



A.III	Anàlisi del desenvolupament urbanístic 1992-2004
--------------	---



A.III.1. RESUM BREU DE L'EVOLUCIÓ HISTÒRICA DE VILASSAR DE DALT FINS L'ANY 1992

Vilassar estava format inicialment pel conjunt dels actuals municipis de Vilassar de Dalt, Vilassar de Mar i Cabriels. Els tres nuclis de població formaven un sol municipi, una sola parròquia, un sol castell i un sol mercat.

L'actual nucli de Vilassar de Dalt va créixer inicialment més que no pas els altres nuclis esmentats, possiblement perquè hi tenia la seu del castell, del mercat, de la parròquia i de l'Ajuntament.

Fins el segle XVI encara no s'havia traçat cap carrer. El municipi estava configurat per una dispersió de masies equidistants i properes.

Als segles XVI i XVII, els propietaris de sòl que tenien rendes excedents, i que per tant ja no depenen sols de la explotació agrícola directe, inicien el procés urbà de parcel·lació per a la construcció de cases, que inicia la densificació del territori, cara a la creació del carrer menestral (oficis i artesans).

Al llarg de segle XIX, es produeix la implantació de les noves fàbriques: "Les Sedes" (1854), va ser la primera fàbrica amb força motriu de vapor. Aquesta nova energia implica també una nova forma de producció i de distribució de la riquesa. En aquells temps fins un 60 % de la població activa de Vilassar de Dalt va arribar a treballar en la indústria tèxtil local, marginant l'agricultura tradicional de secà a un ús secundari i complementari.

El creixement industrial i també el residencial associat es va anar recolzant majoritàriament sobre la riera de Targa per la seva més suau pendent en comparació amb la riera Salvat. La pujança de les fàbriques tèxtils va atraure molta obra immigrada a l'ensamblament que la amplitud de la classe obrera va donar lloc a la creació d'ateneus i societats obreres (La Estrella, La Massa, Els Rajolers, El Casinet), d'escoles, i de beneficència (l'Hospital), etc.

La immigració dels anys 50-60 del segle XX ja es va situar als veïnats del Pi i la Galbanya, ocupant amb habitatges d'autoconstrucció tant l'espai situat en el punt de confluència de les



rieres de Targa i de Salvat com el sòl encara destinat a vinya al nord del nucli urbà. La immigració posterior dels anys 60-70 ja es va instal·lar al barri de Can Salvat, ocupant els horts d'aquest mas, creixent en forma d'eixample reticular.

Paral·lelament a aquest darrer creixement fruit de la immigració, es produí un altre creixement urbà molt més extensiu pel que fa l'ocupació de territori. A llevant i ponent del nucli urbà s'inicia el fenomen de les urbanitzacions arrel de la generalització del vehicle privat i del model de segona residència en forma de ciutat jardí (Sant Sebastià, Santa Maria, La Cisa). En aquest cas al consum de sòl i la construcció de nous habitatges, en estar destinat al mercat de les segones residències, no s'hi corresponia un augment de la població censada.

Ja als anys 80-90 del segle XX, arriba a Vilassar de Dalt una nova tipologia constructiva, estesa arreu de l'àrea Metropolitana, les cases agrupades en filera (una interpretació més o menys llunyana de la casa de cos tradicional). Aquest model s'implantà a sectors com La Quintana, Les Oliveres o La Fornaca.



A.III.2. BALANÇ: ACTUACIONS PREVISTES A LES NNSS I ACTUACIONS DE NOVA CREACIÓ

Les NNSS 1992 preveien un seguit d'intervencions urbanístiques a desenvolupar, tan per a la creació de nou sòl urbà com de reforma interior de sòl urbà ja existent. Algunes d'aquestes propostes han estat executades, d'altres no i també n'han sorgit de noves.

El criteri escollit per l'equip de redacció és diferenciar els sectors de desenvolupament segons el seu estat d'aprovació en:

A/ Els sectors contemplats a les NNSS 1992 amb planejament definitivament, estan ja definits el seu perímetre, vialitat i cessions.

B/ Els sectors contemplats a les NNSS 1992 que tenen algun estadi d'aprovació (inicial o provisional) però no són encara definitius, s'incorporen al plànol de proposta només amb la seva última delimitació .

