

# LA FORMACIÓ URBANA DE VILASSAR DE MAR (S. XVIII-XIX)

FRANCESC CABALLÉ I ESTEVE

## Resum

Des de mitjan segle XVIII fins a final segle XIX l'antic veïnat de mar de Vilassar (després de 1784 Sant Joan de Vilassar o Vilassar de Mar) va experimentar un intens creixement urbà. La recerca documental i l'anàlisi parcel·laria del nucli històric de Vilassar de Mar duta a terme en els treballs de la I Beca d'Investigació i recerca local Ernest Lluch (2002-2004) que es resumeix en aquesta ponència va permetre determinar la cronologia de l'ocupació urbana, documentar els processos d'obertura i urbanització dels diferents carrers, establir tipologies i sistemes de parcel·lació, identificar els promotors de les urbanitzacions i definir l'estructura de la propietat i els artífex materials de les mateixes. Les monografies específiques sobre l'origen de la formació de fins a 22 carrers del poble serveixen no només per a documentar cada cas en particular, sinó per explicar i valorar el conjunt del patrimoni construït del nucli antic de Vilassar de Mar.

**Paraules Clau:** Vilassar de Mar, urbanisme, parcel·lacions, obertura de carrers

## Introducció

L'objectiu del treball de recerca de la primera Beca d'Investigació Local de Vilassar de Mar Ernest Lluch (2002) que ara es resumeix en aquesta ponència va ser el de documentar històricament el procés de formació urbana de Vilassar de Mar als segles XVIII i XIX i establir una cronologia i una tipologia de les urbanitzacions d'aquest període. Es tractava, en definitiva, de determinar la cronologia de l'ocupació urbana del nucli històric de Vilassar de Mar, documentar els processos d'obertura i urbanització dels carrers i establir seqüències, tipologies constructives, parcel·lacions, etc., així com identificar els promotors de les urbanitzacions, l'estructura de la propietat i els artífexs d'aquestes urbanitzacions.

La investigació duta a terme va permetre respondre bona part dels interrogants que es plantejaven sobre el procés de formació urbana de Vilassar de Mar, així com omplir els buits de coneixement existents sobre aquest aspecte, a banda de matisar algunes de les afirmacions poc o gens documentades recollides en les publicacions existents.

El plantejament de la realització de l'estudi no va ser un exercici experimental o singular sorgit a l'atzar. Ja feia alguns anys que Albert Garcia Espuche i Manuel Guàrdia havien dut a terme un treball que continua essent una referència obligada: *La construcció d'una ciutat: Mataró 1500-1900*, publicat pel Patronat Municipal de Cultura de Mata-

ró l'any 1989. En el seu pròleg, Manuel Torres Capell suggeria “la necessitat d'ampliar l'àmbit del treball a tota la comarca (...). Un possible planejament comarcal podria rebre interessants referències d'un estudi d'aquesta mena.”. En el plantejament inicial de l'estudi proposat a la Beca es tractava, doncs, d'analitzar el cas concret de Vilassar de Mar seguint uns paràmetres similars que, al capdevall, han aportat noves dades no només del coneixement propi d'un territori determinat, sinó dels mecanismes i les estratègies de la construcció urbana. Algunes de les conclusions obtingudes en el cas de Vilassar de Mar difereixen obertament dels models establerts per Albert Garcia Espuche i Manuel Guàrdia per a Mataró, i evidencien la necessitat de continuar en aquestes línies d'investigació.

Serveixi aquesta ponència com a retorn a la ciutadania d'un treball que malauradament no ha tingut la difusió que requeriria l'esforç que tant la Fundació Ernest Lluch com l'Ajuntament de Vilassar de Mar fan en la convocatòria d'una beca que ja va per la seva VII edició.

### **El punt de partida**

El veïnat de mar de Vilassar s'havia aplegat a l'entorn de les tres masies fortificades de can Nadal, can Rufau o can Lledó de Mar i can Mir, i a la línia del Camí Ral. Encara que documentat des del segle XVI, tot sembla indicar que aquest veïnat no va experimentar un establiment considerable de població fins al segle XVIII. Quan al 1726 els seus habitants sol·licitaren permís per a erigir una església (ADB, Visites pastorals) es parla d'una població de 200 ànimes. Una relació cadastral suposadament del 1723 localitzada al Museu Arxiu Municipal de Vilassar durant la recerca dona un total de 23 cases per al veïnat del mar. Tractant-se d'una font fiscal controlada per la recent administració borbònica en virtut de la Nova Planta, no creiem que hi pugui haver ocultació. Alguna d'aquestes propietats del veïnat de mar de Vilassar apareix descrita només com a “casa”, mentre que en d'altres –7– es fa constar que hi ha una casa i hort, i en una, una casa i un pati al davant. Els cognoms que hi apareixen són una nova dada valuosa per establir les nissagues dels pobladors del veïnat a principi del segle XVIII: Mir (3), Roig (2), Carrau (2) i Roldós (2), són els cognoms repetits, però també hi són presents els Abril, Almera, Gelpí, Nadal, Guardiola o Alsina. Segurament no s'arribava a les “200 ànimes”. En qualsevol cas, aquest punt de partida ens permet xifrar un cens de cases perfectament homologable al que disposem per a 50 anys més tard, en un període que ja formen part dels límits cronològics de la recerca. El conegut plànol de Vilassar i els seus veïnats datat el 1777 (ADB) –vegeu làmina 1–, dona per al veïnat de mar una xifra de 181 cases. El llistat detallat d'aquestes cases i els seus propietaris no hi apareix, ja que només s'individualitzen les propietats del veïnat de Cabrils. El text explicatiu que es troba al dors del plànol especifica que les dades –tant de les cases com de les extensions de les propietats agrícoles– s'han extret de l'Apeo de Vilassar realitzat el 1770, una altra font fiscal. Per tant, doncs, ens trobem davant d'una font amb un grau de versemblança i credibilitat similar a la del cadastre. Les ocultacions o manipulacions podien donar-se



quant a la qualitat d'unes terres o a les mesures de les mateixes, però difícilment podrien afectar el recompte de béns immobles. Per tant, si s'accepten les dues fonts –insistim que força fiables-, el veïnat de mar de Vilassar havia passat de tenir 23 cases al 1726 a 181 al 1770. Un augment de més del 500 % en menys de 50 anys.

