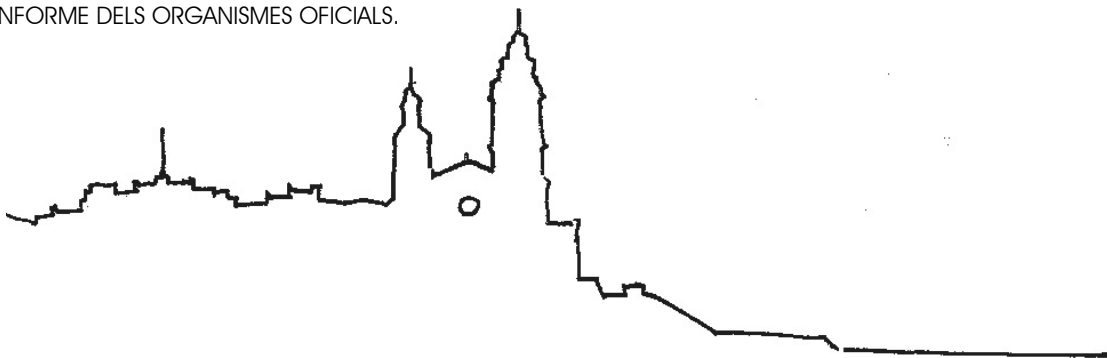


AJUNTAMENT DE SITGES (GARRAF)
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA C.T.U.B. DE 16 DE NOVEMBRE DE 2005)

VOLUM I	ANTECEDENTS - CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS.
VOLUM II	ANNEX INFORMATIU I. BREUS NOTES HISTÒRIQUES. LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA I EVOLUCIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA. LA CARTA ARQUEOLÒGICA. LLISTAT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG.
VOLUM III	ANNEX INFORMATIU II. FITXES DELS EQUIPAMENTS EXISTENTS.
VOLUM IV	EL PLANEJAMENT SUPERIOR I LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT. SECTORS DE PLANEJAMENT.
VOLUM V	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.
VOLUM VI	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.
VOLUM VII	NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.
VOLUM VIII	ANNEX NORMATIU I. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT.
VOLUM IX	ANNEX NORMATIU II. Normes de la modificació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf.
VOLUM X	ANNEX NORMATIU III. CONVENIS URBANÍSTICS RELACIONATS AMB EL NOU PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.
VOLUM XI	ANNEX JUSTIFICATIU DE LES ZONES INUNDABLES CONTIGÜES A LES RIERES AFECTADES A SÒL URBÀ I URBANIZABLE.
VOLUM XII	PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC CATÀLEG.

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

1. INFORME MEDIAMBIENTAL.
2. JUSTIFICACIÓ DE LA MILLORA DE LES ZONES VERDES EN LA MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL D'AIGUADOLÇ.
3. CONDICIONS ESTÈTIQUES DE RAT PENAT.
- 4. MEMÒRIA SOCIAL.**
5. ESTUDI DE MOBILITAT.
6. SOTERRAMENT DEL FERROCARRIL.
7. DOCUMENTACIÓ PEDRERES.
8. ANNEX NORMATIU DE MONTGAVINA
9. PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE MONTGAVINA.
10. INFORME DE LES AL.LEGACIONS.
11. INFORME DELS ORGANISMES OFICIALS.



EQUIP REDACTOR: Estanislau Roca – Dr. Arquitecte, director de l'equip.
Tere Moreno - Arquitecta, Isabel Baixeras i Anna Saballs - Advocades, Jordi Fios – Dr. en Biologia, Ramon Arandes - Enginyer CCP, Joan Miquel Piqué - Cap de projectes de l'Institut d'estudis regionals i metropolitans de Barcelona. Col·laboradors: Sixto Marín, Neus Mafeu, Ana Osuna i Lorena Perona - Arquitectes, J.M. Aymamí - Enginyer CCP, J.A. Marmol – Enginyer Industrial
Tècnics municipals: Joan López i Vilà – Arquitecte en cap, Raül Alvarín i Xavier Gordillo – Arquitectes i Marta da Pena - Advocada.



Ajuntament de Sitges

MEMÒRIA SOCIAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

NARCÍS TUSELL I BORRÀS, Arquitecte
FRANCESC SAFONT I ESTRUCH, Economista
CARLES XIOL I RIOS, Advocat

Març de 2006

1 MEMÒRIA

1.0 INTRODUCCIÓ

- 1.0.1. Antecedents
- 1.0.2. Justificació del compliment de l'article 57.3 del D.L. 1/2005 Text refós de la llei d'urbanisme.
- 1.0.3. Previsions de població

1.1 ANÀLISI TERRITORIAL

- 1.1.1. Nuclis de població
- 1.1.2. Infraestructures i serveis, mobilitat.
 - 1.1.2.1 Xarxa viària
 - 1.1.2.2 El ferrocarril
 - 1.1.2.3 El sistema portuari
- 1.1.3. Estructura urbana
 - 1.1.3.1 Vila de Sitges
 - 1.1.3.2 Les Botigues, Garraf i Vallcarca
- 1.1.4. Medi ambient, zones de protecció, paisatge.

1.2 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT

- 1.2.1. Descripció del planejament urbanístic general
- 1.2.2. Normatives sectorials i municipals
 - 1.2.2.1 Normativa de plans sectorials
 - 1.2.2.2. Plans municipals de protecció ambiental i arquitectònic.
- 1.2.3. Altres documents que contemplin actuacions relacionades.
- 1.2.4. Descripció de les dades generals del POUM.
 - 1.2.4.1 Descripció detallada de cadascun dels PMU i PAUS en sòl urbà.
 - 1.2.4.2 Sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat.
 - 1.2.4.3 Sectors en sòl urbanitzable no delimitat.
- 1.2.5 Anàlisi pormenoritzada del sostre residencial.
 - 1.2.5.1. Sostre referent a habitatge unifamiliar.
 - 1.2.5.2. Sostre referent a habitatge plurifamiliar.
 - 1.2.5.3. Sostre habitatge unifamiliar en filera.
 - 1.2.5.4. Sostre habitatge sense especificar tipologia.
 - 1.2.5.5. Quadre-resum superfícies
- 1.2.5 Figures de planejament que generen HPO.
- 1.2.6 Figures que no admeten habitatges protecció oficial.
- 1.2.7 Dades relatives a equipaments previstos per avaluar posteriorment la possibilitat d'establir reserves per sistemes d'habitatges dotacionals.
- 1.2.8 Breu anàlisi dels equipaments, infraestructures i serveis que es consideri oportú.
- 1.2.10. Avaluació dels aspectes ambientals.
- 1.2.11 Grau de protecció de sòl no urbanitzable.

1.3 ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE

- 1.3.1 Projeccions demogràfiques
 - 1.3.1.1. Dades generals de Sitges
 - 1.3.1.2. Anàlisi de l'evolució dels últims anys
 - 1.3.1.3 Mètode demogràfic

- 1.3.1.4 Projeccions de població
- 1.3.1.5 Conclusions demografia
- 1.3.2 Estudi i Projeccions de les llars
 - 1.3.2.1 Mètode d'anàlisi
 - 1.3.2.2 Projeccions de les llars
 - 1.3.2.3 Conclusions de les llars
- 1.3.3 Característiques de la demanda
 - 1.3.3.1 Conclusions enquesta telefònica
 - 1.3.3.2 Enquesta als agents socials: conclusions
 - 1.3.3.3 Caracterització de la població
 - 1.3.3.4 Motius de la demanda
 - 1.3.3.5 Tipus de llar
 - 1.3.3.6 Tipologia de l'habitatge
 - 1.3.3.7 Règim de tinença
- 1.3.4 Escenaris de la Demanda
 - 1.3.4.1 Metodologia d'anàlisi
 - 1.3.4.2 Escenaris de la demanda
 - 1.3.4.3 Resum Escenaris de la demanda
 - 1.3.4.4 Conclusions escenaris de la demanda
- 1.3.5 Demanda de col·lectius específics
- 1.4 ESTAT DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT
 - 1.4.1 Dades generals
 - 1.4.2 Estat de conservació dels edificis
 - 1.4.3 Nivell d'habitabilitat
 - 1.4.4 Necessitats d'operacions de rehabilitació
 - 1.4.5 Avaluació d'habitatges de titularitat pública
 - 1.4.6 Zones i barris amb necessitats especials
- 1.5 ANÀLISI DE L'OFERTA D'HABITATGE
 - 1.5.1 Anàlisi del mercat d'habitatge en el municipi.
 - 1.5.1.1 Antecedents
 - 1.5.1.2 Dinàmica actual
 - 1.5.1.3 Previsions
 - 1.5.2 Anàlisi de l'oferta
 - 1.5.2.1 L'àmbit metropolità
 - 1.5.2.2 Tipologia dels habitatges
 - 1.5.2.3 Estat de conservació
 - 1.5.2.4 Tipus d'oferta: venda o lloguer, rehabilitació, segona mà.
 - 1.5.2.5 Habitatge de protecció oficial
 - 1.5.2.6 Preus de venda
 - 1.5.3 Anàlisi del nivell de serveis.
 - 1.5.4 Conclusions
- 1.6 RECURSOS MUNICIPALS
 - 1.6.1 Ingressos municipals
 - 1.6.2 Despeses municipals
 - 1.6.3 Equilibri de les operacions corrents (ingressos i despeses comparats)
 - 1.6.4 Endeutament i compromisos d'inversions futures

- 1.6.5 Compromisos presupostaris inversions plurianuals
- 1.6.6 Síntesi de la capacitat inversora general de l'Ajuntament
- 1.6.7 Recursos de gestió
- 1.6.8 Patrimoni del sòl i d'habitatge

2 DIAGNOSI

2.1 AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT

- 2.1.1 Habitatge de propietat
 - 2.1.1.1 Cost habitatge H.P.O. a Sitges
 - 2.1.1.2 Cost habitatge lliure a Sitges
 - 2.1.1.3 Conclusions demanda exclosa per la compra d'habitatge
- 2.1.2 Habitatge de lloguer
 - 2.1.2.1 Característiques
 - 2.1.2.2 Salari mínim inter professional 2005.
 - 2.1.2.3 Conclusions demanda exclosa pel lloguer d'habitatge
- 2.1.3 Actuacions en matèria d'habitatge

2.2 AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

- 2.2.1 Antiguitat del parc
- 2.2.2 Accessibilitat
- 2.2.3 Dèficit d'instal·lacions
- 2.2.4 Conservació
- 2.2.5 Garatge
- 2.2.6 Altres consideracions
- 2.2.7 Localització i col·lectius afectats
- 2.2.8 Principals dèficits del parc existent

2.3 AVALUACIÓ DEL PLANEJAMENT

- 2.3.1 Marc Territorial
- 2.3.2 Planejament urbanístic
- 2.3.3 Classificació del sòl
- 2.3.4 Capacitat d'acolliment
- 2.3.5 Desenvolupament del POUM
- 2.3.6 Reserves per habitatge protegit
- 2.3.7 Sostenibilitat
- 2.3.8 Avaluació del planejament

2.4 AVALUACIÓ DELS RECURSOS MUNICIPALS

- 2.4.1 Condicionaments legals de la utilització de recursos en política d'habitatge
- 2.4.2 Formes de gestió utilitzables per a la producció d'habitatge protegit
- 2.4.3 Síntesi dels criteris delimitadors de la inversió per l'execució del pla d'habitatge

3. OBJECTIUS

3.1 INTRODUCCIÓ

3.2 OBJECTIUS GENERALS

3.3 OBJECTIUS ESPECÍFICS

- 3.3.1 Planejament i gestió urbanística
- 3.3.2 Política municipal del sòl i habitatge
- 3.3.3 Patrimoni municipal del sòl
- 3.3.4 Promoció d'habitatge
- 3.3.5 Foment de la rehabilitació
- 3.3.6 Habitatges per satisfer necessitats específiques
- 3.3.7 Instruments i organització

II ANNEXOS

1. FITXES D'ANÀLISI

1.1 ANÀLISI TERRITORIAL

1.2 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT

Fitxa 1.2.1. Dades generals

Fitxa 1.2.2. Sòl urbà: Estat de tramitació de les figures

Fitxa 1.2.3. Sòl urbà: Reserva habitatge HPP i assequible

Fitxa 1.2.4. Sòl urbanitzable: Estat de tramitació de les figures

Fitxa 1.2.5. Sòl urbanitzable: Reserva habitatge HPP i assequible

Fitxa 1.2.6. Sòl no urbanitzable

1.3 ANÀLISI DE LA DEMANDA DE L'HABITATGE

Fitxa 1.3.1 Projeccions demogràfiques: Escenari alt-jove, mitjà alt

Taula.1. Valors absoluts població i llars escenari 1, 2, ...

Taula.2. Components del creixement de la població

Taula.3. Estructura de la població

Taula.4. Creixements anuals absoluts població i llars escenari 1, 2, ...

Taula.5. Creixements relatius població i llars escenari 1, 2, ... (Base 2005=100)

Fitxa 1.3.2 Característiques de la demanda: Escenaris 1,2,3,4,5,6.

Taula 1. Valors absoluts noves llars segons ingressos escenari 1, 2, ...

Taula 2. Valors absoluts noves llars anuals segons motivacions escenari 1, 2, ...

Taula 3. Valors relatius noves llars segons motivacions escenari 1, 2, ...

1.4 ESTAT DEL PARC D'HABITATGES EXISTENT

Fitxa 1.4.1. Anàlisi urbanística d'àrees amb necessitats especials

Taula 1: Barri del Poble Sec

Taula 2: Barri de les Cases Noves

Taula 3: Barri de Sant Crispí

Taula 4: Cases del Sord

Fitxa 1.4.2. Anàlisi del parc existent

Taula 1. Antiguitat del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis i llars.

Taula 2. Règim de tinença parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars i població.

Taula 3. Estat de conservació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població per origen i edat de la persona de referència.

Taula 4. Superfície del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius.

Taula 5. Mancances del parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars per procedència de la persona de referència.

Taula 6. Tipologia edificació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, població i llars.

Taula 7. Parc d'habitatge segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació.

1.5 ANÀLISI DE L'OFERTA DE MERCAT.

Fitxa 1.5.1. Anàlisi del mercat immobiliari

Taula 1. Evolució preus i tipus oferta del municipi en el període 2000-2004.

Taula 2. Valoració de l'oferta residencial del municipi segons tipus de producte respecte la demanda.

1.6 RECURSOS MUNICIPALS

Fitxa 1.6.1. Recursos de l'ajuntament

Taula 1. Dades econòmiques generals.

Taula 2. Inversions plurianuals

Taula 3. Situació d'endeutament

Taula 4. Despesa municipal destinada a gestió urbanística.

Taula 5. Descripció dels programes municipals pel foment de la rehabilitació, manteniment, l'accessibilitat, etc.

Taula 6. Dedicació del personal destinat a urbanisme.

Taula 7. Organigrama del servei

Fitxa 1.6.2. Patrimoni municipal.

Taula 1. Patrimoni municipal de sòl residencial.

Taula 2. Patrimoni municipal d'habitatge.

Taula 3. Patrimoni municipal de sòl que no és residencial.

Fitxa 1.6.3. Recursos de la/les societats municipal/s

2. FITXES DIAGNOSI

Fitxa 2.1. Diagnosi de llars: Escenaris 1,2,3,4,5 i 6.

Taula 1. Llars amb necessitats d'ajuts en matèria d'habitatge, segons ingressos: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1,2,3...

Taula 2. Llars amb necessitats d'ajuts en matèria d'habitatge, segons naturalesa problema: valors absoluts llars escenari 1,2,3...

Taula 3. Llars amb necessitats d'ajuts en matèria d'habitatge, segons naturalesa del problema: valors relatius anuals llars escenari 1, 2, 3...

I MEMÒRIA

I MEMÒRIA

1.0 INTRODUCCIÓ

1.0.1 ANTECEDENTS

El 25 de novembre de 2005 va ser aprovat inicialment pel Ple Municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Amb posterioritat, el 28 juliol de 2005 va entrar en vigor el D. L. 1/2005 Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, . Una de les modificacions introduïdes va afectar a l'article 59 de la llei que estableix la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, afegint l'apartat h) del paràgraf 4 en el que s'estableix la incorporació de la Memòria social, la qual es va mantenir al text refós publicada al Decret Legislatiu 1/2005.

A la vista d'aquest nou requeriment, i amb la voluntat d'adaptar la documentació del P.O.U.M. al nou ordenament legislatiu en el marc de l'urbanisme a Catalunya, s'incorpora al text refós que recull les prescripcions de la C.T.U.B. de 16 de desembre de 2005, pel que el va aprovar definitivament condicionant la seva publicació a la presentació del mateix, la present Memòria social que ha estat elaborada com a document d'avanç del Pla Local de l'Habitatge que l'Institut d'Urbanisme Habitatge i Activitats Locals de la Diputació de Barcelona és en procés de redacció d'acord amb conveni de col·laboració signat amb l'Ajuntament de Sitges.

1.0.2 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 57.3 DEL D.L. 1/2005 TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.

La Memòria Social en compliment del que preveu l'article 57.3 del D.L. 1/2005, fa la previsió per a la construcció d'habitatges de protecció pública, del 20% del sostre que es qualifica globalment per a ús d'habitatge de nova implantació tant en sòl urbà com urbanitzable, a més del 10% de sostre destinat a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

1.0.3 PREVISIONS DE POBLACIÓ

La Memòria justificativa del P.O.U.M. contempla un capítol de potencialitats pel que fa a la estimació dels habitatges que es poden construir en virtut de les seves previsions, així com una estimació dels habitants que poden donar acollida.

D'altra banda la Memòria social fa una previsió de creixement demogràfic, emmarcat en diferents escenaris que parteixen de projeccions de població elaborades atenent a variables com el creixement natural, el saldo migratori, o el context econòmic.

Totes dues son coherents i complementàries per tal de tenir una visió de conjunt del que signifiquen les determinacions del P.O.U.M. pel que fa les necessitat de reserva d'habitatge protegit.

1.1 ANÀLISI TERRITORIAL

1.1.1 NUCLIS DE POBLACIÓ

El territori municipal de Sitges (4.367 has.) té, com molts altres municipis costaners de Catalunya una geometria allargada i una estructura urbana funcional, dirigides fonamentalment per l'eix de la línia de costa (16,5 km.).

Sitges és un municipi amb un territori peculiar pel fet que [un 65% \(2.865 has.\) de la seva superfície és dins d'un parc natural, el del Garraf](#). La resta de sòl rústec, agrícola o no, és relativament poc extens.

El massís del Garraf domina el territori, però és en el seus extrems on hi ha la major concentració de la població ([Les Botigues de Sitges](#) al nord i la [Vila de Sitges](#) al sud del massís). Entre aquests dos nuclis trobem el poble [de Garraf](#) amb la seva extensió urbana, així com [les instal·lacions cimiteres de Vallcarca](#).

1.1.2 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS, MOBILITAT

El municipi de Sitges, es caracteritza per tenir [una posició privilegiada pel que fa a l'accessibilitat](#), no tan sols respecte al centre metropolità (mitjançant túnels del Garraf i la xarxa ferroviària), sinó també en relació a les comarques interiors (eix Vilanova-Vilafranca del Penedès- Igualada), que a la vegada li ha permès una posició excel·lent respecte les grans vies de comunicació nacional (Autopistes A-2 i A-7) i internacional (aeroport, port, futur TGV).

1.1.2.1 Xarxa viària

El terme municipal de Sitges està travessat de llevant a ponent per la carretera C-31 (antiga C-246) de Barcelona a Valls, coneguda per la carretera de les costes del Garraf, la qual comunica amb el terme municipal de Sant Pere de Ribes i després amb Vilanova i la Geltrú per la banda de Ponent i amb Castelldefels per la banda de llevant.

La Carretera B-211 comunica les viles de Sitges i de Sant Pere de Ribes, arribant a Canyelles, on connecta amb la C-244 que és l'eix Vilafranca-Vilanova i la Geltrú.

No va ser, però, fins l'any 1992 que Sitges va quedar comunicada amb Barcelona per una via ràpida i directa: l'Autopista Pau Casals C-32, coneguda com la dels túnels del Garraf (sis), que travessen el massís. L'esmentada autopista, malgrat el fort peatge, ha suposat un guany molt important per a Sitges i ha redimensionat les mesures habituals, connectant amb 15 minuts amb l'Aeroport de Barcelona i amb un xic més amb la capital.

1.1.2.2 El ferrocarril

Sitges és una vila servida per la línia de ferrocarril Barcelona-Tarragona des de 1881, transformada actualment en doble via. Hi ha un excel·lent servei des de 1992, any que entra en funcionament el model regional o tren-metro amb freqüències molt curtes de pas de trens que connecten amb molta facilitat Sitges amb Barcelona, fet que juntament amb l'efecte dinamitzador de l'Autopista Pau Casals han motivat uns canvis de mobilitat molt importants en aquests anys. L'estació es troba a la plaça Eduard Maristany, ha quedat en una posició central de la vila permanent, i relativament propera al mar.

Una altra estació és la del nucli del Garraf. Aquesta amb menys aturades dels trens i amb un difícil accés des de la C-31. El ferrocarril a Garraf presenta encara unes antigues instal·lacions d'apartador i que tenia càrrega directa a través d'una cinta transportadora d'Asland-Lafarge, que es va eliminar l'any 2001.