C/ Els sectors contemplats a les NNSS 1992 i que no han iniciat la seva tramitació (no tenen ni aprovació inicial) seran reconsiderats al plànol de proposta segons els criteris de la revisió.

D/ Els nous sectors que no estaven contemplats a les NNSS 1992 seran inclosos al plànol de proposta segons els criteris de la revisió.



A.III.2.1 Actuacions en sòl urbà

Unitats d'Actuació (U. A.)

U. A. (previstes a les NNSS 1992) Nom del sector i qualificació del sòl	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
1 – La Galbanya Ciutat jardí (4b)	Desenvolupada. Unió dels límits superiors dels sectors de La Galbanya i Sant Sebastià. Superfície: 9.636 m ²
2 - Camí de Can Pons Volumetria definida (5c)	No desenvolupada. Cessió d'un espai lliure proper al barri de Can Salvet, mancat de dotacions de zones verdes. Superfície: 1.200 m ²
3 – Can Galindo Ciutat jardí (4b)	No desenvolupada. Continuació de la trama de carrers perimetrals (actualment algun d'ells en cul de sac). Superfície: 23.433 m ²
4 – Serra d'en Pons Recent i nova indústria (6a)	Desenvolupada. Acabar l'obra d'urbanització i obtenció de la cessió de les zones verdes derivades dels convenis urbanístics existents. Sector reduït amb l'aprovació de la UA-6 Els Tints. Superfície: 53.800 m ²



U.A. de nova creació (no incloses inicialment a les NNSS 1992)	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
5 – Plaça Onze de Setembre	Desenvolupada. Reconversió d'un solar destinat a servei tècnic (cotxeres d'autobusos) en un edifici residencial i un espai lliure (nova plaça). Superfície: 1.170 m ²
6 – Els Tints	Desenvolupada. Promoció d'un edifici industrial per a petits tallers. Cessió i urbanització d'un nou vial per a donar continuïtat a dos carrers del polígon industrial, fins ara en "cul de sac". Superfície: 35.230 m ²
7 – La Granja	Desenvolupada. Connexió de dos carrers existents, fins ara en "cul de sac", degut a l'afectació de l'autopista a la urbanització La Granja. Superfície: 3.067 m ²
8 - Els Llimoners	Desenvolupada. Modificació de les NNSS 1992 per a la construcció d'habitatges agrupats. Cessió i urbanització de nou vial. Superfície: 14.089 m ²
9 - C/ Unió – C/ Cèllecs	Desenvolupada. Donar continuació al carrer Unió fins al sector "Camp dels Hermanos" i parcel·lació del sòl existent amb parcel·les de 400 m ² . Superfície: 4.083 m ²
10 – Hort de Can Jaumetó	No desenvolupada. Ordenació d'un sector qualificat a les NNSS1992 com equipament d'aparcament, però que segons sentència judicial se l'hi ha donat l'aprofitament urbanístic de l'entorn. Superfície: 3.275 m ²
11 – Camp de futbol	Desenvolupada. Ordenació d'un sector qualificat a les NNSS1992 com equipament, però que inclou sòl de titularitat privada. Nova ordenació per a millorar les condicions de la escola pública de nova construcció. Superfície: 16.867 m ²



Plans Especials de Reforma Interior (P.E.R.I.)

P.E.R.I. (previstos a les NNSS 1992) Nom del sector i qualificació del sòl	DESENVOLUPAMENT (11/2011)
1 – La Tela Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)	Desenvolupat. Superfície inicial: 5.808 m ² Recentment s'ha reajustat el seu àmbit a 4.800 m ²
2 – Cal Garbat Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)	Desenvolupat. Convertit en un Pla de Millora Urbana , sector discontinu, que incorpora el Ravalet per construir-hi habitatges de protecció pública. Superfície: 1.703 m ²
3 – Les Sedes Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)	No desenvolupat. Es manté en ús. Superfície: 5.094 m ²
4 – Can Manyé Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)	Desenvolupat. Convertit en un Pla de Millora Urbana que incorpora el PEMU de la Plaça del Teatre en un sol sector. Superfície: 4.989 m ²
5 – Can Pons de Vall Recent i nova indústria (6a)	No desenvolupat. Suprimit i substituït per UA nº 6 Superfície: 15.900 m ²

Plans Especials de Millora Urbana (P.E.M.U.)