A partir d'aquí, el creixement va continuar imparable. Només 13 anys més tard, en la primera instància de sol·licitud de segregació del veïnat de mar de Vilassar del 1783 es parla de 230 famílies (230 cases, donat el caràcter marcadament unifamiliar dels edificis?). Després de la segregació, Vilassar de Mar comptava al 1787 amb 1013 habitants segons el Cens de Floridablanca –el primer cens modern i fiable de l'estat.

És obvi que el punt de partida de l'estructura urbana del veïnat de mar de Vilassar era força minso, però també que abans del darrer terç del segle XVIII s'havia ja iniciat la construcció d'una nova realitat urbana. A partir d'aquí, el treball de recerca s'ha centrat en poder documentar quina ha estat aquesta dinàmica de creixement i formació urbana de Vilassar de Mar, establint diferents períodes o fases amb característiques comunes o rellevants. Estrictament, doncs, l'àmbit d'estudi considerat en la recerca documental s'ha centrat exclusivament en aquelles actuacions d'urbanització promogudes amb la voluntat d'obrir un nou carrer de cases en un terreny fins llavors dedicat a l'agricultura. Aquestes promocions que acaben amb la construcció de noves línies de cases de cos difereixen del que era fins a mitjan de segle XVIII l'establiment més o menys aleatori de les primeres cases del veïnat de mar al voltant de les masies fortificades, de l'església i de la carretera. Aquest primitiu caseriu de Vilassar de Mar ha quedat explícitament fora d'aquest estudi, així com també tota la urbanització que segueix l'antic Camí Ral.

L'estudi s'inicia a mitjan segle XVIII, quan es comencen a documentar els processos de promoció i formació de nous carrers al que era el primitiu nucli del veïnat de mar de Vilassar. La data de 1750 és només indicativa, i serveix més per indicar la dècada que no pas l'any concret. L'obertura de nous carrers s'inicia a Vilassar de Mar amb el carrer de Sant Francesc, el qual durant molt de temps va ser referit precisament amb el nom de carrer Nou. Al 1760 ja apareixen construccions en aquest carrer nou i se n'estan fent d'altres. 1750 és doncs una data indicativa. En canvi, la data final de 1894 s'ha fet coincidir amb el d'una font fiscal com és el Registre de solars i edificacions que es troba a l'Arxiu de la Corona d'Aragó. El buidatge d'aquest document ha permès delimitar d'una manera molt precisa quin era l'estat de l'edificació de Vilassar de Mar poc abans del tombar del segle. Ja llavors, Vilassar de Mar havia experimentat la consolidació del seu nucli urbà i el seu creixement posterior del segle XX respon a paràmetres molt diferents als que van ser l'origen urbà del nucli històric.

### **Metodologia**

L'estudi de la història urbana ha de realitzar-se a partir de tres elements fonamentals com són: l'anàlisi cartogràfica i parcel·l·lària, l'observació de la realitat construïda (treball

de camp) i la recollida de dades històriques (treball d'arxiu). És només amb la interrelació de les informacions que ens aporten cadascuna d'aquestes tasques que podem abastar els objectius del coneixement de la formació i evolució urbana. Es tracta, per tant, de combinar la recerca estrictament arxivística, amb l'anàlisi de la realitat urbana i de la seva evolució al llarg del temps.

Les hipòtesis que podrien establir-se amb la realització de només alguna part d'aquests treballs serien sempre parcials: ni les fossilitzacions o formes parcel·làries, ni les tipologies constructives, ni les notícies no lligades a elements físics concrets, poden arribar a explicar per se i donar resposta a tots els interrogants que planteegen els processos de construcció i evolució d'una realitat urbana. El treball d'investigació desenvolupat ha partit de la realitat actual construïda i ha documentat el seu procés de formació a partir de l'estudi de casos concrets escollits després dels resultats del treball de camp i de l'anàlisi cartogràfica i parcel·lària.

### **El mostreig**

La documentació exhaustiva del procés històric de la formació urbana de Vilassar de Mar en l'àmbit i la cronologia fixada requeria d'un esforç d'investigació arxivística important. Donat que és inabastable –i en certa manera fins i tot innecessari– investigar la història de cadascuna de les finques que componen el conjunt construït de tots els carrers, la recerca es va realitzar a partir d'un mostreig suficientment ampli i representatiu de les diferents etapes que podien determinar l'origen i evolució dels carrers de Vilassar de Mar.

L'anàlisi del parcel·lari actual –facilitat pels serveis tècnics de l'ajuntament de Vilassar de Mar– i de la cartografia històrica recercada van permetre, de bon inici, delimitar l'àmbit general d'estudi, així com localitzar punts concrets que havien de ser investigats per a poder explicar processos o cronologies diferents dins d'un mateix carrer. Aquesta tasca, conjuntament amb el treball de camp realitzat per detectar conjunts unitaris, diferències evidents de cronologia a les façanes de les cases d'un mateix carrer o elements certament singulars, va servir per a realitzar un primer mostreig de finques a investigar. Aquesta primera mostra incloïa un total de 76 adreces, les quals van ser consultades una per una als llibres antics del Registre de la Propietat de Mataró. Durant el procés de recerca al Registre de la Propietat el mostreig va haver de modificar-se, bé perquè no es localitzaven les primeres inscripcions de les adreces escollides, bé perquè la informació que se n'extreia no permetia resseguir-ne el fil documental que havia de permetre arribar al seu origen. El mostreig va haver d'ampliar-se, doncs, amb la incorporació de noves adreces que havien d'aportar el mateix grau de representativitat. Moltes d'aquestes addicions es van realitzar en carrers on no acabava de sortir la documentació suficient com per a remuntar-se al seu origen. El gruix de la recerca posterior va ser el buidatge de protocols notariais de les finques estudiades, així com de fonts d'hisenda moderna de l'Arxiu de la Cronoa d'Aragó, de llicències d'obra de l'Arxiu Municipal de Vilassar de Mar

(llavors encara en procés de catalogació), el fons del marquesat de Moja de la Biblioteca de Catalunya, el Museu Arxiu Municipal de Vilassar de Dalt, l'Arxiu Diocesà, o arxius patrimonials com els de la família Abril o Julià i Sust.