El traçat del ferrocarril, en tot el sector llevant, ha de salvar mitjançant túnels l'abrupte relleu del massís de Garraf i una vegada arriba a Aiguadolç, dificulta les relacions urbanístiques entre un costat i l'altre, normalment establint un efecte barrera difícil de salvar.

1.1.2.3 El sistema portuari

Sitges és el municipi del nostre país que compta amb el major nombre de ports en la seva línia costanera, tres d'esportius, el d'Aiguadolç, Garraf i Port Ginesta, i un d'industrial, el de Vallcarca, al servei de la pedrera i la fàbrica de ciment.

Aquest últim compta amb les possibilitats òptimes per la seva situació al peu de la C-31, i amb sortida directa des de l'autopista C-32. Les instal·lacions actuals de la cimentera formen un paisatge dantesco que malmet l'entorn immediat del parc de Garraf.

Pel que fa a ports esportius el més important en capacitat és el Port Ginesta el qual està situat a llevant del municipi, davant de Les Botigues, i compta amb una ampliació aprovada a punt d'executar, per tal de donar cabuda a vaixells de gran eslora. És el port esportiu més metropolità.

1.1.3 ESTRUCTURA URBANA

Tal com hem descrit abans el municipi de Sitges, és un municipi plurinuclear que en la seva part occidental conté el parc del Garraf.

Aquest municipi ressegueix la línia de costa (16,5 km.) i està travessat per la C-32 (Autopista Pau Casals), la carretera C-21 i la línia de tren vorejant la costa.

Té 4 nuclis: Les Botigues, Garraf, Vallcarca i la vila de Sitges.

1.1.3.1 Vila de Sitges

La vila de Sitges té un desenvolupament lineal seguint la línia de la costa. El traçat de la via de tren suposa un límit en gran part de la ciutat.

El teixit residencial és variat:

- Un petit nucli històric situat en el port.
- Vorejant aquest, s'estén una zona d'eixample des de la línia de mar fins a l'antiga Carretera de Vilanova (C-21).
- La part oriental del municipi és d'urbanitzacions tipus ciutat-jardí limitat per les diverses platges i la via de tren. En aquesta apareixen de forma dispersa blocs aïllats
- A part occidental un teixit de blocs aïllats i habitatges formant fronts de cases amb més densitat que s'endinsa en el territori i s'adapta al pendent del terreny.
- Finalment trobem urbanitzacions com Vallpineda etc... disperses en el territori.
- En el sòl no urbanitzable hi ha edificació dispersa.

1.1.3.2 Les Botigues, Garraf i Vallcarca.

Situats en la part oriental del municipi i d'un costat a l'altre del massís del Garraf ens trobem altres nuclis de poblacions:

- LES BOTIGUES:

És un petit nucli vorejant la costa de geometria allargada que està travessat per les vies del tren i la carretera. Aquest té també un port esportiu.

En la petita franja existent entre la via i la costa hi ha blocs aïllats i en la part interior a partir del traçat de les vies s'estenen urbanitzacions (ciutat-jardí).

- GARRAF:

Està situat en una zona abrupta (enmig del massís). D'una forma similar a Les Botigues entre la via del tren i la costa existeix una zona residencial que envolta un antic port. En l'interior i limitat pel traçat de les vies trobem una sèrie d'urbanitzacions disperses.

També hi ha una petita zona industrial i serveis situada una mica distanciada del nucli.

- VALLCARCA:

Situat també enmig del massís del Garraf apareixen unes instal·lacions cimiteres amb el seu port. Es tracta d'una zona industrial enmig del parc del Garraf i davant de la línia de costa.

1.1.4 MEDI AMBIENT, ZONES DE PROTECCIÓ, PAISATGE

En el paisatge del municipi domina el massís del Garraf, on està la part més abrupta de la costa.

L'altre paisatge és més pla situat en els extrems del massís i on es disposen els nuclis de Sitges i del Garraf. En aquests no hi ha arbrat i les platges són molt planes.

El municipi de Sitges té una gran part de la seva superfície (un total del 77,93%) de la seva totalitat ocupada per sòl no urbanitzable, aquestes són en la seva majoria zones protegides pel seu interès agrícola. Així queda reflexat en el Planejament urbanístic en tramitació.

1.2. ANÀLISI DEL PLANEJAMENT

1.2.1 DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

El planejament general de Sitges, es troba en una situació de transitorietat, donat que una Sentència del Tribunal Suprem de 17 de setembre de 1997 va anul·lar el Pla General d'Ordenació aprovat el 28 de Juliol de 1989.

Això va provocar l'eventual recuperació de la vigència del Pla General de 1959, la qual va provocar que el Govern de la Generalitat dictés unes Normes Complementàries Subsidiàries de Planejament que han constituït la regulació integral i transitòria del terme municipal de Sitges. Aquestes han estat aprovades definitivament en data 30 de juliol de 1998 i publicat en el DOGC en data 3 de juliol de 1998.

Actualment està en redacció la revisió del Pla General d'Ordenació, el qual està aprovat inicialment en data 25 de novembre de 2004 i publicat en el DOGC en data 1 de desembre de 2004 i al qual ens remetem en aquest document.

En el POUM de Sitges no es contempla el PAUM (Programa d'actuació urbanística municipal).

1.2.2 NORMATIVES SECTORIALS I MUNICIPALS

1.2.2.1 Normativa dels Plans sectorials

Els planejaments d'àmbit superior que es tenen en compte alhora de definir les diverses propostes són: el Pla territorial General de Catalunya, el Pla Director urbanístic del sistema costaner, el Pla especial d'espais d'interès natural, el Pla de Ports de Catalunya i el Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya

- PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA

Aprovat pel Parlament de Catalunya per Llei 1/1995, de 16 de març és l'instrument amb el qual s'ha dotat la Generalitat per fomentar una distribució equilibrada del creixement per tal d'assolir nivells de renda adequats en tot el territori nacional i promoure un creixement ordenat de les implantacions territorials per tal d'incrementar l'eficàcia de les activitats econòmiques, aconseguir una millor qualitat de vida i afavorir el creixement i la lluita contra l'atur.

El PTGC posa de relleu el funcionament de Catalunya en sistemes urbans i comarques. En aquest sentit Sitges està inclosa en l'àmbit metropolità de Barcelona i en el sistema urbà de la comarca del Garraf.

El PTGC defineix el Garraf com una comarca amb capacitat de creixement econòmic elevat i espacial mitjà. Estableix polaritats pel reequilibri de l'àrea metropolitana de Barcelona i es diu que en aquestes ciutats intermèdies o pols, s'haurà de reforçar el paper de centres aglutinadors d'equipament i de serveis, dotant-les com a condició indispensable, d'una accessibilitat excel·lent respecte al seu entorn i respecte al lloc central de l'àrea.

- PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER

El Pla Director Urbanístic del Sistema costaner es basa en l'anàlisi territorial d'una franja paral·lela a la costa de 500 m d'amplada, però a l'hora d'afectar amb classificacions de caràcter proteccionista sectors o zones, té en compte les unitats territorials naturals i les que pel planejament vigent d'ordenació del territori i la seva classificació del sòl els corresponen.

El Pla Director Urbanístic del Sistema costaner obliga al POUM i dins d'aquest, afecta aquell territori que específicament queda classificat, per l'ordenament superior, com CPEIN, C1, C2 i C3:

- PLA D'ESPÀIS D'INTERÈS NATURAL

Com anteriorment hem dit el municipi de Sitges, conté part del "Parc del Garraf" que està inclòs en PEIN.

Aquest serà un territori que pertany a l'ecosistema forestal del massís del Garraf. La principal funció és la de conservació de la biodiversitat i la funció equilibradora dels fluxos ecològics (aire, aigua, sòl, biologia...)

1.2.2.2 Plans municipals de protecció ambiental i arquitectònic.

- PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG.

Sitges compta amb un important patrimoni arqueològic i arquitectònic. A l'any 1991 s'aprovà el Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic i Catàleg municipal de Sitges redactat pels arquitectes Lluís Cuspinera, Manuel Giralt, Jordi Rogent i Enric Solana.

El POUM, en creació incorpora aquest i l'amplia en certs casos.

Així es classificarien els edificis segons el tipus de protecció que se'ls vol donar:

- Tipus I: "Declaración de Monumento Histórico-Artístico de Interés Nacional"
- Tipus II: Elements i edificis importants en si mateixos o per la seva situació en el teixit urbà.
- Tipus III: Es dona aquest tipus de protecció als edificis situats al Passeig Marítim i zones de Vinyet i Terramar que són remarcables per la seva disposició en la parcel·la, més enllà fins i tot de la importància dels elements de l'edifici en si.
- Tipus IV: Es dona aquest tipus de protecció als edificis entre mitgeres amb façanes notables per l'ús de certs materials, tècniques i/o elements constructius i les tècniques compositives.

- Tipus V: Es dona aquest tipus de protecció a aquells edificis i elements de característiques molt similars a les del tipus IV, però que el Pla Especial fixa a realitzar les modificacions a realitzar a les façanes.
- Tipus VI: Es dona aquest tipus de protecció a aquells elements, que podríem definir com de mobiliari urbà, que mereixen una protecció en si mateixos i el seu entorn més immediat.
- Tipus VII: Es dona aquest tipus de protecció a aquells edificis, que responen a les característiques de l'arquitectura tradicional. El Pla Especial defineix la seva protecció, no tan sols l'edifici en si, sinó de l'entorn més immediat al mateix (barri, era, bassa i altres) i que en algun cas inclou elements de més valor arquitectònic-arqueològic que la masia en si (cas de les torres de defensa).

1.2.3 ALTRES DOCUMENTS QUE CONTEMPLIN ACTUACIONS RELACIONADES.

En el municipi de Sitges, l'Agenda 21 actualment no existeix.

El Govern municipal s'ha fixat un Quadre de projectes i indicadors de les prioritats del Pla de mandat de Sitges del 21 d'Abril de 2004. Es tracta de les prioritats de l'Ajuntament per l'any 2004. D'aquests les que afecten al Pla Local d'Habitatge són:

- L'APROVACIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE SITGES:

En el que hi hauria 6 dates fixades: Obertura de l'Oficina d'informació, Encàrrec dels estudis sectorials, Aprovació inicial del POUM, Contesta al·legacions, Aprovació provisional del POUM i finalment aprovació definitiva del POUM.

- INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE:

Compra i gestió del sòl, habitatges de promoció municipal, prioritàriament l'habitatge públic per a joves, principalment de lloguer:

Aquest Pla de Promoció d'Habitatge Social es faria, obtenint terrenys al sector "Blanca Subur", licitació concurs de projectes i obres al sector "Blanca Subur" i licitació concurs de projectes i obres al Sector "Plana Est", adjudicació a concurs "Plana Est", inici de les obres al sector "Blanca Subur", inici de les obres al sector "Plana Est", entrega d'habitatges a "Plana Est" i entrega d'habitatges a "Blanca Subur"

Anirà dirigit a habitants amb edat inferior a 35 anys, que estan inscrits en la bossa de lloguer protegit.

- CONSELL DE PAISATGE URBÀ PER VETLLAR PER LA IMATGE DELS EDIFICIS

Es donarien subvencions a la rehabilitació.

1.2.4 DESCRIPCIÓ DE LES DADES GENERALS DEL POUM.

La quantificació de la superfície de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable en el municipi de Sitges és la següent:

De superfície de sòl urbà:

Sitges	503,86 has.
Vallcarca	48.94 has.
Garraf	33.72 has.
Les Botigues	93.76 has.

[El total de sòl urbà és de 680,28has.](#)

De superfície de sòl urbanitzable en general tenim:

Sòl urbanitzable delimitat	168,203has.
Sòl urbanitzable no delimitat	2,93 has

[El total de sòl urbanitzable és: 171,133 has.](#)

En quant al [sòl no urbanitzable, té una superfície total de 3.450 has que és un 78.87% de la totalitat del sòl del municipi \(4.253 has\).](#)

1.2.4.1 Descripció detallada de cadascun de PMU i PAU en sòl urbà:

En sòl urbà es fixen un total de 14 Plans de Millora urbana i 26 polígons d'actuació urbanística que exposem per cadascun dels nuclis:

- **VILA DE SITGES:**

El nucli de Sitges és el que podríem considerar com l'assentament de ponent al municipi i com s'ha dit s'estén des de Can Girona a Montgavina amb una llargària aproximada de 6 quilòmetres de continuïtat urbana, i de Vallpineda i Quint-Mar a la platja.

Es fixen els següents Plans de Millora Urbana:

PMU 3 Fondo d'en Selva

Es correspon a l'àmbit de l'anterior sector fixat a les Normes Subsidiàries.

PMU 4 Pou perdut- Parc de les Arts 1

Es correspon a l'anterior sector de pou perdut, ampliat amb els terrenys de l'àmbit del Parc Aquàtic. L'objectiu és crear un sector de desenvolupament hotelier relacionat amb la urbanització del camí existent i obtenir una important cessió d'espais lliures per a la creació d'un parc urbà.

PMU 8 Caleta de Sant Antoni

Es correspon a l'anterior UA Aiguadolç-Punta Gaviota on es preveu un ajust de la xarxa viària i resoldre l'accés a Punta Gavina, la materialització de la cessió per vialitat i espais públics, amb la limitació d'un màxim de quatre nous habitatges.

PMU 9 Blanca Suburb

L'objectiu principal rau [en aconseguir sòls per a la construcció de 124 habitatges de protecció pública \(lloguer protegit\)](#). A canvi, l'Ajuntament resoldrà el nou emplaçament i la construcció de les noves instal·lacions esportives de Blanca Suburb. També es planteja l'obertura d'un vial que connecti el carrer del Cardenal F.Vidal i Barraquer i el carrer Joan Ramon Benaprès.

PMU 10 Sota Fondac

Es correspon aproximadament a l'anterior sector Baix Fondac-Vallpineda.

PMU 12 Vallpineda-est

Coincideix amb l'àmbit de l'anterior UA Vallpineda Sud.

PMU 13 Mas Alba Ponent

Aconseguir noves activitats econòmiques i una important superfície destinada a equipaments per a serveis municipals, així com el 10% de l'aprofitament urbanístic.

PMU 14 La Granja Est

Acabar la urbanització dels carrers València, Roig i Raventós i Anselm Clavé, així com de la franja de parcs i jardins confrotants amb el sistema ferroviari, tot en sòls destinats a sistemes dels quals la cessió ja està feta.

També i amb el mateix règim de sòl urbà es fixen els següents Polígons d'Actuació Urbanística:

Els Polígons d'Actuació Urbanística PAU 2 el Coll Macaya, PAU 4 Llevantina, PAU 6 La Plana, PAU 8 Pla Especial Quint Mar, es correspon a sectors anteriors on les Normes Subsidiàries fixaven sengles Unitats d'Actuació i que ara es mantenen amb llurs determinacions.

PAU 3 Rambla del Migdia-Carretera de Ribes

Es delimita per ordenar una illa parcialment consolidada i garantir l'endegament i urbanització de la riera.

PAU 5 Camí de Can Girona

Es correspon a l'anterior Unitat d'Actuació fixada per les NNSS, corregint alguna disfunció de límits i resta pendent d'execució de l'accés que ara es proposa des del nou vial ja previst per les NNSS que connectaria amb la C-246a en una rotonda prevista, tot just abans del pont inclòs, correran a càrrec íntegre del PAU.

PAU 10 La Masia

Es troba situat a la part ponent del sector La Granja II. Té com objectiu ordenar el sector, amb la urbanització de l'entorn del restaurant La Masia, complementant la vialitat.

PAU 14 Puig d'en Boronet

Són terrenys en sòl urbà no consolidat situats a Quint-Mar i que el planejament derivat ha de permetre l'obtenció d'espais lliures i completar la urbanització de l'avinguda del Mas d'en Puig i de l'avinguda dels Garrofers.

PAU 17 Vallpineda

Materialització de la cessió pendent dels sistemes inclosos dins de l'àmbit

PAU 18 Passeig de Vilanova

Té com objectiu la materialització de la cessió i urbanització del sistema de parcs i jardins, tot deixant una parcel·la edificable de 1200m²

PAU 20 Aiguadolç

Coincideix aproximadament amb l'àmbit del Pla Parcial d'Aiguadolç sense el cementiri. Es fixa el PMU per a l'obtenció de tots els sòls públics i per la millora de la urbanització.

PAU 21 Parcel·les 7, 8 i 9 de Sant Muç

Es correspon a l'anterior UA Parcel·les de Sant Muç. L'objectiu és establir les cessions i l'espai públic a urbanitzar en l'àmbit pendent de desenvolupar de l'antic Pla Parcial Sant Mus, parcel·les 7, 8 i 9 d'acord amb les resolucions del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 7 d'agost de 1990 i del 27 de maig de 1992.

PAU 25 Les cases del sord

Coincideix amb l'assentament de dos fronts de cases del carrer Alt de Vinyet i es pretén mantenir la tipologia existent tot permetent una petita remunta fins a PB+2. També el PAU haurà de concretar criteris estètics de composició i materials.

Es fixa un polígon d'Actuació a Montgavina, el PAU 26, que recull l'ordenació acurada de la nova edificació que es limita en 39.972,05 m² sostre i sense superar la cota 103 m. La millora en aquest sector cal entendre-la com a estelar del POUM atesa la important reducció d'edificabilitat en més de 50.000 m² sostre respecte d'un Pla Especial que varen redactar els Serveis Tècnics municipals i en reduir la cota màxima d'implantació de l'edificabilitat de la 160 m a la 103 m. Al mateix temps s'aconsegueix per cessió una important superfície destinada a equipament públic (abans equipament privat) situada al peu de la urbanització i també s'obliga a la promoció del sector a la construcció d'una important rotonda viària que jugarà el paper de porta urbana i a la reurbanització de la part existent, avui amb dèficit de serveis i pavimentació deficient.

A més a més, l'Ajuntament obté també el sòl capaç per acollir els [18 habitatges de protecció pública de promoció pública](#) sense haver de col·laborar en les despeses d'urbanització. Tot això es [concreta en un conveni urbanístic](#). També es fa reserva per la construcció de [87 habitatges de protecció pública de promoció privada](#).

D'altra banda, es fixen uns àmbits de planejament executat en sòl urbà (APE) per tal de mantenir les seves determinacions normatives. Aquests àmbits es corresponen als sectors de Parc de Mar, Pins Vens, Antic hotel Aiguadolç, la madriguera, Església del Vinyet, els Molins, els Ametllers i Plans d'Aiguadolç.

Per últim, s'intrudueix la figura del planejament dels Plans Especial per tals de regular, protegir i ordenar sectors d'edificació en sòl urbà, entre d'altres:

PE 4. Estació de servei El Molí.

Es delimita per donar continuïtat a un pas de vianants i bicicletes que relligui la Llevantina i Mongavina pel costat septentrional de l'actual benzineria el Molino.

PE 5 Cases dels Pescadors

Crear un pla especial per identificar, sense incrementar la densitat, els elements susceptibles de conservació i les condicions de reforma i ampliació dels edificis coneguts per les cases dels pescadors, projectades per l'arquitecte JA Coderch de Setmenat.

- NUCLI DEL GARRAF:

En l'assentament de Garraf en règim de sòl urbà es fixen els següents plans de millora urbana:

PMU 6 Accés ponent Garraf

Es tracta d'un sector situat a ponent de l'assentament de Garraf. Es fixa per l'obtenció gratuïta d'un vial d'accés al nucli de Garraf i al port des de la C-31, situat a ponent del nucli, i amb un ample suficient per a dos sentits de circulació. També és un objectiu l'obtenció gratuïta d'un espai destinat a sistema de parcs i jardins situat a ponent de l'accés al port entre l'espai ferroviari i el límit del domini públic marítim - terrestre.

PMU 7 Accés llevant Garraf

Es fixa per fer possible la millora de l'accés al poble de Garraf per la part de llevant, la prolongació del Carrer Estació i l'obtenció de sòls destinats al sistema viari, protecció de sistemes i espais lliures.

Es fixen els següents polígons d'actuació:

PAU 9 Carrer del Mar

Té com objectiu la reurbanització de la vialitat dintre de l'àmbit situa a la part ponent del nucli del Garraf, limitant amb el carrer del Ferrocarril, amb el PMU 6, i amb l'avinguda del Port.

PAU 11 Garraf Est

Es correspon al Pla Especial definitivament aprovat. Es millora el seu accés des de la C-31 i la connexió amb la resta de la conurbació de Garraf.

PAU 12 Carrer del Ferrocarril

Es fixa un PAU per la obtenció de sistema de parcs i jardins situat arrera l'esglèsia i parròquia de Garraf Poble, i urbanització d'un tram del carrer del Ferrocarril

PAU 16 Garraf Oest

Es correspon a l'anterior Pla Especial desenvolupat pel sistema de compensació bàsica. En els plànols d'ordenació s'ha incorporat la versió aprovada ajustant les qualificacions, tot corregint la disfunció que les NNSS tenien en relació a la documentació gràfica.

Es fixen els següents plans especials:

PE 6 Nucli del Garraf i les Casetes de la Platja

Coincideix amb l'àmbit del nucli de Garraf situat entre el ferrocarril i la zona marítim - terrestre. L'objectiu és el de regular i/o protegir el nucli antic de Garraf i les casetes de la Platja. Definició de l'espai públic i característiques de la vialitat i materials amb la possibilitat de vianalització parcial.