P.E.M.U. (previstos a les NNSS 1992) Nom del sector i qualificació del sòl	DESENVOLUPAMENT (12/2005)
1 – Plaça del Teatre Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Ordenació volumètrica i compositiva de la plaça. Superfície: 4.127 m ² Incorporat al PMU de Can Manyé.



Plans Especials de Protecció de l'Entorn (P.E.P.E.)

P.E.P.E. (previstos a les NNSS 1992) Nom del sector i qualificació del sòl	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
1 – Castell de Vilassar de Dalt Antic urbà (1a) Antic dispers (1b) Cases amb jardí (1c) Sòl rústec (10)	No desenvolupat. Preservar l'entorn del Castell. Superfície: 27.300 m ²

Altres Plans Especials (P.E.)

P.E. (previstos a les NNSS 1992)	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
Del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental	Desenvolupat.

P.E. (no inclosos inicialment a les NNSS 1992)	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
Pla Especial de protecció, conservació i rehabilitació edificatòria del carrer Artail.	Desenvolupat.
Pla de Millora Urbana Vidal i Barraquer	Desenvolupat

P.A. (no inclòs inicialment a les NNSS 1992)	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
Polígon d'actuació de Can Nolla	Desenvolupat. Reordenació dels sistemes locals del PP de Can Nolla i localització d'una dotació privada.



	Superfície : 17.420 m ²
--	------------------------------------

MARÇ 2013



Estudis de Detall (E.D.)

E.D. (previstos a les NNSS 1992) Nom del sector i qualificació del sòl	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
1 – Torrent Lloberas Illa oberta (2a)	Desenvolupat. Definició volumètrica respectant la normativa de la zona urbana que li correspon.
2 – Riera de Targa – Passatge St. Pere Antic urbà (1a)	No desenvolupat. Definició volumètrica respectant la normativa de la zona urbana que li correspon.

E.D. de nova creació (no inclosos inicialment a les NNSS 1992)	DESENVOLUPAMENT (11/2012)
3 - Tram carrer dels Balcons Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Definició de la nova alineació del carrer i dels paràmetres edificatoris.
4 – Equipament La Cisa Zona verda (V) i Equipament (E)	Desenvolupat. Ajust de límits entre la zona verda i l'equipament del sector La Cisa.
5 – Illa delimitada pels carrers Pons i Arenes, Pius XXII, Samaranch i Av. Santa Maria. Ciutat jardí (4b)	Desenvolupat. Definició de la separació al carrer de les edificacions principals.
6 – Carrer Mestre Lluís Millet, 17-23 Agrupació de l'habitatge (3)	Desenvolupat. Definició de les alineacions i profunditats de les edificacions.
7 - Carrer Manuel Moreno / Carrer De la Sort Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Ordenació volumètrica de la cantonada.
8 – Cal Notari Antic urbà (1a) Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Conservació i rehabilitació de la masia del carrer Sant Miquel
9 - Carrer Sant Genís - Carrer Clapes – Cal Temerari Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Ordenació volumètrica, donar sortida al carrer Clapés i pautes compositives en cas de rehabilitació.
10 – Riera Salvat, 25-27-29-31 Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Definició de l'espai lliure davanter, reculada del pla de façana.
11 - Carrer Balears, 6-10 Eixample urbà (2b)	Desenvolupat. Definició volumètrica tot conservant la xemeneia industrial catalogada.
12 - Carrer Nou 18-20-22 Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Ordenació de l'edificació i de l'espai lliure.
13 - Riera de Targa / C/ Santa Engràcia Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Ordenació de l'edificació i de l'espai lliure.



14 - Carrer Sant Genís, 29-33 Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Modificació parcial de l'estudi de detall nº 9.
15 - Baixada Llessamí, 3-5-7-9 Antic urbà (1a)	Desenvolupat. Ordenació de l'edificació i de l'espai lliure.
16 – Polígon industrial Vallmorena Prové d'una figura de planejament (5a)	Desenvolupat. Definició de les alineacions i de l'espai lliure.

MARÇ 2013



Àrea de rehabilitació

La delimitació d'una àrea de rehabilitació que inclou el nucli antic i també tots aquells habitatges inclosos en el precatàleg de protecció del Patrimoni però situats externament a l'àrea delimitada ha estat un èxit cara a la dinamització de la rehabilitació del casc antic, i especialment per a la conservació i rehabilitació de les cases de cos.

