



2	Justificació previsions del POUM
----------	---

MARÇ 2013



2.1 CREIXEMENT I RECICLATGE DE SÒL

2.1.1 Consum de sòl

Per tal de conèixer de a prop el “consum” de sòl de Vilassar de Dalt en el període 1992-2001, tant pel que fa al sòl preexistent (sòl urbà ja existent abans de 1992) com al nou sòl generat posteriorment per l'execució de les NNSS 1992 (nou sòl programat i executat al període 1992-2001) s'ha fet un buidat de l'arxiu de llicències d'obres concedides en el període 1992-2001.

Aquestes llicències s'han concedit en :

- Solars que ja eren sòl urbà abans de 1992, i que han estat “consumits” bé edificant amb obra nova o bé rehabilitant l'edifici existent.
- Nous solars obtinguts a partir del sòl programat i executat per les NNSS 1992 i que han estat “consumits” en el període del buidat (1992-2001).

Quadre 2.1.1a
CONSUM REAL DE SOLARS
(BUIDAT ARXIU LLICÈNCIES Vilassar de Dalt 1992-2001)

Any	SOLARS RESIDENCIALS			SOLARS INDUSTRIALS	
	consum de sòl nou	consum de sòl reciclat	nº habitatges	consum de sòl nou	consum de sòl reciclat
1992	2.452	3.689	39	0	0
1993	2.096	1.028	28	0	0
1994	4.320	545	23	0	916
1995	5.706	487	42	0	0
1996	11.121	1.155	63	0	1.792
1997	6.776	1.481	27	0	0
1998	24.079	4.247	173	0	2.696
1999	8.295	666	45	1.065	2.289
2000	6.947	2.534	43	1.141	0
2001	7.654	8.105	83	640	0
total	79.446 m²	23.937 m²	363 nous + 203 rehabilitats	2.846 m²	7.693 m²



El total del sòl "consumit" a Vilassar de Dalt en forma de solars residencials i industrials, provinents de sòl nou i sòl reciclat en el període 1992-2001 ha estat de 120.472 m² en total, aproximadament un 40% de l'extensió de nou sòl privat que les NNSS 1992 havien previst programar.

Pel que fa només al sòl d'ús residencial, sorprèn que un 25 % del sòl consumit correspon a reciclatge de sòl ja existent i un 75% a la nova ocupació de sòl. Aquesta proporció no es correspon amb els resultats de la gestió urbanística 1992-2001 (vegeu A III) , però sí amb la proporció de sòl nou / sòl reciclat que programaven les NNSS 1992. Cal destacar doncs la importància que té a Vilassar de Dalt el sòl urbà reciclat "espontàniament", especialment després de la delimitació de l'Àrea de Rehabilitació.

El nombre total d'habitatges resultants de les llicències atorgades (566 habitatges) engloba tant les obres realitzades per a la construcció de nous habitatges (363 habitatges) com les obres realitzades al parc d'habitatges ja existent (203 habitatges).

2.1.2 Sòl disponible

Quin és el sòl disponible actualment a Vilassar de Dalt ?, es a dir, quin és el saldo "positiu" del qual parteix aquest POUM?

Els solars disponibles a desembre 2001, diferenciats per la seva procedència, són:

- Solars nous programats per les NNSS 1992 i no edificats encara: superfície total 58.483 m².
- Solars urbans ja existents abans de 1992, no edificats encara: superfície total 80.211 m².
- Solars ja edificats però amb potencial de transformació (mal conservats o d'ús inadequat): superfície total 13.227 m².



Quadre 2.1.1b SOLARS DISPONIBLES A Vilassar de Dalt (desembre 2001)	
Solars, encara buits, procedents del sòl urbanitzable programat per les NNSS 1992 (sòl lliure programat)	58.483 m ²
Solars encara buits (lliures o amb potencial edificable) situats al sòl urbà (sòl lliure no programat)	80.221 m ²
Reconversió d'edificacions existents (sòl ocupat però potencialment reciclable) (Aquest sòl correspon majoritàriament als PERI pendents de desenvolupar)	19.089 m ²
TOTAL	157.793 m²

De l'observació dels **quadres 2.1.1a i 2.1.1b** adjunts es pot afirmar que:

- Tots aquests "solars" disponibles representen, en conjunt, una extensió de 157.793 m², superfície de sòl net que equivaldria a més de 300.000 m² de sòl brut, la mateixa quantitat de sòl que la gestió del planejament vigent NNSS 1992 ha desenvolupat en el període 1992-2001. Sòl brut és tota aquella superfície de terreny que cal urbanitzar per a obtenir finalment un nou sector de poble (carrers, espais lliures, equipaments i solars). El sòl net fa referència a la superfície de solars privats finalment resultants del procés d'urbanització.