- LES BOTIGUES:

A les Botigues, que és l'assentament més oriental del terme municipal, el qual es troba formant continu urbà amb el municipi veí de Castelldefels. En règim de sòl urbà es fixen els següents plans de millora urbana:

PMU 1 Platja de les Botigues

L'objectiu és l'obtenció de sòls de la zona de protecció de sistemes situada al nord de l'avinguda del Ferrocarril.

PMU 2 Rat Penat-Marquès de Comillas

Es correspon a l'anterior Pla Especial que fixaven les NNSS i es proposa ajustar les determinacions urbanístiques creant eixamplaments en els atzucacs dels vials interiors per a permetre el gir dels cotxes, així com la consolidació com a sistema d'espais lliures de la zona assignada actualment per a jocs infantils.

PMU 5 Porta de les Botigues

Es fixa per ordenar el nucli de dotacions situat entre Rat Penat i Vallbona, a llevant de l'avinguda Rat Penat, i obtenir uns equipaments públics.

Es tracta d'un àmbit discontinu situat a llevant de port Ginesta. D'una banda, un subàmbit es troba delimitat per la plaça de Vallbona, el passeig Marítim i la zona de domini públic ferroviària. L'altra subàmbit es correspon a una franja qualificada de Protecció de sistemes (clau P). Es fixa amb l'objectiu de l'obtenció dels sòls de la zona de protecció de sistemes situada al nord de l'avinguda del Ferrocarril.

PMU 11 Ginesta Sud

Es crea un sector per a la materialització de la cessió i urbanització d'uns sòls destinats a sistema d'espais lliures al costat de la carretera C-31.

També i amb el mateix règim de sòl urbà es fixen els següents polígons d'Actuació Urbanística:

PAU 1 Rat Penat-Vallbona

Es correspon a l'anterior UA Rat Penat-Vallbona i es manté amb les seves determinacions.

PAU 7 Rat Penat-Sant Crist

Es correspon a l'anterior Unitat d'actuació assenyalada per les NNSSCC.

PAU 13 Garraf II. Sector Ginesta

Es correspon a l'anterior planejament, ajustant els límits de zones i sistemes a l'estat de fet.

PAU 15 Illa Capella

Materialitzar l'execució de la vialitat pendent i de la superfície qualificada de Protecció de Sistemes (clau P)

PAU 22 Assistencial Garraf II

S'ha fixat un pla de millora urbana per tal d'ordenar els accessos a una finca situada a llevant del "pitch and put" que es qualifica en part d'equipament privat sanitari - assistencial. Implícitament cal cedir la vialitat i una superfície destinada a parcs i jardins que inclou la plaça del Pi i el seu entorn.

PAU 23 Dotacions Vallbona

Es fixa per ordenar els sòls procedents d'una antiga pedrera situada en una posició central del les Botigues, a ponent de les edificacions conegudes per les Terrasses de Sitges. L'objectiu és l'obtenció de sòls per a equipaments públics en una situació central de l'assentament de les Botigues i resoldre les connexions i l'accessibilitat viària.

PAU 24 Dotacions Garraf II

Es fixa un àmbit per tal de materialitzar l'articulació de la vialitat des del carrer del monestir de Sant Vicenç fins el nou sector PMU 17 Dotacions Vallbona i, a més, obtenir les cessions de la vialitat, sòl destinat a sistemes d'espais lliures i equipaments públics, tot permetent el desenvolupament privat d'altres equipaments esportius a l'aire lliure i un centre educatiu privat.

1.2.4.2 Sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat

Es defineixen 12 Plans Parcials en sòl urbanitzable delimitat. Estan situats tots en la vila de Sitges:

PPU 1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda

Es crea d'aquest gran sector d'ús dominant residencial per tal de generar un creixement sostenible amb un nou centre urbà, així com la materialització de l'estructura viària de la Creu i la cessió d'una molt important superfície per a sistema d'espais lliures i d'equipaments públics, incorporant com a tals Can Milà i l'ermita de Santa Bàrbara amb la corresponent protecció.

El nou sector també porta implícita la construcció d'un aparcament soterrat per acollir un mínim de 450 places de cotxes, i com la resta dels sectors de sòl urbanitzable, [de 55.825,00 m2 de sostre per habitatge assequible, que es destinaran a la reserva d'habitatge de protecció pública i concertat a la zona meridional del sector que correspon a l'antic àmbit de la Plana Oest.](#)

Es limita l'altura a planta baixa i 3 plantes pis a la part meridional i a planta baixa pis a la part septentrional, amb una franja intermèdia de planta baixa i una o dues plantes pis com a altura màxima.

PPU 2 La Plana Est

Es mantenen les determinacions de la modificació del Pla Parcial aprovat definitivament per la CUB el dia 19 de setembre de 2001.

Mitjançant el mateix [conveni amb "La Caixa"](#) es fa una reserva de [113 habitatges de lloguer protegit](#). Representa un sostre edificatori de 11.865 m². La tipologia edificatòria és d'habitatge plurifamiliar.

PPU 3 Camí de Ca l'Antoniet

Es mantenen les determinacions urbanístiques del Pla Parcial aprovat definitivament per la CUB el dia 25 d'abril de 2001, amb l'excepció feta de la part nord-ponent que caldrà modificar puntualment, sense variar l'aprofitament total, per ajustar-la a la nova traça de la vialitat prevista.

PPU 4 Can Pei

Es mantenen les determinacions del Pla Parcial aprovat definitivament per la CUB el dia 9 de desembre de 1992.

PPU 5 La Granja II

En aquest sector urbanitzable situat al peu del passeig de Vilanova i enfront de les urbanitzacions del Vinyet i Terramar es proposa una ciutat jardí semiintensiva amb localització hotelera i amb vialitat estructurant. Es proposa fer la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% del sostre per habitatge concertat. En total, es farà una reserva mínima de 65 habitatges assequibles.

PPU 6 La Bòbila II

Es manté l'àmbit de les NNSS i les seves determinacions. Caldrà el desenvolupament s'adapti a les traces establertes. Es proposa fer la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% del sostre per habitatge concertat.

PPU 7 Camí de la Fita

S'ha eliminat la vialitat que passava enganxada a la C-32 i a la Rambla del Migdia ja que s'ha plantejat una millora en els accessos del Polígon Mas Alba des del nou enllaç proposat en el POUM. A més, l'àmbit inclou els anteriors sectors del Camí de la Fita, del Parc del Camí de la fita i part del Camí de Can, i s'han ajustat linealment la densitat màxima i l'aprofitament urbanístic. El nou planejament derivat haurà de tenir cura en l'establiment de la nova vialitat, ajustant molt bé les rasants i els acords laterals, tot mantenint Ca la Blanca. Es proposa fer la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% del sostre per habitatge concertat. En total, es farà una reserva mínima de 90 habitatges assequibles.

PPU 8 Camí de Can

Es redueix l'àmbit d'acord amb el PPU-7 i es manté l'índex d'edificabilitat fixat per aquest sector en les NNSS, amb l'afectació per un vial que connectarà amb els sectors orientals de Sitges, passant al nord de Pins Vens.

PPU 9 Passeig de Quint Mar

Es manté aquest sector fixat per l'anterior planejament i s'augmenta el seu àmbit fins l'autopista incorporant la franja de passeig d'accés que és la prolongació del camí de Mas d'en Puig transformat en vial, tot per materialitzar un magnífic passeig arbrat

d'accés a la Urbanització Quint Mar. S'inclou en aquest sentit la materialització d'una rotonda en la cruïlla amb el passeig del Margalló i la modificació de l'últim tram del carrer dels Corts d'Aragó. També s'incorpora en aquest sector la càrrega del 50% de les obres de rectificació del vial de prolongació de c/de les Corts d'Aragó des de l'Autopista fins la trobada amb l'anterior Passeig i el c/del Margalló on s'haurà d'urbanitzar una rotonda tal com assenyalen els plànols normatius. Pel que fa a la reserva del sòl corresponent al 20% i al 10% respecte del sostre de nova implantació, no és obligat preveure la reserva en el propi sector sinó que el POUM, en tot cas, la compensarà de forma global (veure taules als annexes).

PPU 10 Antic abaixador de Terramar

És un nou sector que es proposa pel desenvolupament de la part meridional del Sòl Urbanitzable no delimitat Sector Miralpeix que figurava en les NNSS. Mitjançant un conveni urbanístic s'ha de concretar la cessió d'una gran superfície de sistemes viaris, d'espais lliures i d'equipaments comunitaris, així com l'execució dels mateixos i d'una rotonda viària a la C-246a. Es proposa fer la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% del sostre per habitatge concertat.

PPU 11 Camí de Mas Alba

Es mantenen les determinacions urbanístiques de l'antic Sector, ajustant els límits als nous topogràfics i fixant com a serveis tècnics els sòls ocupats per la deixalleria.

PPU 12 Parc de les Arts 2

L'objectiu és crear un sector de serveis complementaris a l'hoteler i obtenir la cessió gratuïta d'un important àmbit de sòls amb la qualificació de parcs i jardins per tal de materialitzar la continuïtat del sistema. Clarificar l'estructura viària i millora les connexions amb la C-31, mitjançant la construcció d'una gran rotonda davant de l'avinguda de les Corts Catalanes i altra vialitat. En el parc es podrà establir un aparcament públic arbrat dissuasiu, el qual podrà ser soterrat.

1.2.4.3 Sectors en sòl urbanitzable no delimitat

Els àmbits de desenvolupament de sòl urbanitzable pendent de delimitació de sector són els següents:

SUND 1 Àmbit de càmping Miralpeix

L'objectiu d'aquest sòl urbanitzable no delimitat és crear un sector residencial tipus ciutat jardí de baixa densitat.

És un àmbit situat a ponent respecte el nucli de Sitges el qual coincideix aproximadament amb el càmping Miralpeix. Està delimitat a ponent per la Riera de Ribes, a sud pel sector PPU10 antic abaixador Terramar i a tramuntana per la C-246a,

Pel que fa a la reserva per a la construcció d'habitatges assequibles, en aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació, així com el 10% per a habitatge concertat.

1.2.5 ANÀLISI PORMENORITZADA DEL SOSTRE RESIDENCIAL

1.2.5.1 Sostre referent a habitatge unifamiliar aïllat

Codi	Nom figures de planejament	Executat (m2)	No executat (m2)
PMU 3	Fondo d'en Selva	1000	
PMU 4	Pou Perdut. Parc de les Arts I		2.800
PMU 8	Caleta de San Antoni	1.080	1.440
PMU 10	Sota Fondac	3.198	
PMU 11	Ginesta Sud	4069,64	
PMU 12	Vallpineda Est	10.080	
PMU 14	La Granja Est	7029	
PAU 2	El Coll Macaya	4.476,60	
PAU 4	Llevantina	9.891,52	
PAU 5	Camí de Can Girona	32.738	
PAU 7	Rat Penat. Sant Crist	1.694	
PAU 8	Pla Especial Quint Mar	727,03	
PAU 14	Puig d'en Boronet	17.943,69	
PAU 15	Illa Capella	9792,88	
PAU 16	Garraf Oest	3645	
PAU 18	Passeig de Vilanova	720	
PPU 9	Passeig de Quint Mar		3.893
Total sostre habitatge unifamiliar		108.085,36	8.133

1.2.5.2 Sostre referent a habitatge plurifamiliar

Codi	Nom figures de planejament	Executat (m2)	No executat (m2)
PMU 1	Platja de les Botiges		2.101,36
PMU 2	Rat Penat – Marqués de Comillas	800	
PAU 3	Rambla del Migdia – Carretera de Rib	1.300	
PMU 6	Accés Ponent a Garraf		2505,14
PMU 7	Accés Llevant a Garraf		3500
PMU 9	Blanca Subur		6906,8
PAU 9	Carrer del Mar	1.204,46	802
PAU 12	Carrer del Ferrocarril	1.417,19	1.542
PAU 13	Garraf II. Sector Ginesta	16.500	
PPU 4	Can Pei	39.960	
PPU 10	Antic abaixador de Terramar		6.878
Total sostre habitatge plurif.		61.181,65	24.235,29

1.2.5.3 Sostre habitatge unifamiliar en filera

Codi	Nom figures de planejament	Executat (m2)	No executat (m2)
PMU 2	Rat Penat. Marquès de Comillas	9.572,03	
PAU 1	Rat Penat. Vallbona	11.433	
PAU8	Pla Especial de Quint Mar	19.405	
PAU 11	Garraf Est	11.572	
PAU 16	Garraf Oest	9.855	
Total habitatge unifamiliar en renglera		61.837,03	

1.2.5.4 Sostre habitatges sense especificar tipologia

Codi	Nom figures de planejament	Executat (m2)	No executat (m2)
PAU 6	La Plana	57.480	
PAU 26	Montgavina	37.059,19	
PPU 1	La Plana Oest, Sta. Bàrbara, Vallpineda		217.793
PPU 2	La Plana-Est	93.013	
PPU 3	Camí de Ca l'Antoniet	50.940	
PPU 4	Can Pei	47.800	
PPU 5	La Granja II		19.686
PPU 6	La Bòvila II		4.225
PPU 7	Camí de la Fita		29.365
SUND 1	Àmbit Càmping Miralpeix		3.480
Total habitatge sense especificar tipologia		286.292,19	274.549

1.2.5.5 Quadre resum superfícies

Tipus habitatge	Executat (m2)	No executat (m2)	TOTAL (m2)
Habitatge unifamiliar aïllat	108.085,36	8.133	109029
Habitatge plurifamiliar	61.181,65	24.235,29	506.653
Habitatge unifamiliar en renglera	61.837,03		91.181
Habitatge sense especificar	249.233	274.549,00	262.052
Total sostre habitatges:	480.337,04	306.917,29	788.772,69

1.2.6 FIGURES DE PLANEJAMENT QUE GENEREN HPO

Les figures de planejament que generen sostre de nova implantació són:

- EN SÒL URBÀ:

PMU 1 Platja de les Botiques

El sostre de nova implantació és de 2101,35 m² amb un màxim de 31 habitatges.

El 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 420,27 m²

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat: 210,13 m².

La tipologia edificatòria és de blocs d'habitatge plurifamiliar aïllat.

PMU 4 Pou Perdut i Parc de les Arts I

El sostre de nova implantació és de 2800 m² amb un màxim de 8 habitatges.

Aquest Pla de Millora Urbana no preveu una reserva de sostre per habitatge de protecció pública corresponent al 20% de sostre de residencial de nova implantació i al 10% d'habitatge de preu concertat en el propi sector sinó que el POUM farà la previsió en altres sectors o bé la compensarà (veure quadres annexes a la present memòria).

En tot cas, el 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 560,00 m² i el 10% de sostre per habitatge de preu concertat: 280 m².

La tipologia edificatòria és d'habitatge unifamiliar aïllat.

PMU 6 Accés Ponent de Garraf

El sostre de nova implantació és 2.505,14 m² amb un màxim de 25 habitatges.

El 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 501,02 m²

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat: 250,51 m²

La tipologia edificatòria és d'habitatge plurifamiliar alineat a vial.

PMU 7 Accés llevant de Garraf

El sostre de nova implantació és 3500 m² el grau de consolidació és amb un màxim de 35 habitatges.

El 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 700 m²

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat: 350 m²

La tipologia edificatòria és d'habitatge plurifamiliar.

PMU 8 Caleta de Sant Antoni

El sostre de nova implantació és de 1440 m² amb un màxim de 7 habitatges, 3 d'ells existent que no s'han tingut en compte com a sostre de nova implantació.

Aquest Pla de Millora Urbana no preveu una reserva de sostre per habitatge de protecció pública corresponent al 20% de sostre de residencial de nova implantació i al 10% d'habitatge de preu concertat en el propi sector sinó que el POUM farà la previsió en altres sectors o bé la compensarà (veure quadres annexes a la present memòria).

En tot cas, el 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 480,00 m² i el 10% de sostre per habitatge de preu concertat: 240 m².

La tipologia edificatòria és d'habitatge unifamiliar aïllat.

PMU 9 Blanca Suburb

És un Pla de Millora Urbana amb l'objectiu d'aconseguir sòls per protecció pública "Lloguer protegit" [mitjançant un conveni amb "La Caixa"](#).

El sostre destinat a protecció pública és de 6.906 m².

[Seran 124 habitatges que es destinaran tots a lloguer protegit.](#)

La tipologia edificatòria és bloc d'habitatge plurifamiliar aïllat.

Altres casos especials que tenen habitatge de protecció oficial en sòl urbà són:

PAU 9 Carrer del Mar

Es sostre de nova implantació és de 802 m².

El 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 160,40 m²

El 10% d'habitatge concertat és de 80,20 m².

La tipologia edificatòria és d'habitatge plurifamiliar alineat a vial.

El número màxim d'habitatges permesos és 20 tenint en compte que falta per desenvolupar un 39,37% del sostre.

PAU 12 Carrer del Ferrocarril

Es sostre de nova implantació és de 1542 m².

El 20% de sostre per habitatge de protecció pública és de 308,40 m²

El 10% d'habitatge concertat és de 154,20 m².

El número màxim d'habitatges permesos és 20 tenint en compte que falta per desenvolupar un 76,85% del sostre.

PAU 26 Montgavina

Un dels objectius d'aquest és també la construcció de [18 habitatges de protecció i promoció pública](#) (1.260 m² de sostre) [i 87 habitatges de protecció i promoció privada](#) (6.358 m² de sostre titularitat privada).

- EN SÒL URBANITZABLE:PPU 1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda

El sostre total de nova implantació és de 217.793m².

Es preveu la reserva de 59.761,97 m² de sostre de reserva per habitatge assequible, amb un mínim de 598 habitatges a la zona meridional del sector (30% del sostre residencial que prové del sector La Plana Oest de les NNCCSS).

La tipologia edificatòria és d'habitatge plurifamiliar aïllat de baixa densitat i unifamiliar aïllat.

PPU 5 La Granja II

El sostre total és de 19.686 m². Està totalment per desenvolupar.

El 20% de sostre de nova implantació és de 3937,2 m².

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat és de 1968,60 m²

La tipologia edificatòria és Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar i plurifamiliar. Es farà una reserva mínima de 65 habitatges assequibles.

PPU 6 La Bòvila II

El sostre total és de 4.225 m2. Està totalment per desenvolupar.

El 20% del sostre de nova implantació és de 845 m2.

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat és de 423 m2

La tipologia edificatòria és d'habitatge unifamiliar i edificació unifamiliar en filera.

PPU 7 Camí de la Fita

El sostre és de 29366 m2. Està totalment per desenvolupar.

El 20% del sostre de nova implantació és de 5873.17 m2.

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat és de 2936.58 m2

La tipologia edificatòria és habitatge unifamiliar i plurifamiliar i edificació aïllada de baixa densitat. Es farà una reserva mínima de 90 habitatges assequibles.

PPU 10 Antic Baixador de Terramar

El sostre total és de 6.878 m2. Està totalment per desenvolupar.

El 20% del sostre de nova implantació és de 1.376,2 m2.

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat és de 688 m2

La tipologia edificatòria és 3 edificis de Pb i dues plantes pis.

SUND 1 Àmbit càmping Miralpeix

El sostre total és de 3.480 m². Està totalment per desenvolupar.

El 20% del sostre de nova implantació és de 696 m2.

El 10% de sostre per habitatge de preu concertat és de 348 m2

No està definida la tipologia edificatòria.

[Veure quadres annexes al final de la present memòria on es mostres totes les xifres d'habitatge concertat i protegit generat pel POUM.](#)

1.2.7 FIGURES QUE NO ADMETEN HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL

Les figures que no admeten habitatge de protecció oficial són:

PMU 4 "Pou Perdut i Parc de les Arts I" i PMU 8 "Caleta de Sant Antoni".

1.2.8 DADES RELATIVES A EQUIPAMENTS PREVISTOS PER AVALUAR POSTERIORMENT LA POSSIBILITAT D'ESTABLIR RESERVES PER SISTEMES D'HABITATGE DOTACIONAL.

El planejament general en tràmit, preveu al sistema de dotacions, la clau D11, "Habitatge Dotacional".

1.2.9 BREU ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS, INFRAESTRUCTURES I SERVEIS QUE ES CONSIDERI OPORTÚ:

El Pla General realitza un estudi exhaustiu de les demandes de cadascun dels tipus d'equipament existent a Sitges, i a partir d'aquest treu la següent conclusió:

La població de Sitges gaudirà en general de dotacions suficients per satisfer les seves necessitats en els diferents tipus de dotacions. Quan s'incrementi la població a conseqüència del desenvolupament de les noves àrees urbanes i urbanitzables, aquestes amb l'aportació de sòls per a dotacions farà possible un reequipament que asseguri les necessitats futures sense problemes, amb les quals i resumidament, podríem dir que pel potencial previst, es comptarà amb suficient superfície per a encabir la demanda efectiva que es deriva dels quadres adjunts.

De totes maneres es recomana la redacció d'un Pla Especial Urbanístic d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, usos i conceptes

No es preveuen equipaments del sistema d'habitatge dotacionals públics destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

1.2.10 AVALUACIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALS.

El nou Pla d'ordenació urbanística municipal aposta per un bon control del seu creixement, i d'una altra banda per la màxima protecció de la resta de sòls no compromesos així planteja un creixement sostenible més compacte en les àrees planes, però més extensiu quan el nou desenvolupament pot afectar les condicions paisatgístiques.