La delimitació d'aquest àrea va sorgir com una proposta formulada pel propi Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental. L'Àrea de Rehabilitació s'acull al que indica el Decret 65/1996, d'ajuts públics en matèria d'habitatge (subvencions a fons perdut o finançament amb interessos reduïts).



Font: Butlletí informatiu municipal de Vilassar de Dalt



A.III.2.2 Actuacions en sòl urbanitzable

El criteri escollit per l'equip de redacció és diferenciar els sectors de desenvolupament segons el seu estat d'aprovació en:

A/ Els sectors contemplats a les NNSS 1992 amb planejament definitivament aprovat , estan ja definits el seu perímetre, vialitat i cessions.

B/ Els sectors contemplats a les NNSS 1992 que tenen algun estadi d'aprovació (inicial o provisional) però no són encara definitius, s'incorporen al plànol de proposta només amb la seva última delimitació .

C/ Els sectors contemplats a les NNSS 1992 i que no han iniciat la seva tramitació en aquesta data (no tenen ni aprovació inicial) seran reconsiderats al plànol de proposta segons els criteris de la revisió.

D/ Els nous sectors que no estaven contemplats a les NNSS 1992 seran inclosos al plànol de proposta segons els criteris de la revisió.



Plans Parciais (PP)	superfície (m ²)	cessions mínimes (%)	sòl privat (m ²)	edific. (m ² /m ²)	sostre màxim (m ²)	nº max. habitatges	tipus de desenvolupament (2012)
1 Matagalls	31.626	41	18.659	0,45	14.232	63	A
2 Can Silva	17.885	41	10.552	0,45	8.048	35	A
3 Torrent Daniel	39.430	53	18.532	0,45	17.744	78	C
4 La Fornaca II	21.025	58	8.831	0,55	11.564	69	A
5 Ravalet – Can Reig	45.663	42	26.485	0,50	22.832	136	C
6 La Vall Morena	93.077	45	51.192	0,50	46.539	industrial	A
7 Can Tarrida	13.160	66	4.474	0,45	5.922	26	A
8 Can Sabates Can Cabanyes	20.500	41	12.095	0,45	9.225	41	A
9 Camp del Hermanos	36.700	40	22.020	0,50	18.350	44	A
10 Camí de la Cisa	39.960	45	21.978	0,22	8.791	21	C (*)
11 Can Nolla	86.240	56	37.946	0,26	22.422	94	A
12 Riera Vilassar	107.600	40	64.560	0,55	59.180	industrial	A

(*) Afectat parcialment per una sentència judicial.



Als plànols corresponents es representa gràficament quina ha estat, en conjunt, el desenvolupament de les actuacions programades pel planejament NNSS 1992 en el període (1992-2012). Es considera tant el sòl que ja era urbà el 1992, i que es va programar per a procedir al seu "reciclatge", com el sòl urbanitzable que es va programar per fer front al nou creixement esperat al municipi.

A.III.2.3 Balanç quantitatiu

Per complementar l'anàlisi qualitativa que es pot fer observant els plànols, s'acompanyen en aquest text uns quadres on es fa una anàlisi quantiativa.

En els següents **quadres 1.2a, 1.2b i 1.2c** es planteja un comparatiu de caire quantitatiu



