrofer	12	0,8	-	-	-	-	12	1,7
Avellaner	-	-	-	-	-	-	10	1,4
Olivar	16	1,1	18	1	18/20	2,5/2,8	16	2,2
Prat de secà	-	-	16	0,9	20	2,8	-	-
Terra campa	14	1	17	1	7	1	7	1

Coeficient: terra campa = 1

## MESURES AGRÀRIES CATALANES



## BIBLIOGRAFIA

- (1) PISANI, Edgar. 1977; Utiplie Fonciere. Gallimard - París.
- (2) VILLAR, Pierre. 1964; Catalunya dins d'Espanya Moderna. El Medi Rural: Edicions 62. Barcelona.
- (3) LLUCH, E. GASPÀR, J. 1975; Preus del Sòl a Catalunya. Banca Catalana.
- (4) PEIX I MASSIP, Jordi. 1978; El Precio del Suelo en Cataluña. URBINCA - Barcelona.
- (5) CHECHI, A - PEIX, J. 1979; L'explotació Agrària a Catalunya. Ed. Vicens Vives. Barcelona.
- (6) BENELBES, León. 1982; Economía Agrària a Catalunya. Ed. Ketres. Barcelona.
- (7) LLENSA DE GELSEN, S. 1951; Breve historia de las medidas superficiales Agrarias. Anales Escuela de Peritos Agrícolas de Barcelona.