Actualment el municipi es planteja seriosament la situació crítica o de canvi imminent obligat, de model urbanístic. Després d'esmentar l'existència del Parc Natural del Garraf com un actiu molt positiu pel territori afegit a la "tradició urbanística" i al "ric teixit associatiu i a la forta cohesió social" afegeix:

"Això no obstant, cal remarcar la força dels processos amb què s'enfronta Sitges. En primer lloc cal dir que [amb el desenvolupament dels plans parcials pendents d'execució, Sitges haurà esgotat la capacitat de creixement del municipi, doncs no quedarà sòl](#)". (Memòria del POUM)

El Pla fa compatible les aspiracions de creixement econòmic amb una millora generalitzada de la qualitat de vida dels habitants, amb criteris de sostenibilitat, procurant la cohesió social consolidant un model de territori globalment eficient. D'altra banda, Sitges ha de contribuir a l'equilibri i a la sostenibilitat metropolitana, defensant amb totes les seves forces el seu equilibri i la seva pròpia dinàmica sostenible.

1.2.11. GRAU DE PROTECCIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

El municipi de Sitges, està situat entre el mar i una gran zona verda: El Parc del Garraf. La pressió que rep el sòl no urbanitzable demana que en el nou planejament i tenint en compte les directrius del Pla sectorial es protegeixi el sòl no urbanitzable d'una manera especial.

Així en el Planejament General sorgeixen unes qualificacions que són figures de protecció pel seu interès ecològic.

El municipi de Sitges presenta les 4 figures del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PEIN, C1,C2,C3), i seguint la nomenclatura del POUM, es posa en la informació gràfica el prefix SRP (sòl no urbanitzable d'especial protecció):

- SRP1: Parc del Garraf
- SRP1-CPEIN: Sòl no urbanitzable costaner pertanyent al Parc del Garraf, dins de la franja de 500 m de la ZMT.
- SRP2: Sòl no urbanitzable protegit d'interès natural.
- SRP3: Sòl no urbanitzable protegit d'interès agrícola.
- SRP4: Sòl no urbanitzable protegit d'interès paisatgístic.
- SRP: Sòl no urbanitzable comú.
- SRP-C1: Sòl no urbanitzable costaner-1
- SRP-C2: Sòl no urbanitzable costaner 2.
- SRP-C3: Sòl no urbanitzable costaner 3.

Les qualificacions que s'han adjudicat als retalls de sòl no urbanitzable tracten de complir els següents objectius en el Pla general:

- Ampliar l'espai natural protegit
- Protegir els contorns d'espais propers a la zona urbana o a la zona agrícola.
- Afavorir les connexions entre unitats territorials amb un cert grau de conservació
- Protegir l'activitat agrícola i l'espai que s'hi dedica.
- Millorar el paisatge rural i urbà, integrant l'espai rural amb els sistemes d'espais verds urbans i peri-urbans.
- Facilitar la futura restauració i recuperació de sòls malmesos degut als actuals usos.

1.3. ANÀLISI DE LA DEMANDA D'HABITATGE

1.3.1 PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

Per tal d'aprofundir de manera científica en l'evolució demogràfica prevista de la població i llars en el municipi de Sitges hem fet una breu anàlisi de la situació a nivell estatal, autonòmic i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ja que al nostre entendre, una més gran perspectiva ens pot ajudar a què les conclusions siguin més acurades.

1.3.1.1 Dades generals de Sitges

Població (any 2004)	23.172
Superfície (km ²)	43,8
Densitat de població	528,4 (hab./km ²)
Comarca	Garraf

Evolució històrica de la població a les poblacions veïnes

	Vilanova i la Geltrú	Sant Pere de Ribes	Sitges	Cubelles	Canyelles	Olivella
2004	59.409	25.280	23.172	9.549	2.808	2.011
2003	57.300	24.741	22.625	8.548	2.485	1.737
2002	55.063	23.823	21.377	7.733	2.268	1.552
2001	53.421	22.902	20.345	7.028	2.008	1.443
2000	52.389	21.976	19.448	6.497	1.838	1.319
1999	51.409	21.057	18.546	5.918	1.684	1.165
1998	50.244	20.213	17.600	5.390	1.534	1.051

1.3.1.2 Anàlisi de l'evolució dels últims anys

Històric evolució població Sitges

Any	Habitants	Varia	%
2.004	23.172,00	547	2,4%
2003	22.625,00	1.248	5,8%
2002	21.377,00	1.484	7,5%
2001	19.893,00	445	2,3%
2000	19.448,00	902	4,9%
1999	18.546,00	946	5,4%
1998	17.600,00	400	2,3%
1997	17.200,00	399	2,4%
1996	16.801,00	694	4,3%
1995	16.107,00	736	4,8%
1994	15.371,00	812	5,6%
1993	14.559,00	670	4,8%
1992	13.889,00	780	6,0%
1991	13.109,00	-441	-3,3%
1990	13.550,00	262	2,0%
1989	13.288,0	514	4,0%
1988	12.774,0	339	2,7%
1987	12.435,0	546	4,6%
1986	11.889,0	3	0,0%
1985	11.886,0	259	2,2%
1984	11.627,0	476	4,3%
1983	11.151,0	403	3,7%
1982	10.748,0	206	2,0%
1981	11.765,0	207	1,8%
1980	11.558,0	110	1,0%
1979	11.448,0	123	1,1%
1978	11.325,0	140	1,3%
1977	11.185,0	176	1,6%
1976	11.009,0	149	1,4%
1975	10.860,0	139	1,3%

De 1975 a 1995 Sitges ha crescut en 5.247 habitants o sigui un 48 % i de 1995 a 2004 en 7.065 habitants o sigui un 30 %.

Taxes de creixement

	2004	2001-2004	2001-2003	1996-2001	1991-1996	1986-1991
Creixement natural	2,03	2,49	2,53	1,36	0,50	-1,12
Saldo migratori	13,13	38,72	46,53	29,31	47,28	20,98
Creixement total	15,15	41,21	49,06	30,67	47,78	19,85

Detall evolució Sitges (any 2004 aproximat)

Any	Total població	Augment	% augmt	1+2 Total augment	1 Total vegetatiu	2 Total migració	Total Espanya	Saldo Catalunya	Total estranger
2004	23.172	547	2,4 %	547	47	500	300	150	50
2003	22.625	1248	5,8 %	1.248	72	1.176	249	802	125
2002	21.377	1484	7,5 %	1.484	34	1.450	355	970	125
2001	19.893	445	2,3 %	445	45	400	184	91	125
2000	19.448	902	4,9 %	902	24	878	403	432	43
1999	18.546	946	5,4 %	946	2	944	544	352	48
1998	17.600			1.175	24	1.151	499	600	52

Distribució per cohorts de població

EDAT	2.004	2003	2002	2001	2000	1996	1991	1.986
De 0 a 14 anys	3.339	3.184	3.018	2.796	2.693	2.356	2.116	2.331
De 15 a 17 anys	510	539	520	503	545	557	599	522
De 18 a 35 anys	6.146	6.072	5.683	5.224	5.257	4.828	3.507	3.016
De 36 a 45 anys	4.298	4.149	3.856	3.519	3.401	2.671	1.848	1.624
De 46 a 65 anys	5.952	5.801	5.507	5.154	4.986	4.131	3.259	2.899
De 66 anys i més	2.927	2.880	2.793	2.697	2.566	2.258	1.780	1.497
TOTAL	23.172	22.625	21.377	19.893	19.448	16.801	13.109	11.889
Creixement any absolut	547	1.248	1.484	445	2.647	3.692	1.220	
% Creixement anual	2,4%	5,8%	5,1%	2,3 %	15,8%	28,2%	10,3%	

Període	2001 a 2004	1996 a 2001	1991 a 1996	1986 a 1991
Creixement període absolut	3.279	3.092	3.692	1.220
Taxa per mil hab.	41,21	30,67	46,94	17,10

1.3.1.3 Mètode demogràfic

Els factors que determinen el "creixement vegetatiu" són:

- Natalitat
- Mortalitat

I a més del creixement vegetatiu, hi ha també un altre factor a considerar:

- Migracions

Per poder representar gràficament l'estructura d'edats d'una població, els demògrafs dibuixen les anomenades "piràmides de població". Les piràmides permeten una

visualització ràpida de la història d'una població, indiquen la seva possible evolució futura.

A la piràmide de població, l'eix horitzontal es divideix en dues parts: cap a l'esquerra hi ha situats els valors de la població masculina, i cap a la dreta els de la femenina. A l'eix vertical hi ha representades les edats en ordre decreixent, agrupades des de la base en intervals d'un, o més, anys. Cada graó de la piràmide indica el nombre d'individus amb la mateixa edat. Un graó més curt indica l'efecte d'una epidèmia, una guerra o una migració produïda en un moment determinat; al contrari, un graó més llarg indica un augment demogràfic a causa d'un "boom" (gran creixement natural en poc temps) o d'una migració

L'anàlisi de l'evolució demogràfica per la població i les llars se centra en tres factors:

1. Immigració
2. Factors socioculturals :
 - L'esperança de vida.
 - El retard en l'emancipació dels joves.
 - La reducció de la grandària de la llar
3. Demografia

Cal fer esment a l'Estudi publicat el març d'engany per Caixa Catalunya, sobre l'evolució de la demografia a Espanya i les seves comunitats autònomes en l'horitzó 1991 a 2001.

Quadre comparatiu entre l'evolució real a Catalunya i la prevista

FACTORS	1991 a 2001 (Passat)				2002 a 2011 (Futur)			
			Nº habitatges	%			Nº habitatges	%
Immigració			86.563	23,0%			86.385	18,2%
Esperança de vida	67.537	17,94%			59.252	12,49%		
Retard en l'emancipació	-51.604	-13,71%			-24.598	-5,18%		
Reducció grandària de la llar	132.352	35,17%			236.941	49,93%		
TOTAL Socio-culturals			148.285	39,4%			271.595	57,2%
Demogràfics			141.511	37,6%			116.581	24,6%
TOTAL			376.359	100,0%			474.561	100,0%

*Font: Estudi publicat per Caixa Catalunya: "Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA.". – Dirigit pel Sr Josep Oliver i Alonso, economista.

L'Estudi de la Caixa de Catalunya ens avisa de què [en l'horitzó del 2.011 els factors socio culturals seran decisius en l'evolució demogràfica respecte l'habitatge.](#)

1. IMMIGRACIÓ

El factor immigratori en el responsable del 21 % de la creació de l'habitatge nou a Espanya, a la vora de 500.000 habitatges, i del 23 % dels nous habitatges a Catalunya, en el període 1991-2001.

A Catalunya es preveu que l'immigració demandarà 86.000 habitatge en el període 2.002 a 2.011.

2. FACTORS SOCIO CULTURALS:

- L'esperança de vida.
- El retard en l'emancipació dels joves.
- La reducció de la grandària de la llar

Pes de cada un dels factors

FACTORS	1991 a 2001		2002 a 2011	
Esperança de vida	17,94%	67.537	12,49%	59.252
Retard en l'emancipació	-13,71%	-51.604	-5,18%	-24.598
Reducció grandària de la llar	35,17%	132.352	49,93%	236.941
TOTAL Socio culturals	39,40%	148.285	57,20%	271.595

En concret, les unitats familiars sorgides en el darrer decenni responen, majorment, a canvis esdevinguts en la piràmide de la població espanyola, i en menor mesura, a modificacions en el patró de comportament soci cultural del país.

Segons l'estudi de Caixa Catalunya, pel proper decenni, 2002 a 2011 es preveu unes fortes modificacions en [els factors socio culturals](#) que [passaran a representar a Catalunya casi bé un 60 % de la creació de noves famílies.](#)

Els factors Socio culturals estan íntimament lligats amb l'evolució de l'economia i per tant la projecció està subjecta a l'evolució de les dades macroeconòmiques.

3. DEMOGRAFIA

En l'horitzó del 2.011 el factor demogràfic cedeix el protagonisme a les modificacions en el patró de comportament soci cultural del país.

En concret, les unitats familiars sorgides en el darrer decenni responen, majorment, a canvis esdevinguts en la piràmide de la població espanyola, i en menor mesura a les modificacions en el patró de comportament soci cultural del país.

Ens hem documentat en:

- Estudi publicat per Caixa Catalunya: " Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA." . – Dirigit pel Sr Josep Oliver i Alonso, economista.

- Estudi editat per la Xarxa de Municipis de la Diputació de Barcelona: "Estratègies per al Garraf 2003-2001 ". Dirigit pel Sr. Joaquim Clusa, economista.
- Estudi editat pel Consell Comarcal del Garraf: " L'Habitatge al Garraf: diagnosi propostes" .- Dirigit per la Sra. Carme Trilla, economista.
- Recull Estadístic de Sitges editat per IUHAL – Institut d'Urbanisme, Habitatge i Activitats locals de la Diputació de Barcelona.
- IDESCAT - Institut d'Estadística de Catalunya. Estadística.
- Centre d' estudis Demogràfics UAB
- Ajuntament de Sitges
- Direcció General d'habitatge i Arquitectura del Departament de Medi Ambient

1.3.1.4.- Projeccions de població

Les projeccions de població s'han elaborat amb el mètode dels components. Aquest mètode consisteix a afegir anualment a la piràmide de partida els components del creixement demogràfic (naixements, defuncions, immigracions i emigracions).

La piràmide de partida de les noves projeccions és la població estimada a 31 de desembre del 2004, calculada a partir de la informació del Padró de 2004. La data de referència de les poblacions projectades és el 31 de desembre de cada any.

L'horitzó temporal de les projeccions de Sitges és el 2011, es considera que els resultats s'han de valorar sobretot pel que fa a mitjà termini, atès que l'evolució futura dels components del creixement, i en particular de la migració, és molt incerta.

Taxes de creixement

	2004	2001-2004	2001-2003	1996-2001	1991-1996	1986-1991
Creixement natural de la població	2,03	2,49	2,53	1,36	0,50	-1,12
Saldo migratori	13,13	38,72	46,53	29,31	47,28	20,98
Creixement total de la població	15,15	41,21	49,06	30,67	47,78	19,85

Taxa per mil habitants

Any	Naixements	Defuncions	Total creixement natural	Total saldo migratori	Total creixement
96 al 2001	10,39	9,03	1,36	29,28	30,64
2001 al 2003	12,13	9,60	2,53	46,53	49,06
2004	10,66	8,63	2,03	21,58	23,61
2001 al 2004	12,20	9,71	2,49	41,18	43,67

Escenaris de projecció 2004-2011:

Respecte a l'evolució futura dels components, s'han considerat 4 hipòtesis, segons la taxa de l'esperança de vida i de la migració

Entenem que el component bàsic pel creixement del municipi és el saldo migratori per tant hem [fet quatre escenaris per un creixement alt-jove, mitjà alt i mitjà baix i baix-vell del component saldo migratori.](#)

Escenaris de projecció 2004-2011. Taxa per mil habitants

Escenari	Naixements	Defuncions	Total creixement natural	Total saldo migratori
Mitjà alt	40	0	40	100
Mitjà baix	40	20	20	60
Baix / vell	20	-20	40	40
Alt / jove	80	40	40	120

1-A ESCENARI MITJÀ ALT

Suposa una combinació de fecunditat mitjana, esperança de vida alta i un saldo migratori mitjà alt.

Aquest escenari pretén reflectir l'evolució que es considera més probable del creixement i l'estructura demogràfica a Sitges d'acord amb les dades recents.

Model demogràfic

Variació anual de la fecunditat	4 %
Variació anual de la mortalitat	0 %
Variació anual del saldo migratori	10 %

Creixement resultant

Any	Població	Augment	%
2.005	24.473	1.301	5,62%
2.006	25.865	1.392	5,69%
2.007	27.243	1.378	5,33%
2.008	28.701	1.458	5,35%
2.009	30.154	1.453	5,06%
2.010	31.688	1.533	5,08%
2.011	33.304	1.616	5,10%

1-B ESCENARI MITJÀ BAIX

És molt semblant al mitjà alt, amb una fecunditat i una esperança de vida mitjana i però amb un saldo migratori mitjà.

Model demogràfic

Variació anual de la fecunditat	4 %
Variació anual de la mortalitat	2 %
Variació anual del saldo migratori	6 %

Creixement resultant

Any	Població	Augment	%
2.005	24.419	1.247	5,38%
2.006	25.704	1.285	5,26%
2.007	26.906	1.202	4,68%
2.008	28.108	1.202	4,47%
2.009	29.212	1.104	3,93%
2.010	30.288	1.076	3,68%
2.011	31.322	1.034	3,41%

Els resultats són un creixement menor que l'escenari mitjà alt i una estructura demogràfica menys envellida.

Els escenaris baix-vell i alt-jove es consideren menys probables, però ofereixen la possibilitat d'avaluar els nivells d'envelliment màxim i mínim que la piràmide de Sitges podria presentar en el futur.

2. ESCENARI BAIX-VELL

Inclou una migració baixa i una fecunditat baixa i una esperança de vida alta. Aquest escenari és el de menys creixement.

Model demogràfic

Variació anual de la fecunditat	2 %
Variació anual de la mortalitat	-2 %
Variació anual del saldo migratori	4 %

Creixement resultant

Any	Població	Augment	%
2.005	24.402	1.230	5,31%
2.006	25.632	1.230	5,04%
2.007	26.750	1.118	4,36%
2.008	27.839	1.089	4,07%
2.009	28.793	955	3,43%
2.010	29.678	885	3,07%
2.011	30.478	800	2,70%

3. ESCENARI ALT-JOVE

Es combinen fecunditat alta i esperança de vida baixa amb migració molt alta.

Model demogràfic

Variació anual de la fecunditat	8 %
Variació anual de la mortalitat	4 %
Variació anual del saldo migratori	12 %

Creixement resultant

Any	Població	Augment	%
2.005	24.496	1.324	5,71%
2.006	25.957	1.461	5,96%
2.007	27.442	1.485	5,72%
2.008	29.055	1.613	5,88%
2.009	30.726	1.670	5,75%
2.010	32.557	1.831	5,96%
2.011	34.565	2.008	6,17%

1.3.1.5 Conclusions Demografia

Resum escenaris demogràfics

ANY	ESCENARI	MITJÀ	ALT	ESCENARI	MITJÀ	BAIX	ESCENARI	BAIX	VELL	ESCENARI	ALT	JOVE
	Població	Augment	%	Població	Augment	%	Població	Augment	%	Població	Augment	%
2.005	24.473	1.301	5,62%	24.419	1.247	6,1%	24.402	1.230	5,31%	24.496	1.324	5,71%
2.006	25.865	1.392	5,69%	25.704	1.285	6,3%	25.632	1.230	5,04%	25.957	1.461	5,96%
2.007	27.243	1.378	5,33%	26.906	1.202	6,1%	26.750	1.118	4,36%	27.442	1.485	5,72%
2.008	28.701	1.458	5,35%	28.108	1.202	6,1%	27.839	1.089	4,07%	29.055	1.613	5,88%
2.009	30.154	1.453	5,06%	29.212	1.104	5,9%	28.793	955	3,43%	30.726	1.670	5,75%
2.010	31.688	1.533	5,08%	30.288	1.076	5,4%	29.678	885	3,07%	32.557	1.831	5,96%
2.011	33.304	1.616	5,10%	31.322	1.034	5,2%	30.478	800	2,70%	34.565	2.008	6,17%
		10.132	43,72%		8.150	35,17%		7.306	31,53%		11.393	49,17%

Amb l'objectiu de disposar d'una projecció de població esperada raonable i una projecció de població esperada de màxims continuarem l'anàlisi només amb l'escenari mitjà baix (el més probable) i l'escenari ALT - JOVE (el de creixement màxim)

- L' ESCENARI MITJÀ BAIX

[\(31.322 habitants en l'any 2.011- creixement de 8.150 habitants en els propers 7 anys – el període 2005 a 2011 indica una mitjana de creixement de 1.164 habitants/ any\).](#)

Suposa una combinació de fecunditat i esperança de vida mitjana i un saldo migratori mitjà.

Aquest escenari pretén reflectir l' evolució que es considera més probable del creixement i l' estructura demogràfica a Sitges d'acord amb les dades recents.

- L' ESCENARI ALT-JOVE

[\(34.565 habitants en l'any 2.011- creixement de 11.393 habitants en els propers 7 anys – el període 2005 a 2011 indica una mitjana de creixement de 1.628 habitants/ any\).](#)

Es combinen fecunditat alta i esperança de vida baixa amb migració molt alta. Ens dona la màxima projecció demogràfica.