Quadre 1.2a BALANÇ CONSOLIDACIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES PER LES NNSS 1992 EN SÒL URBÀ (RECICLATGE)					REALITAT DE DESENVOLUPAMENT (2012)		PREVISIÓ INICIAL NNSS 1992	
CLASSIFICACIÓ	TIPUS ACTUACIÓ	nº	NOM DEL SECTOR	QUALIFICACIÓ PREVISTA	ÀREA DESENVOL	ÀREA NO DESENVOL	TOTAL ÀREA PREVISTA	SOL PRIVAT RESULTANT
					m ²	m ²	m ²	m ²
Sòl urbà	UA	1	La Galbanya	Ciutat jardí (4b)	9.636		9.636	7.708
Sòl urbà	UA	2	Camí de Can Pons	Volumetria definida (5c)		1.200	1.200	600
Sòl urbà	UA	3	Can Galindo	Ciutat jardí (4b)		23.433	23.433	17.340
Sòl urbà	UA	4	Serra d'en Pons	Recent i nova indústria (6a)		53.800	53.800	39.812
Sòl urbà	PERI	1	La Tela	Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)	5.808		5.808	4.356
Sòl urbà	PERI	2	Cal Garbat	Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)		1.703	1.703	1.277
Sòl urbà	PERI	3	Les Sedes	Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)		5.094	5.094	3.821
Sòl urbà	PERI	4	Can Manyé	Indústria antiga amb possible transformació d'ús (6b)	4.989		4.989	3.742
Sòl urbà	PERI	5	Can Pons de Vall	Recent i nova indústria (6a)		15.900	15.900	9.540
Sòl urbà	PEPE	1	El Castell	Protecció entorn del castell		27.300	27.300	24.870
Sòl urbà	PEMU	1	Plaça del Teatre	Ordenació volumètrica i compositiva de la plaça	4.127		4.127	1.578
total absolut					24.560	128.430	152.990	114.644
total percentual %					16,05%	83,95%	100,00%	75 %



Balanç quantitatiu del les actuacions previstes per les NNSS 1992 en el sòl urbà

Les NNSS 1992 plantejaven consolidar (reciclar) 152.990 m², el 10'79 % del sòl urbà existent a Vilassar de Dalt l'any 1992, que era de 1.418.042 m², aproximadament. D'aquest objectiu de consolidació urbana s'ha desenvolupat finalment el 16 % del total previst (per tant s'ha reciclat amb aquestes actuacions el 1,73 % del total de sòl urbà de Vilassar de Dalt existent l'any 1992).

Resulta evident que les actuacions de consolidació urbana no s'han desenvolupat en grau suficient, probablement per manca d'intensitat en l'aplicació de la gestió urbanística que ha d'acompanyar el planejament.

Balanç quantitatiu del les actuacions no previstes per les NNSS 1992 en el sòl urbà

És de destacar la posterior aparició de sectors d'oportunitat, no previstos per les NNSS 1992, els quals es van programar i gestionar amb posterioritat, principalment en forma d'unitats d'actuació. Comparativament parlant, aquests sectors suposen 1/3 del total del sòl de reciclatge que ja preveien les NNSS 1992. Això significa que les NNSS 1992 no van copsar adequadament tots els sectors de possible transformació. Per tant s'ha reciclat amb aquestes actuacions el 4'3 % del total de sòl urbà de Vilassar de Dalt existent l'any 1992. (Veure quadre 1.2b)

Quadre 1.2b					
SECTORS INICIALMENT NO PREVISTOS A LES NNSS1992					
POSTERIORMENT PROGRAMATS I EXECUTATS					
CLASSIFICACIÓ	TIPUS ACTUACIÓ	nº	NOM DEL SECTOR	QUALIFICACIÓ	m² ÀREA DESENVOLUPADA
Sòl urbà	UA	5	PI Onze de Setembre	Illa tancada (2b)	1.170
Sòl urbà	UA	6	Els Tints	Recent i nova indústria (6a)	35.230
Sòl urbà	UA	7	La Granja	Ciutat jardí (4a)	3.067
Sòl urbà	UA	8	Els Llimoners	Figura de planejament (5a)	14.098
Sòl urbà	UA	9	C/ Unió – C/ Cellecs	Figura de planejament (5a)	4.083
Sòl urbà	UA	10	Hort de Can Jaumetó	Figura de planejament (5a)	3.275
Sòl urbà	UA	11	Camp de futbol	Figura de planejament (E) i (5a)	16.867
total absolut					77.790