- La superfície conjunta d'aquests solars ara disponibles representa 1,5 vegades el consum real de Vilassar de Dalt al llarg dels anys 1992-2001.

- Hi ha una important fracció (88%) de l'oferta de sòl disponible per a fer "xalets", tipologia que normalment va destinada a ciutadans de fora de Vilassar de Dalt, i que per tant no dóna satisfacció a la demanda dels propis ciutadans de Vilassar de Dalt.

- Hi ha encara una reserva important de sòl urbà lliure al nucli històric ja existent abans del 1992, la qual no aflora, tot i que respon a les necessitats i desitjos dels ciutadans de Vilassar de Dalt.



- Hi ha un notable potencial de sòl expectant que s'obté engegant les actuacions previstes de renovació urbana (19.089 m²).

Quadre 2.1.1c
COMPARATIU 1992-2004 DE SUPERFÍCIES DE SÒL NET (SOLARS)
ORDENADES PER QUALIFICACIONS

ESTAT % 1992	ESTAT m ² 1992	QUALIFICACIÓ	CLAU	INCREMENT RELATIU	ESTAT m ² 2002	ESTAT % 2002
19,45%	176.117 m²	EDIFICACIÓ ANTIGA	1	0,00%	176.117 m²	16,90%
	109.903 18.918 47.296	antic urbà antic dispers cases amb jardí	1a 1b 1c		109.903 18.918 47.296	
4,92%	44.544 m²	EIXAMPLE URBÀ	2	0,00%	44.544 m²	4,27%
	4.428 40.116	Illa oberta Illa tancada	2a 2b		4.428 40.116	
5,60%	50.750 m²	AGRUPACIÓ DE L'HABITATGE	3	53,55%	77.925 m²	7,48%
	50.750 0 0 0	Agrup. de l'hab. 2PP 7PP 8PP	3 7 i 8 7 i 8 7 i 8		50.750 9.496 5.584 12.095	
46,08%	417.278 m²	CIUTAT JARDÍ	4	14,21%	476.579 m²	45,73%
	12.646 372.935 18.997 12.700 0 0	parc > 250 parc > 500 parc > 1000 parc > 800 9PP - parc > 400 11PP - parc > 400	4a 4b 4c 4d 7 7		12.646 372.935 18.997 12.700 22.295 37.006	
10,36%	93.819 m²	VOLUMETRIA DEFINIDA	5	0,00%	93.819 m²	9,00%
	70.101 21.812 1.906	segons figura planejament segons llicència segons volumetria	5a 5b 5c		70.101 21.812 1.906	
13,58%	122.980 m²	INDÚSTRIA	6	40,82%	173.179 m²	16,62%
	103.583 19.397 0	Recent i nova indústria Indústria antiga en transf. 6PP	6a 6b 9		103.583 19.397 50.199	
100,00%	905.488 m²	TOTAL		15,09%	1.042.163 m²	100,00%



- A l'any 1992 la meitat (46,08%) del sòl urbà de Vilassar de Dalt era ciutat jardí (clau 4) i el sòl industrial representava un 13,58 % del total.
- Vilassar de Dalt ha incrementat, en conjunt, un 15% el seu sòl urbà aquests darrers 10 anys (1992-2003).
- El que més ha crescut, en termes relatius, és el sòl industrial i l'habitatge agrupat en filera.
- L'increment de sòl net de Vilassar de Dalt (15,09%) ha estat quantitativament paral·lel al de població (20%) però no qualitativament.

2.2 PROPOSTES

2.2.1 Sòl residencial

Vilassar de Dalt continuarà probablement creixent els propers anys al seu mateix ritme actual (20% acumulat durant els anys 1992-2001) assolint la xifra dels 10.000 habitants.

Es preveu que la transformació d'habitatges de 2^a residència cap a 1^a residència, que a la dècada estudiada ha suposat una reducció dels habitatges realment necessaris a Vilassar de Dalt, ja ha assolit el seu sostre, i que per tant el nombre d'habitatges necessaris tornarà a ser directament proporcional al de creixement d'habitants, invertint la tendència dels darrers 10 anys.

PERÍODE	HABITANTS NOUS	HABITATGES NOUS	HABITANTS/HABITATGE	DENSITAT HABITANTS/Ha	DENSITAT HABITATGES/Ha
2001-2011	1.750	700	2,5	50	20
SÒL BRUT NECESSARI (m²)				350.000 m²	350.000 m²



Pel que fa al sòl residencial, doncs, es preveuen consumir uns 350.000 m² de sòl brut. A la vista dels notables excedents de sòl net que encara presenta actualment Vilassar de Dalt i l'escassetat del seu territori, pròpia del Baix Maresme, resulta prioritari l'aprofitament dels recursos urbanístics ja existents abans que urbanitzar nou sòl.