EVOLUCIÓ PER GRUPS D'EDATS**L'escenari mitjà baix**

POBLACIÓ	2001	2003		2004	VARIA	2005	VARIA	2006	VARIA	2007	VARIA	2008	VARIA	2009	VARIA	2010	VARIA	2011	VARIA
				03 A	04	04 A	05	05 A	06	06 A	07	07 A	08	08 A	09	09 A	10	10 A	11
Fins a 18 anys	3.299	4.122	18%	4.226	104	4.200	-26	3.966	-234	3.436	-530	2.637	-799	2.718	81	2.858	140	3.059	201
de 19 a 34 anys	5.224	5.223	23%	5.320	97	4.445	-875	4.105	-340	4.500	396	5.405	905	5.268	-137	4.858	-410	4.169	-689
de 35 a 64 anys	8.673	9.964	44%	10.330	366	11.563	1.233	12.254	690	12.424	170	12.266	-158	12.060	-206	11.897	-164	12.059	163
de 65 anys i mé	2.697	3.316	15%	3.296	-20	4.211	915	5.380	1.169	6.545	1.166	7.801	1.255	9.166	1.366	10.675	1.508	12.035	1.360
total	19.893	22.625	100%	23.172	547	24.419	1.247	25.704	1.285	26.906	1.202	28.108	1.202	29.212	1.104	30.288	1.076	31.322	1.034
							5,4%		5,3%		4,7%		4,5%		3,9%		3,7%		3,4%

L'escenari alt-jove

POBLACIÓ	2001	2003		2004	VARIA	2005	VARIA	2006	VARIA	2007	VARIA	2008	VARIA	2009	VARIA	2010	VARIA	2011	VARIA
				03 A	04	04 A	05	05 A	06	06 A	07	07 A	08	08 A	09	09 A	10	10 A	11
Fins a 18 anys	3.299	4.122	18%	4.226	104	4.244	18	4.097	-147	3.692	-405	3.055	-637	3.332	277	3.717	385	4.220	503
de 19 a 34 anys	5.224	5.223	23%	5.320	97	4.472	-848	4.189	-283	4.681	492	5.724	1.044	5.786	61	5.633	-152	5.258	-375
de 35 a 64 anys	8.673	9.964	44%	10.330	366	11.573	1.243	12.294	721	12.527	233	12.479	-49	12.444	-34	12.533	88	13.043	510
de 65 anys i més	2.697	3.316	15%	3.296	-20	4.207	911	5.376	1.169	6.542	1.166	7.797	1.256	9.163	1.366	10.674	1.511	12.045	1.371
total	19.893	22.625	100%	23.172	547	24.496	1.324	25.957	1.461	27.442	1.485	29.055	1.613	30.726	1.670	32.557	1.831	34.565	2.008
							5,7%		6,0%		5,7%		5,9%		5,7%		6,0%		6,2%

L' ESCENARI MITJÀ BAIX**Moviments demogràfics**

	total inici	naixements	morts	saldo demogràfic	immigració	total final
2005	23.172	273	297	-25	1.272	24.419
2006	24.419	265	329	-64	1.348	25.704
2007	25.704	239	466	-227	1.429	26.906
2008	26.906	228	541	-313	1.515	28.108
2009	28.108	256	758	-502	1.606	29.212
2010	29.212	302	928	-626	1.702	30.288
2011	30.288	330	1.100	-770	1.804	31.322
total	23.172	1.892	4.419	-2.527	10.677	31.322

L' ESCENARI ALT-JOVE**Moviments demogràfics**

	total inici	naixements	morts	saldo demogràfic	immigració	total final
2005	23.172	283	303	-20	1.344	24.496
2006	24.496	287	332	-45	1.505	25.957
2007	25.957	271	472	-201	1.686	27.442
2008	27.442	275	550	-275	1.888	29.055
2009	29.055	328	773	-444	2.115	30.726
2010	30.726	411	948	-537	2.369	32.557
2011	32.557	483	1.127	-645	2.653	34.565
total	23.172	2.339	4.505	-2.166	13.560	34.565

Resum evolució prevista escenari mitjà baix

	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Població < 18 anys	4.226	4.200	3.966	3.436	2.637	2.718	2.858	3.059
Població 19-34 anys	5.320	4.445	4.105	4.500	5.405	5.268	4.858	4.169
Població 35-64 anys	10.330	11.563	12.254	12.424	12.266	12.060	11.897	12.059
Població >65 anys	3.296	4.211	5.380	6.545	7.801	9.166	10.675	12.035
TOTAL	23.172	24.419	25.704	26.906	28.108	29.212	30.288	31.322

	2.004	%	2.011	%	augment	%
Població < 18 anys	4.226	18,2%	3.059	9,8%	-1.167	-27,6%
Població 19-34 anys	5.320	23,0%	4.169	13,3%	-1.151	-21,6%
Població 35-64 anys	10.330	44,6%	12.059	38,5%	1.729	16,7%
Població >65 anys	3.296	14,2%	12.035	38,4%	8.739	265,1%
TOTAL	23.172	100%	31.322	100%	8.150	35,2%

El model triat ens indica que més de la meitat del creixement en els propers anys es farà en el tram de població de més de 65 anys, això vol dir, que aquest col·lectiu es passarà del 15 % actual al 38 % en l'any 2.011.

Resum evolució prevista escenari alt -jove

	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Població < 18 anys	4.226	4.244	4.097	3.692	3.055	3.332	3.717	4.220
Població 19-34 anys	5.320	4.472	4.189	4.681	5.724	5.786	5.633	5.258
Població 35-64 anys	10.330	11.573	12.294	12.527	12.479	12.444	12.533	13.043
Població >65 anys	3.296	4.207	5.376	6.542	7.797	9.163	10.674	12.045
TOTAL	23.172	24.496	25.957	27.442	29.055	30.726	32.557	34.565

	2.004	%	2.011	%	augment	%
Població < 18 anys	4.226	18,2%	4.220	13,5%	-6	-0,1%
Població 19-34 anys	5.320	23,0%	5.258	16,8%	-62	-1,2%
Població 35-64 anys	10.330	44,6%	13.043	41,6%	2.713	26,3%
Població >65 anys	3.296	14,2%	12.045	38,5%	8.749	265,4%
TOTAL	23.172	100%	34.565	110%	11.393	49,2%

Tant en el model jove, com en l'anterior de mitjà baix, més de la meitat del creixement en els propers anys es farà en el tram de població de més de 65 anys, això vol dir, que aquest col·lectiu es passarà del 15 % actual al 38 % en l'any 2.011.

Comparativa evolució demogràfica segons models

	Actual		Escenari mitja baix		Escenari alt-jove	
	2.004	%	2.011	%	2.011	%
Població < 18 anys	4.226	18,2%	3.059	9,8%	4.220	13,5%
Població 19-34 anys	5.320	23,0%	4.169	13,3%	5.258	16,8%
Població 35-64 anys	10.330	44,6%	12.059	38,5%	13.043	41,6%
Població >65 anys	3.296	14,2%	12.035	38,4%	12.045	38,5%
TOTAL	23.172	100%	31.322	100%	34.565	110%

En els dos escenaris triats es detecta que la població en edat escolar baixa entre un 5 i un 9 % i el grup de gent gran ens augmenta al mes del doble, reduint-se en la mateixa proporció la gent en edat laboral.

1.3.2 ESTUDI I PROJECCIONS DE LES LLARS

1.3.2.1 Mètode d'anàlisi

Per determinar la projecció de llars hem seguit la pauta històrica de l'evolució de la dimensió de les llars. El mateix hem fet pels caps de llar.

En les taxes s'ha seguit el criteri de la seva progressiva reducció, bàsicament pel fet de la disminució de la grandària de la llar.

Històric evolució llars:

Llars segons el nombre de persones Sitges. Sèrie temporal

Any	Nombre de persones (dimensió de la llar)									Total llars
	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	
2001	2.443	2.285	1.551	1.314	358	97	24	16	12	8.100
1996	1.862	1.807	1.265	1.173	362	77	23	16	9	6.594
1991	889	1.208	875	931	344	119	36	8	7	4.417

Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total HABITANTS	taxa
2001	2.443	4.570	4.653	5.256	1.790	582	168	128	303	19.893	2,46
	12,3%	23,0%	23,4%	26,4%	9,0%	2,9%	0,8%	0,6%	1,5%	100,0%	
1996	1.862	3.614	3.795	4.692	1.810	462	161	128	277	16.801	2,55
	11,1%	21,5%	22,6%	27,9%	10,8%	2,7%	1,0%	0,8%	1,6%	100,0%	
1991	889	2.416	2.625	3.724	1.720	714	252	64	705	13.109	2,97
	6,8%	18,4%	20,0%	28,4%	13,1%	5,4%	1,9%	0,5%	5,4%	100,0%	

* Font: Institut Estadístic de Catalunya

**Persona principal de la llar per sexe i edat
Sitges. Any 2001.**

Edat	Total
Menys de 20 anys	13
De 20 a 24 anys	100
De 25 a 29 anys	428
De 30 a 34 anys	803
De 35 a 39 anys	1.053
De 40 a 44 anys	939
De 45 a 49 anys	902
De 50 a 54 anys	791
De 55 a 59 anys	746
De 60 a 64 anys	544
De 65 a 69 anys	528
De 70 a 74 anys	454
De 75 anys i més	799
Total	8.100

* Font: Institut Estadístic de Catalunya

Cap de llar menys 35 anys	1.344	16,6%
Cap de llar 35-64 anys	4.975	61,4%
Cap de llar 65 anys i més	1.781	22,0%
Total	8.100	100%

* Font: Institut Estadístic de Catalunya

1.3.2.2 Projeccions de les llars**Projecció llars demografia mitjà alt**

Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total llars
2.011	4.228	4.072	2.610	1.958	439	104	22	20	70	13.523
2.007	3.498	3.296	2.161	1.762	430	112	27	17	65	11.369
2.001	2.443	2.285	1.551	1.314	358	97	24	16	12	8.100

Nombre de PERSONES per llar

Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total HABITANTS	taxa
2.011	4.228	8.144	7.831	7.831	2.193	626	157	157	157	31.322	2,32
	13,5%	26,0%	25,0%	25,0%	7,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	100,0%	
2.007	3.498	6.592	6.484	7.049	2.152	673	188	135	135	26.906	2,37
	13,0%	24,5%	24,1%	26,2%	8,0%	2,5%	0,7%	0,5%	0,5%	100,0%	
2.001	2.443	4.570	4.653	5.439	1.790	582	168	128	120	19.893	2,46
	12,3%	23,0%	23,4%	27,3%	9,0%	2,9%	0,8%	0,6%	0,6%	100,0%	

Projecció llars demografia alt-jove

Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total llars
2.011	4.666	4.493	2.880	2.160	484	115	25	22	76	14.922
2.007	3.567	3.362	2.205	1.797	439	114	27	17	69	11.598
2.001	2.443	2.285	1.551	1.314	358	97	24	16	12	8.100

Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total HABITANTS	taxa
2.011	4.666	8.987	8.641	8.641	2.420	691	173	173	173	34.565	2,32
	13,5%	26,0%	25,0%	25,0%	7,0%	2,0%	0,5%	0,5%	0,5%	100,0%	
2.007	3.567	6.723	6.614	7.190	2.195	686	192	137	137	27.442	2,37
	13,0%	24,5%	24,1%	26,2%	8,0%	2,5%	0,7%	0,5%	0,5%	100,0%	
2.001	2.443	4.570	4.653	5.439	1.790	582	168	128	120	19.893	2,46
	12,3%	23,0%	23,4%	27,3%	9,0%	2,9%	0,8%	0,6%	0,6%	100,0%	

Projecció llars en demografia mitjà baix

POBLACIÓ DEAMANDANT	TOTAL 05 A 2001		2005	VARIA 04 A 05	2006	VARIA 05 A 06	2007	VARIA 06 A 07	2008	VARIA 07 A 08	2009	VARIA 08 A 09	2010	VARIA 09 A 10	2011	VARIA 10 A 11
NOU VINGUTS	10.677	84%	1.272	73%	1.348	89%	1.429	87%	1.515	87%	1.606	86%	1.703	85%	1.804	85%
30 % de 19 a 34 anys	1.190		300	6,7%	100	2,4%	120	2,7%	140	2,6%	160	3,0%	170	3,5%	200	4,8%
5 % de 35 a 64 anys	660		150	1,3%	60	0,5%	70	0,6%	80	0,7%	90	0,7%	100	0,8%	110	0,9%
1 % de 65 anys i més	115		20	0,5%	15	0,3%	15	0,2%	15	0,2%	15	0,2%	20	0,2%	15	0,1%
TOTAL VEINS ACTUALS	1.965	16%	470	27%	175	11%	205	13%	235	13%	265	14%	290	15%	325	15%
TOTAL DEMANDANTS	12.642	100%	1.742	100%	1.523	100%	1.634	100%	1.750	100%	1.871	100%	1.993	100%	2.129	100%
NOVES LLARS DEMANADES	TOTAL 05 A 2001		2005	VARIA 04 A 05	2006	VARIA 05 A 06	2007	VARIA 06 A 07	2008	VARIA 07 A 08	2009	VARIA 08 A 09	2010	VARIA 09 A 10	2011	VARIA 10 A 11
LLARS NOU VINGUTS	4.536	81%	530	72%	566	87%	604	85%	641	85%	684	83%	731	81%	779	78%
Cap de llar menys 35 anys	606		117		47		58		62		79		100		143	
Cap de llar 35-64 anys	403		81		33		40		49		58		67		76	
Cap de llar 65 anys i més	39		11		6		5		4		4		5		3	
LLARS VEINS ACTUALS	1.048	19%	208	28%	86	13%	103	15%	115	15%	141	17%	172	19%	222	22%
TOTAL DEMANDA LLARS	5.583		738	100%	653	100%	707	100%	756	100%	826	100%	903	100%	1.000	100%
DISTRIBUCIÓ DEMANDA	05 A 2011		2.005		2.006		2.007		2.008		2.009		2.010		2.011	
20 % PARC EXISTENT	1.117	20%	148		131		141		151		165		181		200	
NOVES LLARS	4.466	80%	590		522		566		605		661		722		800	
TOTAL DEMANDA LLARS	5.583	100,0%	738		653		707		756		826		903		1.000	

Projecció llars en demografia alt-jove

POBLACIÓ DEMANDANT	TOTAL		2005	VARIA	2006	VARIA	2007	VARIA	2008	VARIA	2009	VARIA	2010	VARIA	2011	VARIA
	05 A 2001															
NOU VINGUTS	13.560	85%	1.344	71%	1.503	88%	1.688	88%	1.888	87%	2.115	86%	2.369	86%	2.653	85%
30 % de 19 a 34 anys	1.440		350	7,8%	115	2,7%	135	2,9%	160	2,8%	200	3,5%	230	4,1%	250	4,8%
3 % de 35 a 64 anys	870		170	1,5%	70	0,6%	80	0,6%	100	0,8%	120	1,0%	150	1,2%	180	1,4%
1 % de 65 anys i més	125		20	0,5%	15	0,3%	15	0,2%	15	0,2%	20	0,2%	20	0,2%	20	0,2%
TOTAL VEÏNS ACTUALS	2.435	15%	540	29%	200	12%	230	12%	275	13%	340	14%	400	14%	450	15%
TOTAL DEMANDANTS	15.995	100%	1.884	100%	1.703	100%	1.918	100%	2.163	100%	2.455	100%	2.769	100%	3.103	100%

NOVES LLARS DEMANDADES	TOTAL		2005	VARIA	2006	VARIA	2007	VARIA	2008	VARIA	2009	VARIA	2010	VARIA	2011	VARIA
	05 A 2011															
NOU VINGUTS	5.769	82%	560	70%	631	86%	713	86%	799	86%	902	84%	1019	81%	1145	80%
Cap de llar menys 35 anys	699		136		54		64		69		95		126		156	
Cap de llar 35-64 anys	538		91		38		46		61		77		101		124	
Cap de llar 65 anys i més	40		11		6		5		4		5		5		4	
TOTAL VEÏNS ACTUALS	1.277	18%	238	30%	98	13%	115	14%	134	14%	177	16%	231	18%	284	20%
TOTAL NOVES LLARS DEMANDANTS	7.046	100%	797	100%	730	100%	828	100%	933	100%	1.079	100%	1.250	100%	1.429	100%

DISTRIBUCIÓ DEMANDA	05 A 2011		2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
20 % PARC EXISTENT	1.410	20%	159	146	166	187	216	250	286
NOVES LLARS	5.636	80%	638	584	662	746	863	1000	1143
TOTAL DEMANDA LLARS	7.046	100%	797	730	828	933	1079	1250	1429

1.3.2.3 Conclusions de les llars

Resum projecció de les llars en les dues situacions demogràfiques segons les projeccions de llars en cada model demogràfic en funció del saldo demogràfic i del saldo migratori.

Suposarem que el 20 % de la demanda de llars que es genera és satisfeta pel mercat de vivenda de segona mà del parc existent.

Demografia Mitjà baix

Resum projecció llars en demografia mitja baix

	05 A 2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
19 - 34 anys	1.121	125	118	134	151	173	199	220
35 – 64 anys	3.408	450	405	438	469	504	542	600
>65 anys	1.055	162	131	134	136	149	163	180
	5.583	738	653	707	756	826	903	1.000

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
19 - 34 anys	1.727	1.845	1.979	2.131	2.304	2.503	2.723
35 – 64 anys	6.380	6.785	7.223	7.692	8.196	8.738	9.338
>65 anys	2.285	2.416	2.550	2.686	2.835	2.997	3.177
	10.393	11.046	11.753	12.509	13.335	14.238	15.238
taxa hab / llar	2,35	2,33	2,29	2,25	2,19	2,13	2,06
TOTAL POBLACIÓ	24.419	25.704	26.906	28.108	29.212	30.288	31.322

Demografia alt-jove

Resum projecció llars en demografia alt-jove

	05 A 2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
19 - 34 anys	1.427	135	131	157	187	227	275	314
35 – 64 anys	4.296	486	453	513	578	658	750	857
>65 anys	1.323	175	146	157	168	194	225	257
	7.046	797	730	828	933	1.079	1.250	1.429

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
19 - 34 anys	1.738	1.869	2.026	2.213	2.439	2.714	3.029
35 – 64 anys	6.416	6.869	7.382	7.961	8.619	9.369	10.226
>65 anys	2.298	2.444	2.602	2.770	2.964	3.189	3.446
	10.452	11.182	12.010	12.943	14.022	15.272	16.701
taxa hab / llar	2,34	2,30	2,24	2,17	2,08	1,98	1,88
TOTAL POBLACIÓ	24.419	25.704	26.906	28.108	29.212	30.288	31.322

La grandària de la llar disminueix de forma progressiva en els dos supòsits de creixement demogràfic.

Els caps de llar de 65 anys i més augmenten més del doble mentre que els caps de llar entre 35- 64 anys augmenten el doble.

1.3.3 CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

Per tal de conèixer millor les característiques de la demanda de l'habitatge al municipi s'han fet dos estudis complementaris.

El primer estudi té com objectiu de conèixer l'opinió de la població que conforma la demanda no satisfeta, és a dir, el col·lectiu de persones que per raó dels seus ingressos no poden accedir a un habitatge lliure.

El segon estudi té l'objectiu de conèixer a través dels agents socials del municipi, amb o sense ànim de lucre, quines són les qüestions en l'àmbit de l'habitatge que més preocupen a la població, tant en l'aspecte qualitatiu com en el quantitatiu.

1.3.3.1 Conclusions enquesta telefònica

En l'apartat de conclusions d'aquesta enquesta conclou:

- Més de tres quartes parts dels entrevistats que busquen habitatge tenen més de 45 anys. Més del 40% té estudis superiors.
- La mitjana d'ingressos de les unitats que volen adquirir pis sobrepasa els 1800€. Els més joves i els més grans són els que declaren uns ingressos menors (també són les unitats de convivència menor).
- La majoria busca un habitatge definitiu per una mitjana de 2,5 persones (tot i que una cinquena part pensa anar a viure sol). Independitzar-se o viure amb la parella és la principal motivació per voler canviar d'habitatge, a més de voler millorar les condicions de l'habitatge actual i tenir quelcom de propietat.
- Prop del 80% dels enquestats es vol quedar a viure a Sitges. La majoria dels que marxarien anirien a Barcelona.
- La majoria voldria viure en un pis i creu que la seva condició econòmica li ho permetria. Es busca un habitatge d'uns 80 m² i amb 3 habitacions, amb llum natural i en un entorn agradable. També es valora l'equipament de cuina, la calefacció, el garatge i l'ascensor.
- Més del 60% s'ha plantejat la protecció oficial en alguna ocasió i al 80% li agradaria tenir un habitatge d'aquestes característiques.
- La majoria busca un habitatge de propietat, perquè vol tenir alguna cosa seva i ho associa a un patrimoni o una inversió. S'opta pel lloguer bàsicament perquè no es disposa de recursos per la compra.
- Per la propietat es podria pagar una mitjana d'uns 240.000€. Els més joves pagarien poc més de 180.000€, però prop del 20% pagaria més de 300.000€. La majoria donaria una entrada i pagaria una hipoteca. La quota mensual de compra se situa al voltant dels 620€ al mes. La de lloguer en uns 450€.
- La majoria dels que pensen comprar, en cas de no trobar un habitatge que poguessin pagar, prefereixen esperar-se per comprar abans que l'opció de lloguer.
- Les actuacions en matèria d'habitatge que es demanen a l'Ajuntament de Sitges tenen a veure sobretot amb la protecció oficial: més quantitat i més flexibilitat en els requisits (adequats a diferents grups i necessitats). També amb el control dels preus i l'especulació.