Quadre 1.2c BALANÇ DE CREACIÓ DE NOU SÒL (CREIXEMENT)					REALITAT DE DESENVOLUPAMENT (2004)		PREVISIÓ INICIAL NNSS 1992	
CLASSIFICACIÓ	TIPUS ACTUACIÓ	nº	NOM DEL SECTOR	QUALIFICACIÓ PREVISTA	ÀREA DESENVOL m²	ÀREA NO DESENVOL m²	TOTAL ÀREA m²	SOLARS PRIVATS m²
Sòl urbanitzable	PP	1	Matagalls	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)		31.626	31.626	18.659
Sòl urbanitzable	PP	2	Can Silva	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)	18.609		18.609	10.552
Sòl urbanitzable	PP	3	Torrent Daniel	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)		39.430	39.430	18.532
Sòl urbanitzable	PP	4	La Fornaca II	Figura de planejament (5a)	21.697		21.697	8.831
Sòl urbanitzable	PP	5	Ravalet – Can Reig	Edificació agrupada (8)		45.663	45.663	26.485
Sòl urbanitzable	PP	6	La Vall Morena	Indústria (9)	110.779		110.779	51.193
Sòl urbanitzable	PP	7	Can Tarrida	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)	14.700		14.700	4.474
Sòl urbanitzable	PP	8	Can Sabater – Can Cabanyes	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)	20.180		20.180	12.095
Sòl urbanitzable	PP	9	Camp del Hermanos	Edificació aïllada (7)	35.216		35.216	22.020
Sòl urbanitzable	PP	10	Camí de la Cisa	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)		39.960	39.960	21.978
Sòl urbanitzable	PP	11	Can Nolla	Edificació aïllada i agrupada (7 i 8)	84.642		84.642	37.946
Sòl urbanitzable	PP	12	Riera Vilassar	Indústria (9)	107.600		107.600	64.560
total absolut					413.423	156.679	570.102	297.325
total percentual %					72.52 %	27.48 %	100,00 %	52,15%



Balanç quantitatiu del desenvolupament de les actuacions previstes en el sòl urbanitzable

Les NNSS 1992 plantejaven augmentar en 570.102 m² el sòl urbà (3,75 vegades més que la quantitat de sòl que es consolidava). Aquesta xifra suposa aproximadament un increment del 40,20 % respecte del sòl urbà ja existent a Vilassar de Dalt l'any 1992, que era de 1.418.042 m², aproximadament.

De l'objectiu de creixement del sòl urbà en forma de sòl urbanitzable, se n'ha assolit pràcticament el 75 % del total previst, tot i que bona part d'aquest sòl encara es troba en fases intermitges de desenvolupament. Resulta evident que les previsions de creixement eren molt optimistes i que la seva gestió ha estat molt més lenta del que s'havia previst.

Conclusió del balanç de les actuacions previstes i de les actuacions de nova creació

Tots els sectors de desenvolupament que estaven previstos i no s'han desenvolupat estan així per diverses raons:

- No es van signar convenis urbanístics amb els propietaris per tal d'assegurar l'execució futura d'alguns sectors.
- La propietat del sòl a Vilassar de Dalt és més patrimonial que promotora, i per tant pren poques iniciatives urbanístiques de caire inversor.
- Falta un client potencial cara a la promoció residencial (sembla que s'aprecia més la demanda exterior que la demanda local): quin ha de ser el tipus de producte immobiliari que es posi al mercat local i impulsi l'execució del planejament?
- En el cas dels PERI calia, prèviament a la transformació d'aquests àmbits, donar sortida als petits tallers que, en alguns casos, encara s'hi troben instal·lats.
- El planejament NNSS 1992 no va copsar adequadament la realitat de la dinàmica urbanística de Vilassar de Dalt, ni en quantitat ni en qualitat. Probablement també és cert que no s'ha aplicat un suficient esforç de gestió urbanística, confiant únicament en el valor del planejament.



L'escàs nou sòl urbà que finalment s'ha desenvolupat aquests darrers anys, si se'l compara amb el sòl previst per les NNSS 1992, adverteix tan de les dificultats de gestió existents per a promoure nou sòl a Vilassar de Dalt com de l'excessiva programació de nou sòl.

En general també es pot concloure que hi ha una manca d'una política territorial global clara i vàlida per a tota la comarca. El fort desenvolupament urbanístic del Maresme en els darrers anys s'ha fet sobre la base d'un planejament urbanístic d'àmbit local i sobre molts pocs projectes d'àmbit comarcal, sobretot pel que fa a les infraestructures, els serveis, els usos del sòl i els models de creixement. Aquesta falta de visió global ha dut a diferents pobles veïns del Maresme a esgotar per sempre la totalitat del sòl urbanitzable del seu terme municipal, cas de Premià de Mar o El Masnou. De seguir així la comarca en conjunt camina irremissiblement cap a la saturació massiva del seu territori. Resulta evident doncs que ara és el moment de procedir a una revisió del planejament urbanístic vigent a Vilassar de Dalt.