El seguiment de la història de les finques de les quals es va poder obtenir referències documentals va permetre l'elaboració d'una monografia històrica per a cada carrer. La nòmina de carrers estudiats és la següent:

- Alsina
- Arpella
- Buenos Aires
- Carne
- Concepció
- Montserrat
- Pau
- Rector Bartrina
- Rosari
- Sant Andreu
- Sant Francesc
- Sant Genís
- Sant Ignasi
- Sant Josep
- Sant Llorenç
- Sant Magí
- Sant Ramon
- Sant Roc
- Sant Sebastià
- Santa Coloma
- Santa Isabel
- *Santa Maria* (no l'actual Santa Maria, sinó un carrer frustrat entre Sant Roc i Sant Pau)

### **La construcció d'un nou teixit urbà**

L'espectacular creixement del veïnat de mar de Vilassar a partir de mitjans del segle XVIII es va produir gràcies a successives campanyes constructives que significaren l'obertura de nous carrers en terres que fins llavors s'havien dedicat al conreu, majoritàriament a la vinya. Les parcel·les dels nous carrers acostumen a tenir 28 pams d'ample –algunes 26, d'altres 30– seguint un mòdul que es pot forjar fàcilment amb bigues de fusta. Aquest mòdul i la seva construcció d'unitats seriadades de planta i pis es coneix habitualment amb el nom de “cases de cos”.

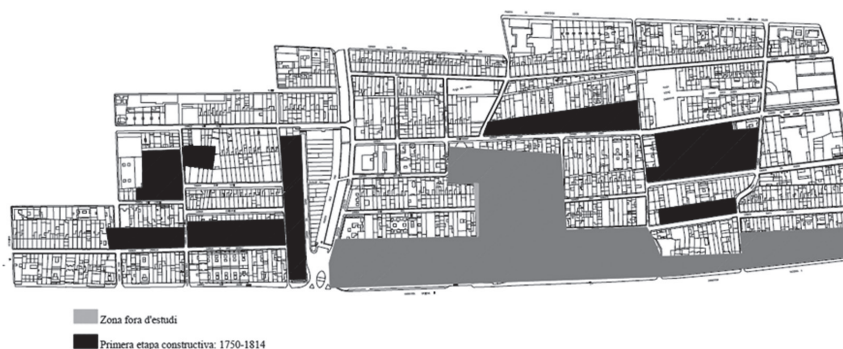
Al llarg de la recerca s'ha pogut documentar com, a partir dels darrers anys del segle XVII i especialment als primers del XVIII, els antics propietaris agrícoles comencen a

establir o vendre diferents partides que es desvinculen del mas principal. Així no és d'estranyar que en molts casos s'especifiqui que les peces de terra on posteriorment es van produir promocions urbanístiques, tot i estar sota domini d'algun senyor directe –en el cas de Vilassar o els senyors del castell o els rectors de la parròquia de Caldes d'Estracno es trobaven subjectes a la prestació de cap cens. Habitualment, els censos que pagaven els antics propietaris al senyor directe s'assimilaven tots a la propietat de la masia o casa principal, restant les peces segregades lliures de cap càrrega censal, encara que no del domini senyorial. Podem posar diferents exemples. El carrer Sant Andreu es va obrir en una peça de terra “*de pertinències del Mas Casals del Veynat de Sant Crist, en alou y directe señoria del senyor del castell de Vilasar a la prestació de diferents censos y servituds que paga lo pcessor de dit Mas Casals*” (ACA, Fons notarial del corregiment de Mataró, notari Francesc Poy, sig. 1599, 9 maig de 1784); les terres del carrer de Sant Llorenç havien estat del mas Duran de Cabrils i estaven sota domini del castell de Vilassar, però el seu propietari promet “satisfer sens danys ni gastos” dels adquiridors de solars per a edificar els censos que gravaven la propietat (ACA, Fons notarial del corregiment de Mataró, notari Miquel Vila, sig. 1584, 1763); les cases del carrer del Rosari es van aixecar en terres subjectes als censos del mas Armengol, el qual no les repercutia als nous solars (ACM, Fons notarial, notari Desideri Torras, 1806); també la major part de les terres del carrer de Sant Magí havien estat del Mas Armengol de Cabrils, els propietaris del qual pagaven els seus censos, malgrat que la peça de terra havia estat venuda a carta de gràcia a Joan Carrau el 1683 i 1684 (ACM, Fons notarial, notari Desideri Torras, 19 d'abril de 1827). Sens dubte, aquest procés de divisió i canvi de mans de les terres dels antics masos i el fet de deixar-les lliures de cap càrrega censal va afavorir els processos d'urbanització. Deslligades del mas principal, constituint unitats més reduïdes i a mans de nous propietaris –alguns dels quals ja no apareixen com a *pagesos*– aquestes terres van entrar més fàcilment dins del nou mercat emergent de sòl urbanitzable. La pressió demogràfica i l'augment de la demanda per noves immigracions van provocar que la urbanització de les terres representés un augment considerable de la productivitat que es treia del sòl agrícola, tant pels propietaris útils, com també pels senyors directes.