Aquest nou POUM proposa prioritàriament :

1. L'ús dels solars encara disponibles actualment al nucli urbà i que precisen per tant d'una gestió urbanística senzilla (àmbits d'actuació urbanística, convenis urbanístics, incentius a l'edificació de solars desocupats, etc.).

Previsió quantitativa d'utilització del 50% dels solars actualment disponibles, amb una superfície aproximada de 40.000 m² de solars, equivalents a 80.000 m² de sòl brut.

2. La rehabilitació i substitució d'edificacions desocupades al nucli antic i als barris dels ravals.

Previsió d'utilització del 50% dels solars actualment disponibles, amb una superfície aproximada de 6.500 m² de solars, equivalents a 13.000 m² de sòl brut.

Amb aquestes dues operacions (1 i 2) s'aprofita un total de sòl equivalent al 25 % del sòl brut necessari a Vilassar de Dalt els propers 10 anys, valor que es correspon amb el percentatge real de reciclatge de Vilassar de Dalt assolit els anys 1992-2001.

3. La consumició prioritària del sòl urbà encara disponible que varen desenvolupar les NNSS 1992.

A desembre de 2001 es comptabilitzaven 55.000 m² de solars disponibles , equivalents a més de 100.000 m² de sòl brut, els quals tanmateix estan previstos per a tipologies edificatòries poc assequibles als recursos dels ciutadans de Vilassar de Dalt.



Previsió d'utilització del 50 % dels solars actualment disponibles, amb una superfície aproximada de 25.000 m² de solars, equivalents a 50.000 m² de sòl brut.

4. La consumició prioritària del sòl actualment en desenvolupament i que varen programar les NNSS 1992 .

Al sector Nord s'han desenvolupat ja o iniciat el sectors: **PP1 Matagalls, PP2 Can Silva, el PP7 Can Tarrida i el PP8 Can Sabatés - Can Cabanyes.**

Tots quatre proporcionen en total uns 83.000 m² de sòl brut.

No s'ha iniciat cap tipus de gestió dels sectors: **PP3 Torrent Daniel, PP5 Can Reig - Ca l'Alsina i el PP10 Camí de la Cisa.**

Tots tres , en cas d'executar-se en el futur suposarien uns 123.000 m² de sòl brut.

Amb aquest conjunt de 4 propostes es donaria satisfacció "quantitativa" a la demanda de nou sòl i encara romandria una petita reserva. Tanmateix no es donaria satisfacció "qualitativa" a les necessitats reals de Vilassar de Dalt.

5. La incorporació de nou sòl per a altres tipologies edificatòries.

Els solars urbans del centre i els sòls provinents del desenvolupament dels plans parcials previstos a les NNSS 1992 estan destinats majoritàriament a habitatges de baixa densitat. Per aquest motiu no han estat suficients per a oferir la varietat de tipologies edificatòries que requereix la població de Vilassar de Dalt i s'ha fet necessari incorporar un nou àmbit urbanitzable no delimitat.

A més hi ha una necessitat evident de completar el teixit urbà de Vilassar de Dalt davant el Camí del Sot d'en Pi i resoldre algunes mancances actuals del municipi en equipaments i espais lliures idonis pel futur al sector sud del nucli. És per tot això que aquest nou POUM, a banda de d'adequar la tipologia edificatòria dels sectors no desenvolupats a les necessitats , ha establert la creació de l'àmbit de Can Maians com a sòl urbanitzable no delimitat



La seva execució aportaria uns 90.000 m² addicionals de sòl brut.

En total les 5 propostes suposarien uns 440.000 m² de sòl brut, la qual cosa significaria disposar d'un marge addicional de seguretat d'un 25%, sobre els 350.000 m² mínims de sòl brut necessari. Al mateix temps aquest superàvit permetria també mantenir unes reserves "estratègiques" de 20.000 m² de sòl net al nucli urbà i 25.000 m² de sòl net als sectors urbanitzats per les NNSS1992 i encara desocupats.

2.2.2 Sòl industrial i terciari

Pel que fa al sòl industrial, Vilassar de Dalt ha mantingut estable la seva oferta aquests darrers anys. Tanmateix a diferència del sòl residencial, no hi ha excedents ni reserves de sòl, per la qual cosa el seu tractament de futur ha de ser totalment divers.