A.III.2. DEMOGRAFIA I PARC D'HABITATGES

Vilassar de Dalt es troba, per nombre d'habitants, en la franja central dels municipis de la seva àrea més immediata (grup entre 5.000 i 10.000 habitants), i en canvi té una marcada baixa densitat de població, degut a la gran extensió del seu terme municipal, especialment cap a la vessant del Vallés.

La dinàmica urbanística a Vilassar de Dalt, en el període 1992-2004, es correspon paral·lelament amb una taxa de **creixement acumulat de la població de Vilassar de Dalt al voltant del 20%** en el mateix període.

Aquest creixement de la població a Vilassar de Dalt és constant però discret (6'1% al període 1991-1996) però rellevant si se'l compara amb el de Catalunya, que en conjunt només va assolir el 0,5% en el mateix període.

Pel que fa a l'evolució "qualitativa" de la població, aquests darrers 10 anys el percentatge de joves (grup de 0 a 14 anys) ha baixat del 27% al 17%. En canvi ha crescut un 1% el percentatge de ciutadans majors de 65 anys i un 9% el d'adults (grup de 15 a 64 anys).

Aquest creixement de Vilassar de Dalt prové en part de la seva capacitat **per atreure fluxos migratoris interns de Catalunya**, majoritàriament ciutadans procedents de zones de l'àrea metropolitana molt gestionades, de les que marxen habitants que cerquen municipis menys densos, preus d'habitatge més assequibles i entorns més naturals. Aquesta immigració interior és majoritàriament de famílies madures i amb rendes consolidades.

Aquesta immigració ha compensat, fins ara, el baix creixement poblacional propi i l'envelliment inevitable de la població, alhora que permet augmentar el consum i també la renda per càpita local.

No hi ha indicis que els nous llocs de treball que es creen a Vilassar de Dalt i que ocupen treballadors d'altres poblacions motivin que aquests treballadors esdevinguin nous residents a Vilassar de Dalt, sinó que cada dia aquests treballadors es desplacen des de les seves poblacions de residència.



És de notar que a Vilassar de Dalt, a l'inici dels anys '90, la població creix més ràpidament que el parc d'habitatges, augmentant el nombre estadístic de persones per llar, al contrari del que succeeix a la resta de Catalunya. Això deu ser així perquè les famílies recentment immigrades ja coneixien Vilassar de Dalt com a segona residència i per tant aprofiten com a primera residència edificis ja existents. Cap a finals dels anys '90 s'exhaureix la capacitat acumulada d'aquestes segones residències que constituïen un parc edificat "en reserva" i el nou creixement de població ja ve acompanyat de nova construcció d'habitatges. A principis dels anys 2000 actualment el nombre d'habitants per habitatge a Vilassar de Dalt ja era lleugerament inferior a la mitja de Catalunya (2,58 < 2,71).

Quadre 1.2d							
DADES DE CREIXEMENT: HABITANTS I HABITATGES							
ANY	nº habitants Previsió NNSS 1992	nº habitants cens real	nº habitatges cens real	nº habitants per cada habitatge	densitat habitants/Ha bruta(*)	densitat habitatges/Ha bruta(*)	
1990	7.033	6.839	2.785				
1991		6.791	2.805				
1992		6.796	2.825	2,41	52,16	21,53	
1993		6.982	2.845	2,45			
1994		7.119	2.865	2,48			
1995		7.224	2.875	2,51			
1996		7.517	7.265	2.884	2,52		
1997			7.504	2.885	2,60		
1998			7.682	2.893	2,66		
1999			7.764	2.927	2,65		
2000		7.816	2.984	2,62			
2001		8.117	3.147	2,58	54,66	20,09	
2002		8.227					
2003		8.440					
INCREMENT ABSOLUT		+ 1.601	+ 322				
INCREMENT PERCENTUAL		23,40%	11,39%				

(*) respecte el sòl urbà residencial



En aquest període Vilassar de Dalt ha tingut un creixement urbà relativament moderat i encara manté el sentit tradicional de “poble” cohesionat, perquè l'augment de població ha estat pausat, sense cap desbordament.

MARÇ 2013