L'estudi ha permès diferenciar quatre etapes constructives amb característiques específiques que resumim sucintament.

#### **Primera etapa constructiva: segona meitat s. XVIII-1814**

Em aquest període es van aixecar aproximadament unes 160 cases en 8 carrers nous. Es tracta dels carrers de Sant Francesc (a. 1760), Arpella (1760 i 1765), Sant Andreu (1764, 1781 i 1784), Sant Josep (a. 1777 i 1804), Carme (1784, 1790 i 1793), Sant Llorenç (1801), Rosari (1806) i Sant Magí (1806). En el plànol que constitueix la Làmina 2 es representa l'abast que van tenir les obertures d'aquest primer període i el perímetre de sòl que van acabar ocupant.



Làmina 2: Fronts construïts fins 1814

En aquesta primera etapa que s'inicia amb el primer carrer nou documentat (el de Sant Francesc) i arriba fins a la fi de la Guerra del Francès, les obertures de nous carrers es realitzen sempre a partir del projecte i la promoció dels propietaris del terreny. El veïnat de mar de Vilassar és una població nova, però no de nova planta. Per tant, la seva forma urbana no és fruit de cap planificació i respon als successius interessos dels promotors de les noves àrees urbanitzades. La manera de no implicar ningú en el procés d'urbanització d'una finca era simple. El propietari s'assegurava l'accés a l'interior de la seva parcel·la i obria el carrer que anava a construir-se al mig de la seva propietat. A partir d'aquí es dividia la finca en diferents solars –patis o cossos– per edificar. Una de les particularitats del procés de creació i urbanització d'aquests nous carrers situats al mig d'una finca és que no van concebre's per a ser ocupats per cases a les dues bandes o voreres del carrer. En aquests carrers orientats vers migdia –l'única excepció és la del carrer del Carme– només es construïa a la vorera septentrional, de manera que totes les cases donaven cap al mar. Les parcel·les que establia o venia el promotor quedaven així dividides pel nou carrer. L'adquiridor havia de construir una casa, deixant al seu davant un determinat nombre de pams per a carrer, però gaudia també de la propietat del pati del davant, a l'altra banda de la via que es deixava lliure. Aquest és l'origen dels jardins o horts davanters dels carrers de Vilassar de Mar, que tant van singularitzar el seu procés d'urbanització. Francisco de Zamora ja ho va constatar quan al seu *Diario de los viajes hechos en Cataluña* el 16 de febrer de 1790 indica que a Vilassar de Mar hi ha unes 200 cases i diu que “*tienen sus huertecitos delante de las casas*”. Tots els carrers oberts en aquesta primera etapa segueixen el mateix exemple i totes les seves parcel·les disposaven d'un hort davanter a l'altra banda del carrer.

Així doncs, la principal característica és la promoció privada dels carrers. L'obertura d'un nou carrer es considerava com un negoci privat i en cap cas responia al planejament



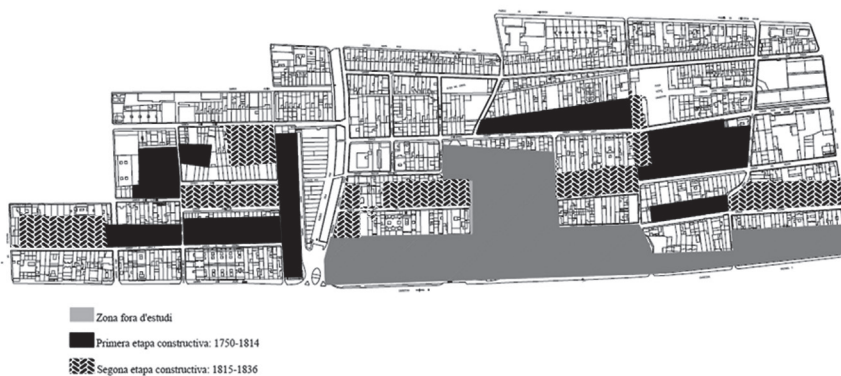
urbanístic. El mecanisme de les urbanitzacions era sempre el de la creació de solars que es donaven en establiment emfiteùtic, i en el qual el promotor obligava l'emfiteuta a construir una casa en un termini curt de temps (habitualment 1 o dos anys). Els pactes sobre la construcció de les cases són també força indicadors dels procediments seguits en els processos d'urbanització. La norma habitual durant aquest període era que cada nou propietari havia de donar carregament franc a una de les seves parets mitgeres, d'igual manera que ell l'obtenia de l'altra mitgera. Òbviament això no podia ser així quan es tractava de les propietats extremes que donaven a la carretera transversal d'accés. Això és resolvia dividint el cost d'aquesta primera paret de tanca entre els diferents propietaris del tram de carrer que s'urbanitzava.

Fins a la dècada de 1780, els establiments de solars per a edificar presentaven relativament poques diferències. Les entrades eren baixes, i algunes en espècie –els clàssics 2 pollastres que es documenten en molts establiments agrícoles medievals i moderns. Els censos imposats eren igualment baixos, la qual cosa afavoria un accés a la propietat de nombroses famílies, la despesa més gran de les quals havia de ser el procés de construcció de la casa, més que no l'adquisició del terreny. A partir de la dècada de 1780, però, les coses canvien radicalment. Els censos anuals s'estanquen i comencen a disminuir dràsticament a mesura que augmenten els preus de les entrades, fins al punt d'arribar a ser merament simbòlics (una tassa d'aigua). Això significa que l'adquiridor del solar ha de disposar d'un capital considerable que li permeti pagar l'entrada i posteriorment construir la casa. El promotor que realitza els establiments obté d'aquesta manera un alt rendiment monetari inicial amb el cobrament d'entrades quantioses en metàl·lic, renunciant a pensions o rendes perpètuas –ja que aquestes són merament simbòliques– però conservant els drets senyoriais que li pertocuen; és a dir gaudir de la possibilitat de cobrar el lluïsmo cada cop que la casa es traspassés.