1.3.3.2 Enquesta als agents socials: Conclusions.

1. OPINIÓ AGENTS SOCIALS SENSE ÀNIM DE LUCRE

- [Es fixa en 28.333 € el salari net anual mínim per poder viure a Sitges ja sigui en règim de propietat o en lloguer](#)
Pis 100 m² * 2.750 € m² = 275.000 € (45 MPTA)
Quota hipoteca 220.000 (80 %) = 988 x 12 = 18.144 €/ any (60 % renda)
- [Es fixa en 18.030 € el salari net anual mínim per poder viure a Sitges en règim de lloguer.](#)
Lloguer pis 100 m² = 800 € mes x 12 = 9.600 €/ any (32 % renda)
- No es coneix la figura de l'habitatge de preu concertat. (80 % entrevistes)
- No es coneix la nova legislació sobre HPO (60 % entrevistes)

Demanda possible de HPO

Edat	Lloguer	Lloguer+ Opció compra	Compra
De 18 a 35	Gran	Molt gran	Mitjà
De 36 a 65	Baixa	Baixa	Molt gran
De més de 65	Gran	Baixa	Baixa

Tendència i evolució saldo migratori

Nous residents	Immigrants laborals	Estrangers residents	Canvi de 1 ^a a 2 ^a residència
Creix poc	Creix poc	Decreix poc	Creix molt

2. OPINIÓ AGENTS SOCIALS AMB ÀNIM DE LUCRE

- [Es fixa en 29.102 € el salari net anual mínim per poder viure a Sitges en règim de propietat.](#)
Pis 100 m² * 2.750 € m² = 275.000 € (45 MPTA)
Quota hipoteca 220.000 (80 %) = 988 x 12 = 18.144 €/ any (50 % renda)
- [Es fixa en 16.765 € el salari net anual mínim per poder viure a Sitges en règim de lloguer.](#)
Lloguer pis 100 m² = 800 € mes x 12 = 9.600 €/ any (50 % renda)
- No es coneix la figura de l'habitatge de preu concertat. (60 % entrevistes)
- No es coneix la nova legislació sobre HPO (60 % entrevistes)
- El 60 % dels entrevistats opina, que una vegada s'hagi resolt el gruix de la demanda no satisfeta mitjançant HPO, [s'hauria de fer una proposta política per oferir a aquest col·lectiu la possibilitat d'accedir a HPO encara que no hagin estat empadronats en l'últims anys, però si durant molts anys abans d'haver d'emigrar a la comarca del Garraf.](#)
- Es confia poc en el sistema de la HPO, donades les situacions del passat poc transparents.
- No es coneixen els preus de HPO.

Demanda possible de HPO

Edat	Lloguer	Lloguer+ Opció compra	Compra
De 18 a 35	Gran	Molt gran	Mitjà
De 36 a 65	Baixa	Gran	Molt gran
De més de 65	Gran	Baixa	Baixa

Les entitats de crèdit fixen en els 55 anys el llindar per donar hipoteques, a pesar de què poden haver-ne.

Tendència i evolució saldo migratori

Nous Residents	Immigrants laborals	Estrangers residents	Canvi de 1 ^a a 2 residència
Creix poc	Creix poc	Decreix poc	Creix molt

[Es constata que marxen més estranger que no pas n'arriben](#)
[Els canvis de 1 a 2 residència els fan la gent entre 36 a 65 anys i normalment són per la venda de la residència anterior, fonamentalment a Barcelona.](#)
[Les immigracions laborals segueixen el creixement del sector serveis.](#)
[Els nous residents són gent amb fort poder adquisitiu.](#)

1.3.3.3 Caracterització de la població**Grau d'interès per grups d'edat**

Menys de 30 anys	33 %
33 i 44 anys	44 %
Més de 45 anys	23 %
Total	100 %

Nivell d'estudis

Estudis universitaris	40 %
Estudis mitjans	39 %
Estudis primaris	21 %
Total	100 %

Lloc de naixement

Sitges	30,2 %
Província Barcelona	26,2 %
Resta Catalunya	4,4 %
Resta Espanya	16,4 %
Estranger	22,8 %
Total	100 %

Temps de residència a Sitges

Tota la vida	28,0 %
Fa més de 20 anys	12,4 %
Fa menys de 5 anys	25,0 %
Nou vinguts	34,6 %
Total	100 %

La major part dels enquestats viuen al sector oriental / Poble Sec o a la zona centre.

Més de les tres quartes parts dels entrevistats que busquen habitatge tenen menys de 45 anys.

Un 40% tenen estudis universitaris.

Únicament un 30% han nascut a Sitges.

1.3.3.4 Motius de la demanda**Motiu per la demanda d'habitatge**

Emancipació	29,3 %
Millora grandària pis	16,9 %
Millora qualitat pis	14,2 %
Deixar el lloguer i accedir a la propietat	19,6 %
Lloguer massa alt	3,6 %
Canvi de barri	4,0 %
Canvi de població	2,7 %
Finalització contracte Actual de lloguer	3,6 %
Motius laborals	2,2 %
Inversió	1,8 %
Pis més petit	0,9 %
Pis més petit	1,2 %
Total	0,9 %

Motiu per marxar de Sitges

Preu habitatge	42,2 %
Motius laborals estudis	22,3 %
Més tranquil·litat	13,3 %
Per la família	11,1 %
Altres	11,1 %
Total	100 %

El motiu principal per la demanda d'habitatge és l'emancipació (29,3%) seguit de deixar el lloguer i accedir a un habitatge, millora de la grandària i qualitat del pis actual.

1.3.3.5 Tipus de llar**Preferències en el tipus habitatge**

Li agrada viure en HPO	81,3 %
No li agrada viure en HPO	12,7 %
No sap no contesta	6,0 %
Total	100 %

No. de persones per nova llar

2,5 persones	39,1 %
1 persona	20,0 %
2 persones	40,9 %
Total	100 %

**No. de persones per nova llar i edat del demandant
Menors de 30 anys**

1 persones	30 %
2 persones	60 %
3 persones	10 %
Total	100 %

Entre 31 a 59 anys

1 persones	10 %
2 persones	30 %
3 persones	60 %
Total	100 %

Majors de 60 anys

1 persones	25 %
2 persones	65 %
3 persones	10 %
Total	100 %

Permanència en el nou habitatge

Habitatge definitiu	70 %
temporal	30 %
Total	100 %

Es mostra una preferència per ocupar un pis de protecció oficial. La majoria dels que no voldrien viure en un habitatge protegit argumenta que no els agrada aquest tipus d'habitatge, perquè són petits, no fan cases... (40,7%) o bé que després no hi ha la possibilitat de vendre'l (18,5%).

El nombre de persones que ocuparien la nova llar és en un 90% d'una o dues. Aquest percentatge s'incrementa en el cas de persones menors de 30 anys i en persones majors de 65 anys fins a un 90%, establint-se en un 40% en persones entre 31 a 59 anys.

1.3.3.6 Tipologia de l'habitatge**Tipus Habitatge desitjat**

Pis	52,9 %
Casa aïllada	22,7 %
Casa parellada	12,9 %
Apartament o estudi	9,8 %
Total	100 %

Tipus Habitatge amb possibilitats reals de comprar

Pis	60,0 %
Casa aïllada	8,0 %
Casa parellada	8,0 %
Apartament o estudi	15,5 %
Altres	1,8 %
No sap no contesta	2,7 %
No pot accedir a cap	4,0 %
Total	100 %

[La majoria voldria anar a viure a un pis.](#)

[Encara són més els que creuen que el pis el poden pagar](#)

[Un 4% diu que no té possibilitats d'accedir a cap mena d'habitatge.](#)

Superfície de l'Habitatge desitjat

Entre 70 i 90 m2	33,7 %
Entre 50 i 70 m2	23,6 %
Entre 90 i 120 m2	22,2 %
Més de 120 m2	10,7 %
Menys de 50 m2	7,9 %
No sap no contesta	2,9 %
Total	100 %

[Els enquestats estan buscant un habitatge de prop de 84 metres quadrats de mitjana.](#)

D'altra banda, [la mitjana d'habitacions que es voldria que tingués l'habitatge és de 2,8.](#)

El 41,3% dels enquestats desitjaria que en tingués 3, una cinquena part en demana 4 i prop del 30% en voldria dues.

Busquen habitatges amb menys habitacions els més joves, els que pensen anar a viure-hi sols, qui s'ho planteja com un habitatge transitori i qui compta amb menys recursos. Lògicament, el nombre de cambres que es necessiten augmenta a mesura que és major el nombre de persones que tenen previst anar-hi a viure.

Dels aspectes suggerits, aquells que més enquestats consideren importants a l'hora de decidir-se per un habitatge són la llum natural (99,6%) i l'entorn agradable (96,4%). En la importància atribuïda a aquests dos factors hi coincideixen àmpliament els diferents segments de població enquestats.

1.3.3.7 Règim de tinença

[El 78% busca un pis de propietat, perquè vol tenir alguna cosa seva i ho considera un patrimoni o una inversió. Els que busquen lloguer ho fan bàsicament perquè no tenen recursos per la compra](#)

- [El 78,3% dels enquestats està buscant un habitatge de propietat, per un 15,1% que el busca de lloguer. Al 5,3% li és indiferent i l'1,3% no respon.](#)
- La preferència per la propietat és majoritària en tots els segments de població enquestats i augmenta entre els enquestats de 30 a 60 anys, els que busquen un habitatge definitiu i a mesura que augmenta el nombre de persones que es té previst que hi vagin a viure. També entre els enquestats amb un major nivell d'ingressos.
- La proporció dels que busquen un habitatge de lloguer es dobla entre els menors de 30 anys i aquells que busquen un habitatge transitori i per viure-hi sols.
- [La principal raó que donen els que prefereixen la propietat és el fet de tenir alguna cosa seva \(32,4%\). Ho esmenten sobretot els menors de 30 anys. Un 25% la considera com un patrimoni o una inversió.](#)
- Un 16,5% pensa que el lloguer suposa perdre diners (sobretot els més joves), als quals es poden sumar aquells que se'n queixen pel preu (4,5%) i els que diuen que ja no volen pagar més lloguer (2,8%).
- El 8% veu en la propietat un element de seguretat i estabilitat i el 7,4% busca millorar la propietat que ja té.
- [Dos terços dels enquestats que busquen un habitatge de lloguer ho fan bàsicament perquè no tenen recursos per adquirir-ne un en propietat. Un 17,6% diu que ho fa, perquè no li interessa la propietat i el 5,9% per raons de mobilitat laboral.](#)

1.3.4 ESCENARIS DE LA DEMANDA

1.3.4.1 Metodologia d'anàlisi

Per tal de determinar l'evolució de la demanda segons les dues projeccions demogràfiques, s'han triat tres possibles escenaris de creixement econòmic. Com és ben sabut el principal dinamitzador del mercat de la vivenda és la bonança econòmica, acompanyada d'una estabilitat del tipus d'interès.

- ECONOMIA FAVORABLE

Indicadors macro econòmics favorables, PIB superior al 2 % , estabilitat en la inflació i en el tipus d'interès.

Això és com en els últims 5 anys 1999 a 2004

- ECONOMIA DESFAVORABLE

Indicadors macro econòmics desfavorables, PIB inferior al 0,5 % , inestabilitat en la inflació i en el tipus d'interès, amb pujades de tipus d'interès i ajusts canviaris de la moneda.

- ECONOMIA ESTABLE

Indicadors macro econòmics favorables, PIB entre el 0,5 % i el 2 % , estabilitat en la inflació i en el tipus d'interès

Tenim, doncs sis escenaris:

ESCENARI	CREIXEMENT DEMOGRÀFIC	ECONOMIA
ESCENARI 1	MITJÀ BAIX	FAVORABLE
ESCENARI 2	MITJÀ BAIX	DESFAVORABLE
ESCENARI 3	MITJÀ BAIX	ESTABLE
ESCENARI 4	ALT-JOVE	FAVORABLE
ESCENARI 5	ALT-JOVE	DESFAVORABLE
ESCENARI 6	ALT-JOVE	ESTABLE

1.3.4.2. Escenaris de la demanda**Escenaris demanda de llars en demografia mitjà baix**

		2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ESCENARI 1 ECONOMIA FAVORABLE	DEMANDA TOTAL	5.695	753	666	721	771	843	921	1.020
CREIX 7 % EN 7 ANYS = 2% anual	20 % PARC EXISTENT	- 1.139	-151	-133	-144	-154	-169	-184	-204
	NOVES LLARS	4.556	602	533	577	617	674	737	816
ESCENARI 2 ECONOMIA DESFAVORABLE	DEMANDA TOTAL	5.415	716	633	686	733	801	876	970
DECREIX 21 % EN 7 ANYS = - 3 % anual	20 % PARC EXISTENT	- 1.083	-143	-127	-137	-147	-160	-175	-194
	NOVES LLARS	4.332	573	506	549	586	641	701	776
ESCENARI 3 ECONOMIA ESTABLE	DEMANDA TOTAL	5.583	738	653	707	756	826	903	1.000
CREIX EN FUNCIO SALDO	20 % PARC EXISTENT	- 1.117	-148	-131	-141	-151	-165	-181	-200
DEMOGRÀFIC + IMMIGRACIÓ	NOVES LLARS	4.466	590	522	566	605	661	722	800

Escenaris demanda de llars en demografia Alta-jove

		2005 A 2011	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
ESCENARI 4 ECONOMIA FAVORABLE	DEMANDA TOTAL	7.189	813	745	845	952	1.101	1.275	1.458
CREIX 7 % EN 7 ANYS = 2% anual	20 % PARC EXISTENT	-1.438	-163	-149	-169	-190	-220	-255	-292
	NOVES LLARS	5.751	650	596	676	762	881	1.020	1.166
ESCENARI 5 ECONOMIA DESFAVORABLE	DEMANDA TOTAL	6.835	773	708	803	905	1.047	1.213	1.386
DECREIX 21 % EN 7 ANYS = - 3 % anual	20 % PARC EXISTENT	-1.368	-155	-142	-161	-181	-209	-243	-277
	NOVES LLARS	5.467	618	566	642	724	838	970	1.109
ESCENARI 6 ECONOMIA ESTABLE	DEMANDA TOTAL	7.046	797	730	828	933	1.079	1.250	1.429
CREIX EN FUNCIO SALDO	20 % PARC EXISTENT	-1.410	-159	-146	-166	-187	-216	-250	-286
DEMOGRÀFIC + IMMIGRACIÓ	NOVES LLARS	5.636	638	584	662	746	863	1.000	1.143

ESCENARI 1: SITUACIÓ ECONÒMICA FAVORABLE + DEMOGRAFIA MITJÀ BAIX

Creix un 4,4 % en 7 anys la població interessada en comprar vivenda nova.

Qui necessita hpo i ajuts, decreix 10 % en 7 anys.

Qui està exclòs del h.p.o per excés, creix un 10 % en 7 anys.

Qui té accés H.P.O. Es manté.

Total població segons interès en comprar nova vivenda

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
No tenent edat pr comprar	4.226	18,2%	4.347	17,8%	4.397	17,1%	4.321	16,1%	4.016	14,3%	4.595	15,7%	5.271	17,4%	5.806	18,5%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	11,1%	2.869	11,7%	3.182	12,4%	3.500	13,0%	3.833	13,6%	4.167	14,3%	4.511	14,9%	4.862	15,5%
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	70,6%	17.203	70,4%	18.125	70,5%	19.085	70,9%	20.259	72,1%	20.450	70,0%	20.506	67,7%	20.654	65,9%
TOTAL	23.172	100%	24.419	100%	25.704	100%	26.906	100%	28.108	100%	29.212	100%	30.288	100%	31.322	100%

SITUACIÓ POBLACIÓ INTERESSADA EN COMPRAR																
SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS decreix 10 % en 7 anys	564	21,90%	587	20,47%	606	19,04%	616	17,61%	620	16,19%	615	14,76%	601	13,33%	579	11,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS creix un 10 % en 7 anys	423	16,40%	512	17,83%	613	19,26%	724	20,69%	848	22,11%	981	23,54%	1.126	24,97%	1.283	26,40%
AMB ACCÉS H.P.O. es mante	1.590	61,70%	1.770	61,70%	1.963	61,70%	2.159	61,70%	2.365	61,70%	2.571	61,70%	2.783	61,70%	3.000	61,70%
TOTAL	2.577	100%	2.869	100%	3.182	100%	3.500	100%	3.833	100%	4.167	100%	4.511	100%	4.862	100%

DEMANDA EXCLOSA

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	564	26%	587	25%	606	24%	616	22%	620	21%	615	19%	601	18%	579	16%
AMB ACCÉS H.P.O.	1.590	74%	1.770	75%	1.963	76%	2.159	78%	2.365	79%	2.571	81%	2.783	82%	3.000	84%

TOTAL	2.154	100%	2.358	100%	2.569	100%	2.776	100%	2.985	100%	3.186	100%	3.384	100%	3.578	100%
--------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------

ESCENARI 1: SITUACIÓ ECONÒMICA FAVORABLE + DEMOGRAFIA MITJÀ BAIX**Demanda de llars**

SITUACIÓ	2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEMANDA LLARS S/ PROJECCIÓ	5.695	753	666	721	771	843	921	1.020
20 % PARC EXISTENT	-1.139	-151	-133	-144	-154	-169	-184	-204
TOTAL NOVES LLARS	4.556	602	533	577	617	674	737	816

Situació llars en funció de la capacitat de compra

SITUACIÓ	2005 A 2011	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS	721	21,90%	123 20,47%	101 19,04%	102 17,61%	100 16,19%	100 14,76%	98 13,33%	97 11,90%
	1.024	16,40%	107 17,83%	103 19,26%	119 20,69%	136 22,11%	159 23,54%	184 24,97%	215 26,40%
AMB ACCÉS H.P.O.	2.811	61,70%	372 61,70%	329 61,70%	356 61,70%	381 61,70%	416 61,70%	455 61,70%	503 61,70%
TOTAL	4.556	100%	602 100%	533 100%	577 100%	617 100%	674 100%	737 100%	816 100%

Situació llars EXCLOSES del mercat

SITUACIÓ	2004	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	721	20%	123 25%	101 24%	102 22%	100 21%	100 19%	98 18%	97 16%
AMB ACCÉS H.P.O.	2.811	80%	372 75%	329 76%	356 78%	381 79%	416 81%	455 82%	503 84%
TOTAL	3.532	100%	495 100%	430 100%	457 100%	480 100%	516 100%	553 100%	601 100%

ESCENARI 2: SITUACIÓ ECONÒMICA DESFAVORABLE + DEMOGRAFIA MITJÀ ALT

Decreix en un 3,6 % en 7 anys la població interessada en comprar vivenda nova.

Qui necessita h.p.o i ajuts - creix un 5 % en 7 anys.

Qui està exclòs del h.p.o per excés, decreix un 10 % en 7 anys.

Qui té accés h.p.o., creix un 5 % en 7 anys.

Total població segons interès en comprar nova vivenda

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
No tenent edat pr comprar	4.226	18,2%	4.347	17,8%	4.397	17,1%	4.321	16,1%	4.016	14,3%	4.595	15,7%	5.271	17,4%	5.806	18,5%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	11,1%	2.590	10,6%	2.594	10,1%	2.577	9,6%	2.548	9,1%	2.498	8,5%	2.434	8,0%	2.356	7,5%
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	70,6%	17.482	71,6%	18.713	72,8%	20.008	74,4%	21.544	76,6%	22.119	75,7%	22.583	74,6%	23.160	73,9%
TOTAL	23.172	100%	24.419	100%	25.704	100%	26.906	100%	28.108	100%	29.212	100%	30.288	100%	31.322	100%

SITUACIÓ POBLACIÓ INTERESSADA EN COMPRAR																
SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS creix 5 % en 7 anys	564	21,90%	586	22,61%	605	23,33%	620	24,04%	631	24,76%	636	25,47%	637	26,19%	634	26,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS decreix un 10 % en 7 anys	423	16,40%	388	14,97%	351	13,54%	312	12,11%	272	10,69%	231	9,26%	191	7,83%	151	6,40%
AMB ACCÉS H.P.O. creix 5 % en 7 anys	1.590	61,70%	1.617	62,41%	1.638	63,13%	1.645	63,84%	1.645	64,56%	1.630	65,27%	1.606	65,99%	1.571	66,70%
TOTAL	2.577	100%	2.590	100%	2.594	100%	2.577	100%	2.548	100%	2.498	100%	2.434	100%	2.356	100%

DEMANDA EXCLOSA

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	564	26%	586	27%	605	27%	620	27%	631	28%	636	28%	637	28%	634	29%
AMB ACCÉS H.P.O.	1.590	74%	1.617	73%	1.638	73%	1.645	73%	1.645	72%	1.630	72%	1.606	72%	1.571	71%
TOTAL	2.154	100%	2.202	100%	2.243	100%	2.265	100%	2.275	100%	2.266	100%	2.243	100%	2.205	100%

ESCENARI 2: SITUACIÓ ECONÒMICA DESFAVORABLE + DEMOGRAFIA MITJÀ ALT**Demanda de llars**

SITUACIÓ	2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEMANDA LLARS S/ PROJECCIÓ	5.415	716	633	686	733	801	876	970
20 % PARC EXISTENT	-1.083	-143	-127	-137	-147	-160	-175	-194
TOTAL NOVES LLARS	4.332	573	506	549	586	641	701	776

Situació llars en funció de la capacitat de compra

SITUACIÓ	2005 A 2011	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	1.080	21,90%	130 22,61%	118 23,33%	132 24,04%	145 24,76%	163 25,47%	184 26,19%	209 26,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS	447	16,40%	86 14,97%	69 13,54%	66 12,11%	63 10,69%	59 9,26%	55 7,83%	50 6,40%
AMB ACCÉS H.P.O.	2.804	61,70%	358 62,41%	320 63,13%	350 63,84%	379 64,56%	418 65,27%	462 65,99%	518 66,70%
TOTAL	4.332	100%	573 100%	506 100%	549 100%	586 100%	641 100%	701 100%	776 100%

Situació llars EXCLOSES del mercat

SITUACIÓ	2004	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	1.080	28%	130 27%	118 27%	132 27%	145 28%	163 28%	184 28%	209 29%
AMB ACCÉS H.P.O.	2.804	72%	358 73%	320 73%	350 73%	379 72%	418 72%	462 72%	518 71%
TOTAL	3.885	100%	487 100%	438 100%	482 100%	524 100%	581 100%	646 100%	726 100%

ESCENARI 3: SITUACIÓ ECONÒMICA ESTABLE + DEMOGRAFIA MITJÀ ALT

No creix en 7 anys la població interessada en comprar vivenda nova.