Abans de les NNSS 1992 el municipi disposava de 142.253 m² de sòl industrial brut i a la fi del 2002 disposava de 146.125 m². es tracta d'un creixement del 3% en 10 anys, molt inferior al creixement del 20% experimentat per la població de Vilassar de Dalt en el mateix període.

Considerant que Vilassar de Dalt és un municipi laboralment equilibrat, es a dir, que el nombre de treballadors equival pràcticament a la seva població activa (dades any 1996), es pot afirmar, en termes proporcionals, que Vilassar de Dalt ha augmentat la seva densitat d'habitants per cada hectàrea de sòl industrial de 477 a 555 habitants/Ha en els darrers 10 anys.

Si l'objectiu és mantenir aquest equilibri i no entrar en un creixement sense límit, especialment en un territori tant escàs, cal preveure tanmateix sòl suficient, considerant que:

- L'augment de la productivitat fa que el consum de sòl industrial per treballador sigui permanentment una ratio en ascens. Si Vilassar de Dalt vol passar de 555 habitants/Ha industrial a 475 hab/Ha industrial per tal de recuperar la ratio anterior, això suposa crear **25.000 m²** de sòl brut nou.



- L'augment esperat de la població de Vilassar de Dalt aquests propers 10 anys (1.750 habitants) ha de donar lloc també a un augment proporcional de la població activa, això suposa crear uns **35.000 m²** addicionals de sòl brut.
- Part del nou sòl residencial previst al nucli urbà de Vilassar de Dalt s'obté a partir de la tramitació i canvi d'ús del sòl industrial on ara hi ha tallers i fàbriques obsolets que cal traslladar dins del propi municipi a un sòl industrial de nova creació. Això significa crear més de 25.000 m² de sòl net, equivalents a més de **50.000 m²** de sòl brut.
- Cal disposar també de sòl nou sòl industrial per a les empreses que ara estan ubicades en edificis fora d'ordenació (carrer Clapés, Camí de Can Pons, Can Marqués, etc.); això suposa crear uns **20.000 m²** més de sòl brut.
- Cal també disposar de sòl industrial estratègic de reserva per a oferir-lo a empreses del municipi que creixin i precisin de més sòl en el futur; en cas contrari es veuran obligades a marxar de Vilassar de Dalt.

En total doncs es preveuen unes necessitats de sòl industrial, pels propers 10 anys, de 130.000 m² de sòl brut, com a mínim, que caldria acostar fins a 200.000 m² per a disposar d'un coeficient de seguretat suficient i d'unes reserves estratègiques ara inexistent.

Per a fer front a aquestes necessitats potencials hom disposa en primer lloc de :

- El sòl previst per les NNSS 1992 i ja desenvolupat, en aquest cas el PP6 Vallmorena i PP12 Riera de Vilassar, que representen **200.000 m²** de sòl brut.

Aquest POUM estima que es precisa també sòl per a les noves activitats econòmiques terciàries que van apareixent al Baix Maresme i que a Vilassar de Dalt no tenen sòl adequat, com és ara el cas de l'oci, el nou comerç, l'esport, etc. i que sovint ocupen sòl industrial, quan la seva vocació és plenament de servei a la residència. Una primera estimació d'extensió de sòl s'atansaria als 30.000 m² de sòl brut.

Seguint la tradició emprenedora de Vilassar de Dalt és probable que en el futur faci falta encara més sòl productiu, bé directe o àdhuc per a activitats derivades de la nova agricultura



(conservació, transformació, logística, envasat, etc.). El nou àmbit delimitat de sòl industrial respecta la configuració del municipi de Vilassar de Dalt en forma de franges seguint els següents criteris:

- Cercar sinèrgies amb la resta del sòl industrial del Baix Maresme.
- Evitar els conflictes creixents amb l'habitatge.
- No sobrecarregar la xarxa viària urbana amb el pas de vehicles industrials.
- Aproximar-se a un centre terciari (comerç, benzinera, oci, etc.) ja existent per tal de compartir serveis.
- No interrompre ni fraccionar la franja agrícola de la plana.
- Cercar la màxima connectivitat amb l'autopista.

2.3. Conclusions: criteris, objectius i solucions generals del POUM

1

Fomentar la cultura de la rehabilitació i el reciclatge de sòl, com alternativa a l'ocupació imparable de nou territori, a la importació creixent de recursos externs i a la elevada producció de residus.

2

En el propi sòl urbà, i també en els darrers sectors urbanitzables desenvolupats, hi ha encara una quantitat de sòl disponible molt gran, que no fa necessari pensar en programar per als propers anys més sòl del necessari, sinó propiciar adequadament el millor ús del sòl disponible.