| Any  | Carrer       | Entrada      | Cens              |
|------|--------------|--------------|-------------------|
| 1760 | Arpella      | 7 lliures    | 3 lliures         |
| 1763 | Sant Llorenç | 2 pollastres | 1 lliura          |
| 1764 | Sant Andreu  | 2 pollastres | 3 lliures 16 sous |
| 1765 | Arpella      | 2 pollastres | 3 lliures         |
| 1781 | Sant Andreu  | 100 lliures  | 1 lliura 10 sous  |
| 1784 | Sant Andreu  | 105 lliures  | 2 lliures 5 sous  |
| 1784 | Carme        | 6 lliures    | 4 lliures 10 sous |
| 1784 | Carme        | 150 lliures  | 4 lliures 10 sous |
| 1793 | Carme        | 21 lliures   | 3 lliures 13 sous |
| 1804 | Sant Josep   | 114 lliures  | 2 diners          |
| 1806 | Sant Magí    | 120 lliures  | 1 tassa d'aigua   |

### Segona etapa constructiva: 1815-1836

Els límits d'aquesta segona etapa constructiva venen determinats per la fi de la Guerra del Francès i l'any de l'aprovació de la llei d'expropiacions forçoses. Aquesta darrera data de 1836 (potser una mica arbitrària) té l'avantatge de coincidir amb una font quantitativa que ens permet fixar un punt de referència importat: el padró nominal del municipi amb indicació dels veïns i les cases de cada carrer. De totes maneres, tampoc és sobrer indicar l'inici de la vigència d'una llei que, com la d'expropiació forçosa, va tenir algunes incidències en el futur urbanístic de Vilassar de Mar, encara que fos per la seva manca d'aplicació en casos flagrants. Si ens atenguéssim només als ritmes constructius, el tall cronològic hauria d'iniciar-se al 1816 (obertura del carrer de Sant Roc) i acabar al 1829 (obertura del carrer de Santa Coloma). En els 12 anys que van fins al 1841 –amb l'inici d'una tercera etapa d'urbanització de característiques força diferents– no es va produir cap nova obertura de carrer. Amb anterioritat, la paralització soferta amb la Guerra del Francès va provocar que entre l'obertura del carrer del Rosari (1806) fins a la del carrer de Sant Roc (1816) tampoc no es produís cap moviment constructiu. A partir de l'obertura del carrer de Sant Roc es van succeir les del carrer de la Concepció (1817-1818), el carrer de Sant Sebastià (a. 1824) i el carrer de Santa Coloma (1829), a més de la frustrada del carrer de Santa Maria (1828). Malgrat el seu projecte de 1829, el carrer de Santa Coloma va anar urbanitzar-se lentament durant la dècada de 1830 i primers anys de la de 1840. A banda d'aquestes noves obertures, entre 1826 i 1827 van seguir-se les inèrcies urbanitzadores de carrers ja iniciats en èpoques anteriors, com és el cas del carrer de l'Arpella i el de Sant Magí, aquest en un punt allunyat, sense contacte i amb una alineació diferents del tram inicialment obert el 1806. D'altres actuacions són més puntuals, com la construcció de les cases de Can Tano i la fàbrica de Cal Bisbe (Pau Puig) al carrer de Sant Josep i Duana.



Làmina 3: Fronts construïts fins 1836

En total, al llarg d'aquesta segona etapa constructiva es van urbanitzar aproximadament 86 cossos de casa en carrers de nova promoció i 32 més com a continuació de vies iniciades amb anterioritat: 118 cossos que s'afegeixen a la nòmina dels béns immobles de la zona estudiada, a banda del que succeís a l'interior del nucli antic. El resultat final de l'àrea de creixement urbà de Vilassar de Mar durant aquest període queda reflectit a la làmina 3.

Les urbanitzacions dels carrers de Vilassar de Mar d'aquesta segona etapa d'inicis del segle XIX impliquen la maduració, tensió i ruptura del model del contracte emfitèutic com a motor del procés constructiu del poble. La documentació dels casos concrets ha permès distingir la dinàmica urbanitzadora de Vilassar de Mar d'altres processos com els viscuts a la ciutat de Mataró.

Les 6 grans operacions urbanístiques que es duen a terme en aquest període (obertura de Sant Roc, Concepció, Sant Sebastià i Santa Coloma; i perllongació de Sant Magí i de l'Arpella), van realitzar-se dins els paràmetres de les transaccions que podríem qualificar de vendes –encara que algunes es disfressessin d'establiments. Aquesta inèrcia s'havia iniciat ja al període anterior, on s'han documentat l'increment dels preus de les entrades i la imposició d'un cens simbòlic que fan de l'establiment una venda fictícia. Fins i tot, en el cas del carrer del Rosari (1806), els seus promotors ja havien optat per la figura de les vendes. A partir de 1815, els contractes d'emfiteusi i de venda de les parcel·les a urbanitzar conviuen, i fins i tot es confonen. Vegem, si no, què va passar en el tram de ponent del carrer de l'Arpella que Josep Gelpí va urbanitzar el 1826. En aquell any, Josep Gelpí establí 5 solars, imposant una entrada de 112 lliures i un cens simbòlic d'una tassa d'aigua. Els pactes dels establiments quant a terminis de construcció, carregament de mitgeres, espais per a carrer, etc. eren els habituals de tots els documentats fins al moment. Mesos després, però, Josep Gelpí anul·là els establiments adduint una manca d'informació sobre la figura legal que havien de tenir les alienacions dels solars que volia urbanitzar. Val la pena transcriure'n els motius:

*Nosaltres Joseph Gelpí de la mtrícula del lloch de Sant Joan de Vilassar bisbat de Barcleona y Miquel Mas de la referida matricula. Atenent que jo dit Josep Gelpí venguí perpetuament encara que de paraula a dit Miquel Mas tot aquell tros de terra de conreu al efecte de edificar en ell un cos de casa contenint dit terreno de levant a ponent vint y sinch palms y mitgcuart de lllum sens comptemplar lo gruix de las parets que es de dos palms y tres cuarts y de llargaria vint y sinch canas y sis palms que es part y de pertinencias de una pessa de terra de major tinguda que jo dit Joseph Gelpí tinch y possehesch situada en lo lloch de Sant Joan de Vilassar y en la partida comunment dita las Boadas, y que si quant reudiren lo dit contracte a escritura publica debia fer y firmar a favor de dit comprador lo corresponent acte de venda del mateix modo y ab las mateixas circumstancias que en poder del infraescrit notari he fet y firmats semblants contractas a otras perosnas que me han comprat patis de terra de pertinencias de la mateixa pessa igualment al efecte de edificar casa , mal dirigit feu y firmí establiment perpetuo de dit tros de terra a favor del comprador en poder de Joan Vila i Roldós notari public del lloch de Sant Genís de Vilassar als tres de octubre del any mil vuitcentes vint y sis per*

*la entrada de cent y dotze lliuras que debia ser lo preu de la referida venda y la imposició de un annuo cens de una tasa de aygua (...) lo qual establiment accepti jo dit Miquel Mas per haber estat igualment mal dirigit y per haversem persuadit que per edificar casa no era solido lo contracte de venda del terreno en que debia edificarse sino que precisament debia firmarse establiment perpetuo de ell (...)*  
[ACM Fons notarial, notari Desideri orras, 1 juliol 1827]

A la llum d'aquest document, sembla poder-se demostrar que quan els censos imposats són simbòlics, les figures del contracte d'establiment emfiteutic són merament formals, i la dinàmica és ja exclusivament de compra-venda. El quadre 5 recull els establiments realitzats en aquest període i que segueixen aquests paràmetres. Les diferències de preu que s'observen venen determinades exclusivament per la grandària de les parcel·les. En el cas del carrer de la Concepció i de l'Arpella –amb entrades més reduïdes, les finques no disposaven de cap jardí o hort davanter.

| Any  | Carrer        | Entrada     | Cens           |
|------|---------------|-------------|----------------|
| 1816 | Sant Roc      | 200 lliures | 1 tasa d'aigua |
| 1818 | Concepció     | 110 lliures | 1 tasa d'aigua |
| 1824 | Sant Sebastià | 200 lliures | 1 tasa d'aigua |
| 1826 | Sant Roc      | 200 lliures | 1 tasa d'aigua |
| 1826 | Arpella       | 112 lliures | 1 tasa d'aigua |

Entrades i censos documentats en els processos d'urbanització dels carrers nous de Vilassar de Mar durant el període 1815-1836. Els establiments del carrer de l'Arpella van anul·lar-se i convertir-se en vendes.

També en aquest període apareix una nova figura, l'emfiteuta interposat; és a dir la participació de professionals de la construcció com a intermediaris dels processos de parcel·lació i urbanització de nous carrers. Devem a l'actuació del mestre de cases vilassarenc Salvador Vives, la promoció de tot un nou carrer –el carrer de Santa Coloma– i la continuació parcial d'un altre –el carrer de Sant Roc. En pocs mesos de diferència, entre 1828 i 1829 Salvador Vives va obtenir l'establiment de les terres on va dur a terme aquestes operacions. En ambdós casos es tracta d'establiments emfiteutics amb entrades força elevades ja que es tractava de peces de terra considerables: per les terres on s'obriria el carrer de Santa Coloma, Salvador Vives va haver de satisfer 2.800 lliures, mentre que per als 6 cossos del carrer de Sant Roc, 1.025. En el primer cas se li va imposar un cens anual molt reduït de 9 lliures, i en el segon, un de simbòlic d'una tasa d'aigua.

Tant les obertures de nous carrers com la perllongació d'altres realitzats durant el període de 1815-1836, segueixen els esquemes bàsics de les urbanitzacions anteriors. Amb independència de la fórmula jurídica de les alienacions de les parcel·les, el concepte de la creació de nous carrers continua inalterat: la iniciativa i promoció dels carrers es troba a mans dels propietaris dels terrenys, els quals emprenen la urbanització al seu risc i ventura, i atenent als seus interessos particulars. Es per això que moltes de les carac-

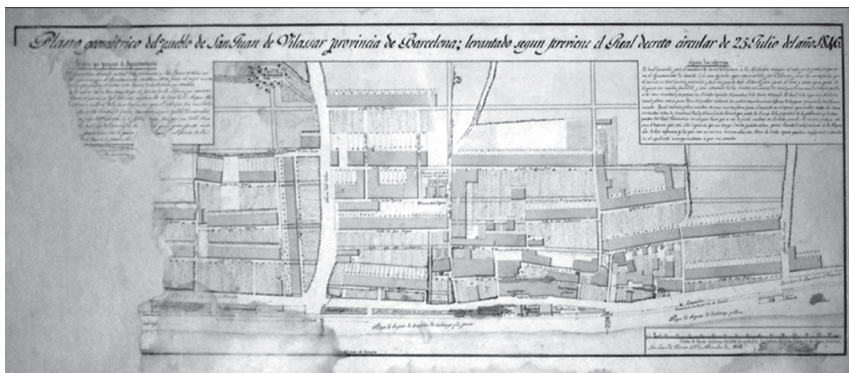
terístiques explicades per al primer període es repeteixen mimèticament. Per exemple, la creació de *carreteres* d'accés als nous carrers urbanitzats, o la negociació de la seva utilització. Els primers conflictes entre l'interès privat i la utilitat pública dels nous carrers de Vilassar de Mar van sorgir arrel de les carreteres transversals. El problema es generà al mateix moment de la seva creació. Sempre que es podia, durant els anys de la primera etapa de formació, la manca de col·laboracions entre els propietaris que urbanitzaven les seves terres es va resoldre amb la proliferació de nous passatges, cadascun en terres pròpies de qui obria un carrer. A mesura que les urbanitzacions s'allunyen més de la línia del Camí Ral, els nous propietaris han de pactar poder utilitzar uns passos que es consideraven com a privats. Aquesta xarxa viària perpendicular al mar la constituïen un seguit de passos que no eren d'utilitat pública. Si ens atenem als pactes dels establiments, fins i tot alguns dels carrers urbanitzats també es consideraven de pas privat. Els propietaris que volien utilitzar-los per a donar sortida a les seves urbanitzacions havien de negociar i defensar l'ús d'aquests passatges.