Qui necessita hpo i ajuts, es manté.

Qui està exclòs del h.p.o per excés, es manté.

Qui té accés h.p.o., es manté.

Total població segons interès en comprar nova vivenda

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
No tenent edat pr comprar	4.226	18,2%	4.347	17,8%	4.397	17,1%	4.321	16,1%	4.016	14,3%	4.595	15,7%	5.271	17,4%	5.806	18,5%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	11,1%	2.716	11,1%	2.859	11,1%	2.992	11,1%	3.126	11,1%	3.249	11,1%	3.368	11,1%	3.483	11,1%
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	70,6%	17.356	71,1%	18.448	71,8%	19.593	72,8%	20.966	74,6%	21.368	73,1%	21.649	71,5%	22.033	70,3%
TOTAL	23.172	100%	24.419	100%	25.704	100%	26.906	100%	28.108	100%	29.212	100%	30.288	100%	31.322	100%

SITUACIÓ POBLACIÓ INTERESSADA EN COMPRAR																
SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS es mante	564	21,90%	595	21,90%	626	21,90%	655	21,90%	685	21,90%	711	21,90%	738	21,90%	763	21,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS es mante	423	16,40%	445	16,40%	469	16,40%	491	16,40%	513	16,40%	533	16,40%	552	16,40%	571	16,40%
AMB ACCÉS H.P.O. es mante	1.590	61,70%	1.676	61,70%	1.764	61,70%	1.846	61,70%	1.929	61,70%	2.004	61,70%	2.078	61,70%	2.149	61,70%
TOTAL	2.577	100%	2.716	100%	2.859	100%	2.992	100%	3.126	100%	3.249	100%	3.368	100%	3.483	100%

DEMANDA EXCLOSA

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	564	26%	595	26%	626	26%	655	26%	685	26%	711	26%	738	26%	763	26%
AMB ACCÉS H.P.O.	1.590	74%	1.676	74%	1.764	74%	1.846	74%	1.929	74%	2.004	74%	2.078	74%	2.149	74%
TOTAL	2.154	100%	2.270	100%	2.390	100%	2.502	100%	2.613	100%	2.716	100%	2.816	100%	2.912	100%

ESCENARI 3: SITUACIÓ ECONÒMICA ESTABLE + DEMOGRAFIA MITJÀ ALT**Demanda de llars**

SITUACIÓ	2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEMANDA LLARS S/ PROJECCIÓ	5.583	738	653	707	756	826	903	1.000
20 % PARC EXISTENT	-1.117	-148	-131	-141	-151	-165	-181	-200
TOTAL NOVES LLARS	4.466	590	522	566	605	661	722	800

Situació llars en funció de la capacitat de compra

SITUACIÓ	2005 A 2011	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	978	21,90%	129	114	124	132	145	158	175
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS	732	16,40%	97	86	93	99	108	118	131
AMB ACCÉS H.P.O.	2.756	61,70%	364	322	349	373	408	446	494
TOTAL	4.466	100%	590	522	566	605	661	722	800

Situació llars EXCLOSES del mercat

SITUACIÓ	2004	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	978	26%	129	114	124	132	145	158	175
AMB ACCÉS H.P.O.	2.756	74%	364	322	349	373	408	446	494
TOTAL	3.734	100%	494	437	473	506	552	604	669

ESCENARI 4: SITUACIÓ ECONÒMICA FAVORABLE + DEMOGRAFIA ALT-JOVE

Creix un 4,4 % en 7 anys la població interessada en comprar vivenda nova.

Qui necessita h.p.o i ajuts, decreix 10 % en 7 anys.

Qui esta exclòs del h.p.o per excés, creix un 10 % en 7 anys.

Qui te accés h.p.o., es manté.

Total població segons interès en comprar nova vivenda

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
No tenent edat pr comprar	4.226	18,2%	4.347	17,7%	4.397	16,9%	4.321	15,7%	4.016	13,8%	4.595	15,0%	5.271	16,2%	5.806	16,8%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	11,1%	2.878	11,7%	3.213	12,4%	3.569	13,0%	3.962	13,6%	4.383	14,3%	4.849	14,9%	5.365	15,5%
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	70,6%	17.271	70,5%	18.347	70,7%	19.552	71,2%	21.077	72,5%	21.748	70,8%	22.437	68,9%	23.394	67,7%
TOTAL	23.172	100%	24.496	100%	25.957	100%	27.442	100%	29.055	100%	30.726	100%	32.557	100%	34.565	100%

SITUACIÓ POBLACIÓ INTERESSADA EN COMPRAR																
SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS decreix 10 % en 7 anys	564	21,90%	589	20,47%	612	19,04%	629	17,61%	641	16,19%	647	14,76%	646	13,33%	638	11,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS creix un 10 % en 7 anys	423	16,40%	513	17,83%	619	19,26%	738	20,69%	876	22,11%	1.032	23,54%	1.211	24,97%	1.416	26,40%
AMB ACCÉS H.P.O. es mante	1.590	61,70%	1.776	61,70%	1.982	61,70%	2.202	61,70%	2.444	61,70%	2.704	61,70%	2.992	61,70%	3.310	61,70%
TOTAL	2.577	100%	2.878	100%	3.213	100%	3.569	100%	3.962	100%	4.383	100%	4.849	100%	5.365	100%

DEMANDA EXCLOSA

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	564	26%	589	25%	612	24%	629	22%	641	21%	647	19%	646	18%	638	16%
AMB ACCÉS H.P.O.	1.590	74%	1.776	75%	1.982	76%	2.202	78%	2.444	79%	2.704	81%	2.992	82%	3.310	84%
TOTAL	2.154	100%	2.365	100%	2.594	100%	2.831	100%	3.086	100%	3.351	100%	3.638	100%	3.949	100%

ESCENARI 4: SITUACIÓ ECONÒMICA FAVORABLE + DEMOGRAFIA ALT-JOVE**Demanda de llars**

SITUACIÓ	2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEMANDA LLARS S/ PROJECCIÓ	7.189	813	745	845	952	1.101	1.275	1.458
20 % PARC EXISTENT	-1.438	-163	-149	-169	-190	-220	-255	-292
TOTAL NOVES LLARS	5.751	650	596	676	762	881	1.020	1.166

Situació llars en funció de la capacitat de compra

SITUACIÓ	2005 A 2011	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	894	21,90%	133	20,47%	113	19,04%	119	17,61%	123	16,19%	130	14,76%	136	13,33%	139	11,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS	1.309	16,40%	116	17,83%	115	19,26%	140	20,69%	168	22,11%	207	23,54%	255	24,97%	308	26,40%
AMB ACCÉS H.P.O.	3.548	61,70%	401	61,70%	368	61,70%	417	61,70%	470	61,70%	543	61,70%	629	61,70%	720	61,70%
TOTAL	5.751	100%	650	100%	596	100%	676	100%	762	100%	881	100%	1.020	100%	1.166	100%

Situació llars EXCLOSES del mercat

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	894	20%	133	25%	113	24%	119	22%	123	21%	130	19%	136	18%	139	16%
AMB ACCÉS H.P.O.	3.548	80%	401	75%	368	76%	417	78%	470	79%	543	81%	629	82%	720	84%
TOTAL	4.442	100%	534	100%	481	100%	536	100%	593	100%	673	100%	765	100%	858	100%

ESCENARI 5: SITUACIÓ ECONÒMICA DESFAVORABLE + DEMOGRAFIA ALT-JOVE

Decreix en un 3,6 % en 7 anys la població interessada en comprar vivenda nova.

Qui necessita hpo i ajuts - creix un 5 % en 7 anys.

Qui esta exclòs del h.p.o per excés -decreix un 10 % en 7 anys.

Qui té accés h.p.o. - creix un 5 % en 7 anys.

Total població segons interès en comprar nova vivenda

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
No tenent edat pr comprar	4.226	18,2%	4.347	17,7%	4.397	16,9%	4.321	15,7%	4.016	13,8%	4.595	15,0%	5.271	16,2%	5.806	16,8%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	11,1%	2.598	10,6%	2.620	10,1%	2.628	9,6%	2.634	9,1%	2.627	8,5%	2.616	8,0%	2.600	7,5%
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	70,6%	17.551	71,6%	18.940	73,0%	20.493	74,7%	22.405	77,1%	23.504	76,5%	24.670	75,8%	26.159	75,7%
TOTAL	23.172	100%	24.496	100%	25.957	100%	27.442	100%	29.055	100%	30.726	100%	32.557	100%	34.565	100%

SITUACIÓ POBLACIÓ INTERESSADA EN COMPRAR																
SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS creix 5 % en 7 anys	564	21,90%	588	22,61%	611	23,33%	632	24,04%	652	24,76%	669	25,47%	685	26,19%	699	26,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS decreix un 10 % en 7 anys	423	16,40%	389	14,97%	355	13,54%	318	12,11%	281	10,69%	243	9,26%	205	7,83%	166	6,40%
AMB ACCÉS H.P.O. creix 5 % en 7 anys	1.590	61,70%	1.622	62,41%	1.654	63,13%	1.678	63,84%	1.700	64,56%	1.715	65,27%	1.726	65,99%	1.734	66,70%
TOTAL	2.577	100%	2.598	100%	2.620	100%	2.628	100%	2.634	100%	2.627	100%	2.616	100%	2.600	100%

DEMANDA EXCLOSA

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS	564	26%	588	27%	611	27%	632	27%	652	28%	669	28%	685	28%	699	29%
AMB ACCÉS H.P.O.	1.590	74%	1.622	73%	1.654	73%	1.678	73%	1.700	72%	1.715	72%	1.726	72%	1.734	71%

TOTAL	2.154	100%	2.209	100%	2.265	100%	2.310	100%	2.352	100%	2.384	100%	2.411	100%	2.433	100%
--------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------

ESCENARI 5: SITUACIÓ ECONÒMICA DESFAVORABLE + DEMOGRAFIA ALT-JOVE**Demanda de llars**

SITUACIÓ	2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEMANDA LLARS S/ PROJECCIÓ	6.835	773	708	803	905	1.047	1.213	1.386
20 % PARC EXISTENT	-1.368	-155	-142	-161	-181	-209	-243	-277
TOTAL NOVES LLARS	5.467	618	566	642	724	838	970	1.109

Situació llars en funció de la capacitat de compra

SITUACIÓ	2005 A 2011	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	1.371	21,90%	140	132	154	179	213	254	298
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS	550	16,40%	93	77	78	77	78	76	71
AMB ACCÉS H.P.O.	3.548	61,70%	386	358	410	467	547	640	740
TOTAL	5.467	100%	618	566	642	724	838	970	1.109

Situació llars EXCLOSES del mercat

SITUACIÓ	2004	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	1.371	28%	140	132	154	179	213	254	298
AMB ACCÉS H.P.O.	3.548	72%	386	358	410	467	547	640	740
TOTAL	4.919	100%	526	490	565	647	760	894	1.038

ESCENARI 6: SITUACIÓ ECONÒMICA ESTABLE + DEMOGRAFIA ALT-JOVE

No creix en 7 anys la població interessada en comprar vivenda nova.

Qui necessita hpo i ajuts, es manté.

Qui esta exclòs del h.p.o per excés, es manté.

Qui te accés h.p.o., es manté.

Total població segons interès en comprar nova vivenda

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
No tenent edat pr comprar	4.226	18,2%	4.347	17,7%	4.397	16,9%	4.321	15,7%	4.016	13,8%	4.595	15,0%	5.271	16,2%	5.806	16,8%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	11,1%	2.724	11,1%	2.887	11,1%	3.052	11,1%	3.231	11,1%	3.417	11,1%	3.621	11,1%	3.844	11,1%
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	70,6%	17.425	71,1%	18.673	71,9%	20.069	73,1%	21.808	75,1%	22.714	73,9%	23.665	72,7%	24.915	72,1%
TOTAL	23.172	100%	24.496	100%	25.957	100%	27.442	100%	29.055	100%	30.726	100%	32.557	100%	34.565	100%

SITUACIÓ POBLACIÓ INTERESSADA EN COMPRAR																
SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
NECESSITA HPO I AJUTS es mante	564	21,90%	597	21,90%	632	21,90%	668	21,90%	708	21,90%	748	21,90%	793	21,90%	842	21,90%
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS es mante	423	16,40%	447	16,40%	473	16,40%	501	16,40%	530	16,40%	560	16,40%	594	16,40%	630	16,40%
AMB ACCÉS H.P.O. es mante	1.590	61,70%	1.681	61,70%	1.781	61,70%	1.883	61,70%	1.994	61,70%	2.108	61,70%	2.234	61,70%	2.372	61,70%
TOTAL	2.577	100%	2.724	100%	2.887	100%	3.052	100%	3.231	100%	3.417	100%	3.621	100%	3.844	100%

DEMANDA EXCLOSA

SITUACIÓ	2004	%	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
----------	------	---	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--	------	--

Ajuntament de Sitges

IUHAL

NECESSITA HPO I AJUTS	564	26%	597	26%	632	26%	668	26%	708	26%	748	26%	793	26%	842	26%
AMB ACCÉS H.P.O.	1.590	74%	1.681	74%	1.781	74%	1.883	74%	1.994	74%	2.108	74%	2.234	74%	2.372	74%
TOTAL	2.154	100%	2.277	100%	2.413	100%	2.551	100%	2.701	100%	2.857	100%	3.027	100%	3.214	100%
CREIXEMENT ANUAL			123	5,7%	136	6,0%	138	5,7%	150	5,9%	155	5,8%	170	6,0%	187	6,2%

ESCENARI 6: SITUACIÓ ECONÒMICA ESTABLE + DEMOGRAFIA ALT-JOVE**Demanda de llars**

SITUACIÓ	2005 A 2011	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEMANDA LLARS S/ PROJECCIÓ	7.046	797	728	828	935	1.079	1.250	1.429
20 % PARC EXISTENT	-1.410	-159	-146	-166	-187	-216	-250	-286
TOTAL NOVES LLARS	5.636	638	582	662	748	863	1.000	1.143

Situació llars en funció de la capacitat de compra

SITUACIÓ	2005 A 2011	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	1.234	21,90%	140	128	145	164	189	219	250
EXCLÒS H.P.O PER EXCÉS	924	16,40%	105	96	109	123	142	164	187
AMB ACCÉS H.P.O.	3.478	61,70%	393	359	409	462	533	617	705
TOTAL	5.636	100%	638	582	662	748	863	1.000	1.143

Situació llars EXCLOSES del mercat

SITUACIÓ	2004	%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
NECESSITA HPO I AJUTS	1.234	26%	140	128	145	164	189	219	250

Ajuntament de Sitges

IUHAL

AMB ACCÉS H.P.O.	3.478	74%	393	74%	359	74%	409	74%	462	74%	533	74%	617	74%	705	74%
TOTAL	4.712	100%	533	100%	487	100%	554	100%	625	100%	722	100%	836	100%	956	100%

1.3.4.3 Resum Escenaris de la demanda

Demografia Mitjà baix

Situació
Necessita hpo i ajuts Amb accés h.p.o.
Exclòs h.p.o per excés
TOTAL NOVES LLARS
HABITANTS

Escenari 1 economia favorable

2.011	%
721	15,83%
2.811	61,70%
1.024	22,47%
4.556	100%

31.322

Escenari 2 economia desfavorable

2.011	%
1.080	24,94%
2.804	64,74%
447	10,33%
4.332	100%

31.322

Escenari 3 economia estable

2.011	%
978	26,90%
2.756	66,70%
732	6,40%
4.466	100%

31.322

Demografia Alta - jove

Situació
Necessita hpo i ajuts Amb accés h.p.o.
Exclòs h.p.o per excés
TOTAL NOVES LLARS
HABITANTS

Escenari 4 economia favorable

2.011	%
894	15,54%
3.548	61,70%
1.309	22,76%
5.751	100%

34.565

Escenari 5 economia desfavorable

2.011	%
1.371	25,08%
3.547	64,88%
549	10,04%
5.467	100%

34.565

Escenari 6 economia estable

2.011	%
1.234	26,90%
3.478	66,70%
924	6,40%
5.637	100%

34.565

	DEMOGRAFIA	ECONOMIA	PROJECCIÓ DE LLARS	20 % PARC EXISTENT	NOVES LLARS	NECESSITA HPO I AJUTS	AMB ACCÉS A HPO	EXCLÒS HPO
Escenari 1	MITJA BAIX	FAVORABLE	5.695	-1.139	4.556	721	2.811	1.024
Escenari 2	MITJA BAIX	DESFAVORABLE	5.415	-1.083	4.332	1.080	2.804	447
Escenari 3	MITJA BAIX	ESTABLE	5.583	-1.117	4.466	978	2.756	732
Escenari 4	ALT-JOVE	FAVORABLE	7.189	-1.438	5.751	894	3.548	1.309
Escenari 5	ALT-JOVE	DESFAVORABLE	6.835	-1.368	5.464	1.371	3.547	549
Escenari 6	ALT-JOVE	ESTABLE	7.046	-1.410	5.636	1.234	3.478	924

	NOVES LLARS	NECESSITA HPO I AJUTS		AMB ACCÉS A HPO		EXCLÒS HPO	
Escenari 1	4.556	721	15,83%	2.811	61,70%	1.024	22,48%
Escenari 2	4.332	1.080	24,93%	2.804	64,73%	447	10,32%
Escenari 3	4.466	978	21,90%	2.756	61,71%	732	16,39%
Escenari 4	5.751	894	15,55%	3.548	61,69%	1.309	22,76%
Escenari 5	5.464	1.371	25,09%	3.547	64,92%	549	10,05%
Escenari 6	5.636	1.234	21,89%	3.478	61,71%	924	16,39%

En tots els escenaris la demanda exclosa de l'habitatge lliure que necessitarà d'ajuts per accedir al HPO està entre el 15 % i el 25 % , la demanda que pot accedir al HPO al voltant del 60 %, mentre que la demanda exclosa de HPO pel seu nivell d'ingressos és de entre el 10 i el 20 %.

[L'evolució de les magnituds macro econòmiques ens determinen l'evolució de la demanda.](#)

[Tal com preveu l'estudi de Caixa Catalunya, una favorable situació en l'economia fa que es dispari l'interès de la demanda en la vivenda.](#)

[Es confirma la potència de la demanda de vivenda al municipi queden exclosos de H.P.O. entre un 7% i un 26 % de la població.](#)

[Tenim, doncs una demanda potencial de vivenda, inclosa la vivenda H.P.O, molt gran.](#)

1.3.5 DEMANDA PER COL·LECTIUS ESPECÍFICS

Hi ha una demanda d'habitatge social expressada específicament per l'Ajuntament:

- HABITATGE TUTELAT

Habitatges tutelats per dos tipus de gent: Gent gran i gent discapacitada.

- Per gent gran és necessari centres de dia, residències o centres de dia socio - sanitaris.
Per persones més grans de 75 anys es necessiten habitatges tutelats. Hi ha un exemple modèlic, el de Sant Honorat de Sabadell.
- Hi ha una necessitat d'habitatges tutelats per gent amb discapacitat física o psíquica.
La demanda és per 10 o 15 famílies.

- REALLOTJAMENT HABITANTS DE VALLCARCA

Hi ha una necessitat específica de Sitges. És el real·lotjament de 5 famílies que viuen en la zona de la cimitera Ashland situada a Vallcarca. Es demana un tipus d'habitatge que podria ser en lloguer per aconseguir la seva integració social.

- HABITATGES D'URGÈNCIES

L'Ajuntament demana un parell d'habitatges pel seu propi ús. Aquests servarien en el cas que es necessitin allotjar persones o famílies urgentment.

1.4 ESTAT DEL PARC D'HABITATGE EXISTENT

1.4.1 DADES GENERALS

El nombre d'habitatges censat l'any 2001 és de 16.584.

Comparativament amb els municipis veïns és superior al de Sant Pere de Ribes, però és inferior al nombre d'habitatges censats a Castelldefels i Vilanova i la Geltrú.

ANTIGUITAT DEL PARC

Del parc d'habitatges a Sitges cal dir que a partir dels anys 60 es va produir un augment important de la construcció que provoca que aproximadament un 80% del parc construït tingui una antiguitat màxima de 45 anys segons cens de l'any 2001.

De tot aquest gruix hi ha un 24% que té de 25 a 35 anys (es va construir des de l'any 1971-1981) i més significativa trobem la dada que hi ha [un 24% del total del parc existent que té menys de 15 anys](#) (construït des de l'any 1991 fins l'any 2001).

El 20% restant es tracta d'edificacions que tenen més de 45 anys.

Taula 4.1: Any de construcció dels edificis destinats principalment a habitatges

Municipi	abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total
Castelldefels	26	28	250	508	1.644	6.217	8.637	2.507	5.679	25.496
Sant Pere de Ribes	205	74	60	46	159	1.360	3.151	2.230	3.221	10.506
Sitges	319	361	463	742	1.440	2.924	4.050	2.216	4.033	16.548
%	2%	2%	3%	4%	9%	18%	24%	13%	24%	100%
Vilanova i la Geltrú	2.767	927	451	394	1.725	5.624	8.034	3.354	5.619	28.895

*Font: Recull estadístic IUHAL.