### **Tercera etapa constructiva: 1837-1863**

Durant aquests anys centrals del segle XIX es va acabar de configurar l'entramat viari del nucli urbà de Vilassar de Mar. Són els anys dels darrers i més ambiciosos projectes, i també els de l'inici del control urbanístic municipal –amb els problemes i les limitacions que això va comportar. Per primer cop en la història de la formació urbana de Vilassar de Mar, al 1841 s'inicia un veritable projecte urbanístic, dissenyat i pensat com a tal a partir de l'acció de dos homes de negocis: Joan Batllori –fill de Roc Batllori- i el seu cunyat Magí Canela. El primer punt que diferencia aquesta promoció de les dutes fins aquell moment és que abastava més d'un carrer: en concret els actuals de Montserrat, Rector Bartrina, Pau i Santa Isabel. El segon tret ressenyable és que la seva gènesi es va concebre com a un veritable negoci. No és que la resta d'obertures no ho fossin –les rendes i guanys que s'obtenien eren molt considerables-, sinó que Batllori i Canela van haver d'invertir inicialment. Ells no eren els propietaris del terreny i van accedir a la seva propietat per tal de dur a terme el seu projecte. La fórmula no és nova, ja que seguia els paràmetres dels mestres d'obra que aconseguïen l'establiment de solars per a construir-los i vendre'ls –com el cas documentat de Salvador Vives al carrer de Santa Coloma i part del de Sant Roc. Però difereix en un punt essencial: Joan Batllori i Magí Canela no obtenen l'establiment d'uns terrenys per a urbanitzar, sinó que es fan amb unes terres i ells mateixos elaboren el projecte d'urbanització, decideixen els carrers, la parcel·lació, etc.

També apareix en aquest període un nou negoci de promoció urbana: construir per a llogar. Fins al moment, encara que amb diferents estratègies, els processos d'obertura de nous carrers sempre implicaven la posterior cessió o venda de patis edificables on els nous adquiridors havien de bastir-hi les seves cases. Però en aquest període apareix per primer cop la figura del promotor que basteix directament les cases per després cedir-les en arrendament.

Joan Batllori i Magí Canela havien donat el tret de sortida dels negociants que adquireixen unes terres per a urbanitzar-les, encara que havien seguit posteriorment els instruments habituals de les vendes i cessions de solars. Quasi coetàniament, Francesc Comas i Bru Cabot van emprendre un altre camí que els va dur a la construcció de 30 cossos de casa al carrer de Sant Ignasi. A l'igual que Batllori i Canela, Comas i Cabot es fan amb una peça de terra fins llavors dedicada a usos agrícoles i que estava en poder de Jaume Alsina. Ni Francesc Comas –comerciant de Mataró i domiciliat a Barcelona- ni Bru Cabot –comerciant de Tiana i també domiciliat a la capital- havien tingut anteriorment vincles amb aquesta peça de terra del *Camp de l'Alou*, i potser tampoc amb Vilassar de Mar. La seva operació es va guiar clara i directament per a la mera realització d'una inversió immobiliària. Encara que no s'hagi trobat documentació d'aquest procés constructiu, la data de la llanda d'una de les cases (1842) dona fe de la celeritat d'aquesta urbanització. Ambdós propietaris van obrar conjuntament i les cases van aixecar-se d'una manera seriada –amb la novetat, a més, de la incorporació dels balcons al primer pis que li han valgut el sobrenom popular de *carrer dels balcons*. El resultat és un conjunt homogeni, el més homogeni de tot el poble. El manteniment quasi inalterat d'aquest conjunt es va deure essencialment a la unitat de la propietat que ha evitat arquitectures de substitució i reformes radicals.



Làmina 4

Totes les obertures i iniciatives urbanístiques realitzades fins al moment s'havien dut a terme sense que es disposés de la mínima eina planimètrica de conjunt. No va ser fins a 1848 que, en aplicació del real decret de 1846 que obligava la realització de plànols geomètrics de tots els municipis de l'estat, no es disposa del primer plànol de Vilassar de Mar. El seu autor va ser l'agrimensor J. Francesc Soler (Làmina 4). A banda de representar –amb més o menys encert i a vegades poca precisió- el conjunt de carrers de Vilassar de Mar, el plànol també incorpora un seguit de *Reformas que propone el Ayuntamiento*. L'anàlisi acurada del plànol permet veure com aquestes reformes se centren, exclusiva-

ment, amb l'intent de perllongació lineal d'alguns carrers ja construïts i la seva connexió amb d'altres vies. Es projecten cap a llevant, per exemple, els carrers de Sant Magí, Concepció i Sant Andreu travessant tots ells cases del carrer del Carme. Afecten també construccions consolidades les perllongacions del carrer de Sant Sebastià fins al de Sant Joan, així com la seva androna posterior –on s'havien començat a construir algunes cases a l'actual carrer de Sant Guillem. Altres enllaços recomanats eren el del carrer de l'Era amb l'eix Sant Francesc-Santa Coloma per una banda, i fins a la riera de Cabrils per una altra, en el controvertit carrer de Santa Maria. Els carrers de Sant Ignasi, Sant Josep i Rosari es tracen rectilinis fins a la riera d'en Cintet, travessant terres de conreu. En el cas del carrer de Sant Ignasi es preveu també la seva continuació a l'altra banda de la Riera de Cabrils. El carrer de Sant Joan havia de continuar cap al nord deixant la linealitat de l'antiga riera que el va configurar. L'única plaça que s'endevina és la que s'havia de formar davant de *Can Mi*.

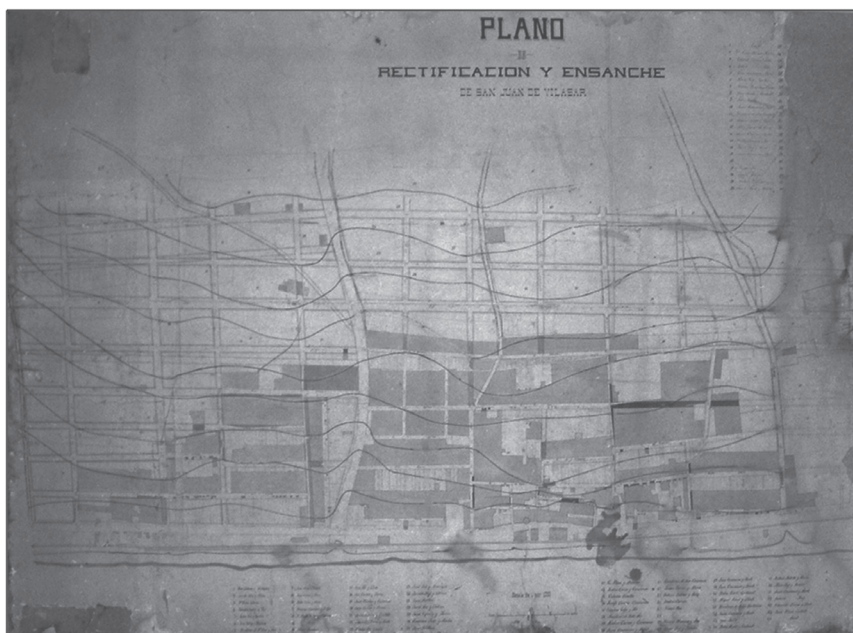
Però la manca d'iniciatives municipals en el procés d'urbanització era evident. Un únic exemple pot servir per il·lustrar el fet. Els terrenys per a la construcció del que havia de ser la nova plaça del mercat –també dita en algunes èpoques, de la Constitució i avui dia de l'Ajuntament- formaven part de la torre fortificada de can Mir. La nova obra –sens dubte de caràcter eminentment públic- no la va promoure l'ajuntament sinó una comissió de veïns que, al 1858 va adquirir la casa i terres de Can Mir on s'havia de formar. L'ajuntament es desentenien fins i tot de la urbanització de la plaça més cèntrica de la vila on es projectava el mercat i s'hi havia d'axicecar la casa consistorial.

#### **Quarta etapa constructiva: 1864-1894**

En aquesta darrera etapa només es va obrir, dins l'àrea d'estudi, el carrer Alsina. Però la història de la seva obertura tingué rellevància dins la política urbanística de Vilassar de Mar. En una primera instància (1873), l'ajuntament aprovà el pla d'obertura del carrer que havia de dur el nom del seu promotor –Jaume Alsina- i que se situava a la línia de l'androna posterior de les cases del carrer de Sant Genís. El consistori va desestimar les al·legacions presentades pels veïns del carrer de Sant Ignasi que pretenien que el nou carrer prengués la línia d'aquesta via, tal i com es dibuixava al plànol de 1848. Tot i que les reiterades protestes dels veïns van fer desdir el propietari d'obrir el nou carrer, Jaume Alsina va construir una casa dins la seva finca a la línia on pretenia obrir el carrer. En no haver-hi cap projecte de carrer aprovat, ¿qui podia impedir a Jaume Alsina que construís un edifici dins la seva propietat exclusiva, allà on ell volgués? Aquesta concepció patrimonialista de les urbanitzacions ens retrau als primers moments quan els propietaris i promotors decidien construir allà on els convenia, en el seu carrer. Torna a ser el triomf absolut de la propietat privada. Jaume Alsina havia començat la construcció d'un edifici a la línia de carrer que ell havia decidit i obtingué una resolució favorable. Amb aquesta resolució, al 1877 Jaume Alsina torna a sol·licitar que s'aprovi el seu projecte amb un únic canvi: ara el nom del carrer vol que sigui *Constància de Alsina*.

Aquest nou episodi de conflicte d'interessos va servir, al menys, per a què s'emprengués d'una vegada per totes un instrument vàlid que fixés les línies futures del creixement urbanístic de Vilassar. El text del Govern Provincial de la resolució favorable a Jaume Alsina, recollia una recomanació explícita per a què no es produïssin situacions com la viscuda quan indica que s'ha *"d'excitar el celo de la referida corporación municipal para que con toda urgencia adopte un plan de nuevas alineaciones al que deberan necesariamente sujetarse los propietarios de terrenos próximos a la población que quieran edificar"*. Aquest plànol va ser encarregat per l'ajuntament de Vilassar de Mar als arquitectes mataronins Melcior de Palau i Emili Cabanyes, els quals van presentar el seu "Plano de rectificación y Ensanche" l'any 1878 (Làmina 5). El valor del plànol havia de ser doble –com indica el seu títol- ja que els autors dibuixen el perfil de l'àrea construïda de tot el poble, indicant les rectificacions que caldria introduir a la xarxa viària existent, i tracen un seguit de noves vies ortogonals que havien de fixar el creixement o eixample de la població.

Amb l'aprovació del plànol de rectificació i eixample s'iniciava una nova etapa de construir l'urbanisme de Vilassar des del projecte municipal. Una historia diferent de la viscuda en el naixement i la consolidació urbana de l'antic veïnat de mar de Vilassar en els seus orígens.



Làmina 5