RÈGIM DE TINENÇA

[El 22,90% dels habitatges a Sitges estan en règim de lloguer.](#) Aquest percentatge el diferencia dels municipis veïns (Castelldefels, Sant Pere de Ribes, Vilanova i la Geltrú) en els que aquest percentatge és inferior. Aquesta peculiaritat és deguda a l'activitat turística que té aquest municipi.

Contràriament, el règim de propietat és inferior respecte els municipis veïns (71,70%). Com a dada comparativa observem que Sant Pere de Ribes té un 88,30% dels habitatges en propietat.

Taula 4.2: Habitatges principals segons règim de tinença. 2001

Municipi	De propietat			Lloguer	Cedida gratuïtament o a baix preu per una altra llar, la empresa	Altres formes	Total	% Propietat	% Lloguer	% Altres
	per compra totalment pagada	amb pagaments pendents (hipoteques)	per herència o donació							
Castelldefels	36,60	41,60	1,90	16,00	1,30	2,50	16.696	80,10	16,00	3,80
Sant Pere de Ribes	38,60	47,10	2,60	7,50	1,00	3,20	8.095	88,30	7,50	4,20
Sitges	38,30	28,40	5,00	22,90	2,30	3,10	8.197	71,70	22,90	5,40
Vilanova i la Geltrú	46,50	33,00	3,30	12,80	1,70	2,60	20.644	82,80	12,80	4,30

SUPERFÍCIE DELS HABITATGES

Tal com veiem en el gràfic, la superfície dels habitatges en el municipi està majoritàriament entre 75-90 m² tant en règim de lloguer com de propietat (compra o pendent de pagaments).

Els habitatges amb una superfície de 76-90 m²—(27%) i de 61-70m²—(20.4%) representen un 47,4% del total del parc.

Els habitatges de 46-60 m² de superfície representen un 11.47% i de 91-105 m² que representa 13.1%. (Veure taula i gràfic 4.3).

ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ:

L'alçada dels edificis es troba repartit entre planta baixa, pb+1 i pb+2. (82,70%).

Respecte els municipis veïns, és el que presenta menys percentatge d'edificis de 2 plantes i el que té més edificis d'una sola planta. (Veure taula 4.4).

USOS DELS HABITATGES

Els habitatges de segona residència l'any 1991 superaven als habitatges principals en una proporció de (56,88% habitatges secundaris). Aquesta tendència només era característica a Sitges respecte els municipis veïns.

L'any 2001 s'ha invertit aquesta tendència i trobem més quantitat d'habitatges principals que de segona residència, mantenint encara una proporció elevada d'aquests (32,39% habitatges secundaris).

Això indica que part de la població que tenia algun habitatge de segona residència l'ha convertit en residència fixa.

El % d'habitatges buits passa del 6,8% al 11,8% . (Veure taula 4.5)

ALTRES

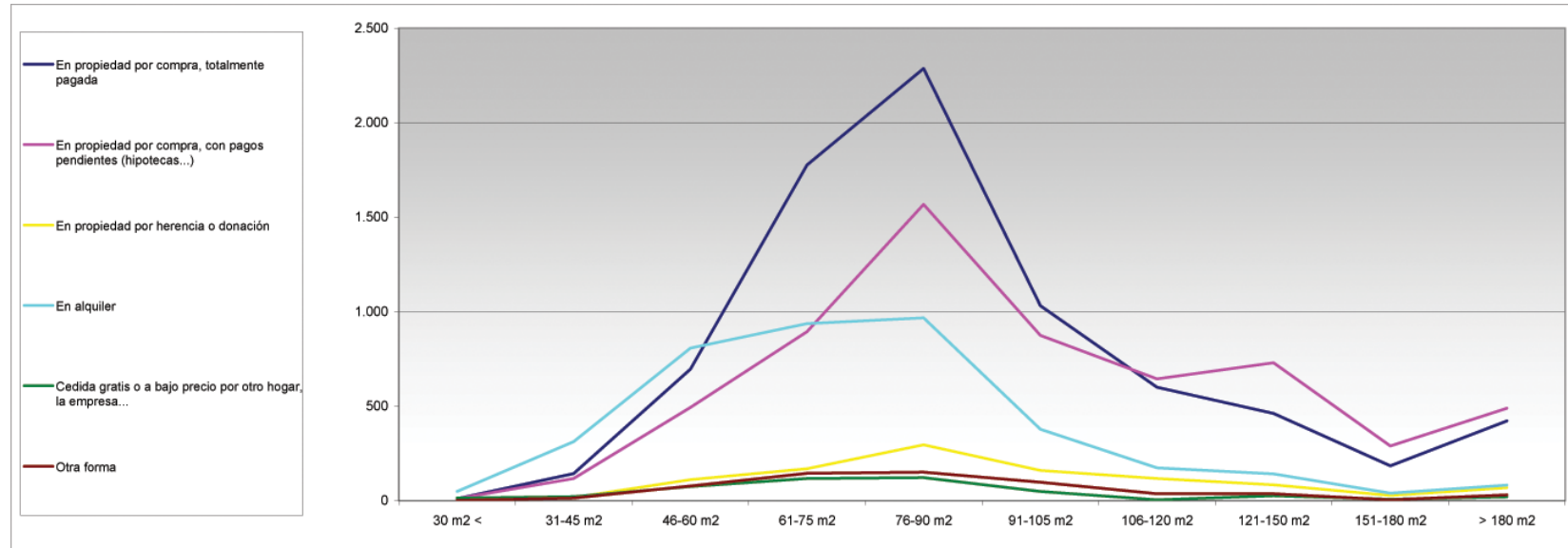
En el 2003 un 27% de la població té entre 15 i 34 anys (consum d'habitatge jove present o a curt termini). En el 2001, el percentatge de llars encapçalades per aquest grup d'edat és del 16,6%.

Un 20% de la població té més de 60 anys (consum present i a mig termini d'habitatge tutelat).

Incrementa en tots els grups d'edat el nombre de llars encapçalades per dones.

Es redueix el % de població respecte el nombre d'habitatges principals (de 2,97 a 2,46). Incrementa més el nombre d'habitatges que el nombre d'habitants.

Taula i gràfic 4.3: Residents en habitatges familiars segons règim de tinença i superfície útil de l'habitatge.



Àmbit geogràfic Municipios (08270-Sitges)
Colectivo Residentes en viviendas familiares
Filas Régimen de tenencia (detalle)
Columnas Superficie útil de la vivienda
Unidad de medida Personas

Superficie útil de la vivienda	TOTAL	30 m2 <	31-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	> 180 m2
Régimen de tenencia (detalle)											
TOTAL	19.708	83	624	2.261	4.039	5.390	2.590	1.579	1.478	552	1.112
En propiedad por compra, totalmente pagada	7.612	10	143	696	1.776	2.287	1.032	601	461	184	422
En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	6.109	10	117	494	895	1.567	874	645	729	289	489
En propiedad por herencia o donación	1.049	0	16	111	169	295	160	118	84	28	68
En alquiler	3.889	48	312	808	937	968	378	174	142	39	83
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	455	13	22	74	117	122	49	4	26	8	20
Otra forma	594	2	14	78	145	151	97	37	36	4	30

* Font: Recull estadístic IUHAL

Taula 4.4: Habitatges en edificis acabats d'habitatges familiars segons el nombre de plantes. Cens d'edificis 2001

Municipi	Número de plantes (%)											Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o +	20 o +	
Castelldefels	24,10	41,00	25,20	5,40	2,30	1,20	0,50	0,10	0,00	0,00	0,00	6629
Sant Pere de Ribes	22,20	57,70	14,60	4,50	0,80	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5988
Sitges	28,50	30,10	24,10	13,10	3,30	0,40	0,30	0,10	0,00	0,00	0,00	4815
Vilanova i la Geltrú	18,80	34,80	30,00	10,10	3,80	1,60	0,30	0,30	0,20	0,00	0,00	8636

*Font: Recull estadístic IUHAL

Taula 4.5: Evolució dels habitatges 1991-2001. Usos dels habitatges. Relació entre població i habitatges principals

Municipi	Població			Habitatges (1991)				Habitatges (2001)				Pob / hab prals		
	1991	2001	2001-1991	Totals	Principals	Secundaris	Vacants	Totals	Principals	Secundaris	Vacants	1991	2001	%
Castelldefels	33.023	46.428	13.405	19.952	9.992	8075	1795	25.891	16.585	5.648	2.966	3,30	2,80	84,70
Sant Pere de Ribes	13.722	23.134	9.412	6.706	3.980	1.800	766	11.683	8.073	2.583	986	3,45	2,87	83,12
Sitges	13.096	19.893	6.797	12190	4408	6934	828	16.584	8.098	5.371	1.961	2,97	2,46	82,68
Vilanova i la Geltrú	45.883	54.230	8.347	23.310	14.818	5.684	2.745	28.883	20.154	4.920	3.572	3,10	2,69	86,90

Municipi	% Habitatges (1991)			% Habitatges (2001)			Habitatges (2001-1991)				Habitatges (2001-1991)		
	Prals	Secund	Vac	Prals	Secund	Vac	Totals	Prals	Secund	Vacants	Total	Absolut	Anual
Castelldefels	50,08	40,47	9,00	64,06	21,81	11,46	5.939	6.593	-2.427	1.171	5.939	29,77	2,64
Sant Pere de Ribes	59,35	26,84	11,42	69,10	22,11	8,44	4.977	4.093	783	220	4.977	74,22	5,71
Sitges	36,16	56,88	6,79	48,83	32,39	11,82	4.394	3.690	-1.563	1.133	4.394	36,05	3,13
Vilanova i la Geltrú	63,57	24,38	11,78	69,78	17,03	12,37	5.573	5.336	-764	827	5.573	23,91	2,17

*Font: Recull estadístic IUHAL

1.4.2 ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

Taula 4.6: Estat de conservació dels edificis.

Municipi	Bon estat		Mal estat		Estat ruïnós	
	1990	2001	1990	2001	1990	2001
Castelldefels	97,20	83,90	0,31	2,10	0,08	0,60
Sant Pere de Ribes	96,03	93,60	0,79	0,90	0,03	0,80
Sitges	96,10	81,20	0,91	3,50	0,19	0,60
Vilanova i la Geltrú	87,74	86,20	1,01	2,60	0,30	1,80

*Font: Recull estadístic IUHAL

L'estat de conservació dels edificis destinats a habitatges al municipi de Sitges és en general bastant bo (un 81,20% dels edificis està en bon estat).

L'estat del parc ha empitjorat des de l'any 1991. Els edificis que estaven en bon estat l'any 1991 eren un 96,10% mentre que l'any 2001 son un 81,2%.

Contràriament al què sembla el municipi de Sitges és el que té el parc d'habitatges en pitjor estat respecte els municipis veïns (Vilanova i la Geltrú, Castelldefels i Sant Pere de Ribes).

1.4.3 NIVELL D'HABITABILITAT

Les prioritats que s'haurien de resoldre al municipi de Sitges en quant a habitabilitat és l'accessibilitat (no compleixen accessibilitat 3.964 habitatges dels 4.590 totals).

Cal dir que hi ha una mancança d'ascensors en els edificis plurifamiliars. Així en edificis de 4 plantes hi ha la dada de què solament tenen ascensor 111 habitatges enfront dels 575 que no tenen ascensor. (Veure taules 4.7, 4.8 i 4.9)

Taula 4.7: Edificis destinats a habitatges familiars segons instal·lacions i nombre de plantes Sitges. Any 2001. (evacuació d'aigües residuals, porteria i garatge)

Nombre de plantes	Evacuació d'aigües residuals			Porteria			Garatge		
	claveguera	altra	no en té	automàtic	personal encarregat	sistema mixt	no en té	sí	no en té
1 planta	1.674	34	9	907	12	29	769	462	1.255
2 plantes	991	14	2	606	16	40	345	370	637
3 plantes	800	18	1	519	5	54	241	185	634
4 plantes	670	14	2	540	4	26	116	55	631
5 plantes	272	8	3	244	3	11	25	26	257
6 plantes	58	4	0	50	0	8	4	3	59
7 plantes	17	1	0	15	0	2	1	1	17
8 plantes i més	15	0	0	14	0	1	0	0	15
Total	4.497	93	17	2.895	40	171	1.501	1.102	3.505

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Taula 4.8: Edificis destinats a habitatges familiars segons instal·lacions i nombre de plantes Sitges. Any 2001. (Accessibilitat, ascensor, aigua corrent d'un abastament i aigua calenta central)

Nombre de plantes	Accesibilitat		Ascensor		Aigua corrent d'un abastament			Aigua calenta central	
	si	no	si	no	públic	privat	no en té	sí	no
1 planta	297	1.420	0	1.717	1.679	32	6	1.053	664
2 plantes	220	787	26	981	993	13	1	634	373
3 plantes	20	799	46	773	806	13	0	443	376
4 plantes	50	636	111	575	678	7	1	340	346
5 plantes	32	251	79	204	274	8	1	132	151
6 plantes	17	45	44	18	61	1	0	36	26
7 plantes	3	15	12	6	18	0	0	9	9
8 plantes i més	4	11	14	1	14	1	0	8	7
Total	643	3.964	332	4.275	4.523	75	9	2.655	1.952

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Taula 4.9: Edificis destinats a habitatges familiars segons instal·lacions i nombre de plantes Sitges. Any 2001. (Gas i línia telefònica)

Nombre de plantes	Gas		Línia telef.		Total
	sí	no en té	sí	no en té	
1 planta	1.279	438	1.588	129	1.717
2 plantes	839	168	959	48	1.007
3 plantes	677	142	803	16	819
4 plantes	593	93	651	35	686
5 plantes	232	51	262	21	283
6 plantes	52	10	59	3	62
7 plantes	16	2	17	1	18
8 plantes i més	12	3	15	0	15
Total	3.700	907	4.354	253	4.607

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

1.4.4 NECESSITAT D'OPERACIONS DE REHABILITACIÓ

El municipi de Sitges no presenta problemes importants de rehabilitació.

1.4.5 AVALUACIÓ D'HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA

Només hi ha constància dels "Pisos dels mestres".

1.4.6 ZONES I BARRIS AMB NECESSITATS ESPECIALS.

El municipi de Sitges presenta un parc d'habitatges en bastant bon estat i en constant restauració, així i tot cal tindre en compte una sèrie de barris, els quals tenen alguna mancança. Acostumen a ser autoconstuccions o habitatges construïts els anys 40 o 50 amb mancances d'ascensors, façanes que caldria pintar i d'altres.

BARRI DE POBLE SEC

El barri de Poble Sec, està situat en el centre del municipi sobre la carretera que va de Vallpineda al nucli urbà. És juntament amb el centre del poble el barri més extens i poblat. Es va urbanitzar durant els anys 40 i es desenvolupa al voltant de la Plaça Catalunya.

La majoria dels habitatges són plurifamiliars de PB+2 o 3. Hi ha alguna substitució dels edificis existents per nous, els que els falta reforma, seria de pintar o intervencions puntuals.



BARRI DE CASES NOVES

És l'antic barri de pescadors, en el què es va fer una promoció (blocs de Sant Sebastià) en els anys 50 per part del "Instituto Nacional de la vivienda" que varen ser restaurats l'any 1999.



BARRI DE SANT CRISPÍ

És un petit i popular barri situat al nord de la carretera de Vilanova i per sota de la via. La majoria de les cases són de PB+2 o PB+3.



CASES DEL SORD

És un grup d'habitatges propers al santuari del Vinyet i per sobre la via del ferrocarril. Es tracta d'un sector que està en desenvolupament, però resten autoconstruccions en PB.



1.5 ANÀLISI DE L'OFERTA

1.5.1 ANÀLISI DEL MERCAT D'HABITATGE EN EL MUNICIPI

1.5.1.1 Antecedents

El Municipi de Sitges té un total de 16.548 habitatges censats l'any 2001.

El Municipi de Sitges va començar a tenir un creixement fort del seu parc d'habitatges en la dècada del 61-70 a on se situa el 26,2 % del seu parc total.

En la dècada següent (71– 80) el creixement va ser més fort, representant el 28,2 % dels habitatges totals existents hores d'ara.

Tenim 1.241 habitatges construïts abans del 1960 dels quals 442 són edificats entre 1951- 1960.

Habitatges principals segons el nombre d'habitatges de l'edifici

	D'1	De 2	De 3 i més	
Any	habitatge	habitatges	habitatges	Total
2001	1.383	573	6.142	8.098
1991	1.178	277	2.953	4.408

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Segons les dades de IUHAL, en el període 1991 a 2001 :

- S'incrementa més el nombre d'habitatges que el d'habitants. La taxa d'habitants per llar passa del 2,97 al 2,46.
- El % d'habitatges buits passa de 6,8 a 11,8 % (un total de 1.961 habitatges, segons dades INE del 2.001, 1.431 en bon estat).
- S'incrementa la proporció d'habitatges principals (del 36,16 % al 48,83%) i es redueix la d'habitatges secundaris (del 56,88 al 32,39 %)..
- En el 2.001 el 71,7 % dels habitatges eren de propietat (2,14 % més que en el 1.991) i el 22,9 % de lloguer (1,5 % menys que en el 1.991).
- El 28,5 % dels edificis d'habitatges familiars, segons cens del 2.001, són d'una planta, el 30% de 2 plantes i el 24 % de tres plantes.
- El 48 % tenen més de 5 habitacions i el 43 % entre 3 i 4.

Habitatges. Per tipus. 2001. Comarques, àmbits i províncies.

	principals		no principals				total	Establiments col·lectius
	habitatges	al·lotjaments	secundaris	vacants	altres			
SITGES 2.001	8.098	2	5.371	1.961	11.152	16.584	5	
Garraf	40.583	2	16.168	6.813	4.370	67.936	26	
Àmbit Metropolità	1.607.347	26	170.933	270.759	14.910	2.063.975	1.117	
Barcelona	1.754.299	33	193.595	307.859	15.663	2.271.449	1.289	
Girona	213.468	15	140.494	52.602	6.100	412.679	227	
Lleida	128.369	27	33.712	29.626	1.942	193.676	140	
Tarragona	219.638	7	147.142	62.834	6.730	436.351	125	
Catalunya	2.315.774	82	514.943	452.921	30.435	3.314.155	1.781	

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Habitatges. Per tipus. Cens 2001.

		HABITATGE FAMILIAR								COL·LECTI VIVENDES		
		PRINCIPALS		NO PRINCIPALS						VIVENDES		
COL·LECTIVES												
TOTAL	TOTAL	TOTAL	Convencional	Alojamto..	TOTAL	Secundaries	Vacías	Otro tipo	TOTAL	TOTAL	Vivendes col·lectives	
PROVINCIA BARCELONA	2.272.738	1.754.332	1.754.299	33	517.117	193.595	307.859	15.663	1.289	1.289	1.289	
Sitges	16.589	8.100	8.098	2	8.484	5.371	1.961	1.152	5	5	5	
Sant Pere de Ribes	11.689	8.073	8.073	0	3.610	2.583	986	41	6	6	6	
Vilanova i la Geltrú	28.895	20.154	20.154	0	8.729	4.920	3.572	237	12	12	12	
Castelldefels	25.910	16.585	16.585	0	9.306	5.648	2.966	692	19	19	19	
Canyelles	2.125	803	803	0	1.322	1.236	2	84	0	0	0	

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Tipologia llars - Cens habitatges 1991

MUNICIPI	PRINCIPAL	SECUNDARI	BUIDES	ALTRES	OL·LECTIVA	TOTAL
SITGES 2.001	8.100	5.371	1.961	1.152	5	16.589
SITGES 1991	4.408	6.934	828	20	5	12.198
VARIA 91 A 2001	3.692	-1.563	1.133	1.132	0	4.394

*Font: Institut d'Estadística de Catalunya

Tipologia llars – Cens habitatges 1991

MUNICIPI	PRINCIPAL	SECUNDARI	BUIDES	ALTRES	TOTAL
CANYELLES	246	1.200	31	3	1.480
CUBELLES	949	3.887	17	1	4.854
OLIVELLA	142	792	11	1	946
SANT PERE DE RIBES	3.980	1.800	766	160	6.706
SITGES	4.408	6.934	828	20	12.190
VILANOVA I LA GELTRÚ	14.818	5.684	2.745	63	23.310
TOTAL COMARCA GARRAF	24.543	20.297	4.398	248	49.486
%	49,60 %	41,01 %	8,89 %	0,50 %	100 %

**Font: Serveis d'iniciatives econòmiques,
Mancomunitat inter municipal Penedès – Garraf, Nov. 2.001*

Quan al mercat d'habitatge públic, en els darrers anys s'han realitzat únicament les següents ofertes d'habitatge públic:

Des del període 1992-2001 es van construir:

- Els Ametllers 20 habitatges (1991-1993)
- Pins Melers 50 habitatges (1998-1999)
- La Plana 45 habitatges (2002)

L'any 2.002 es construeixen 4 edificis amb 51 habitatges de protecció pública.

L'any 2.004 no hi ha constància de l'existència de promocions de protecció pública.

Resumint, els antecedents de l'oferta del mercat de l'habitatge, eminentment privat, es caracteritza per:

- Una important oferta quantitativa en la dècada dels anys 60 i 70
- Baixa el nombre de persones per habitatge: els habitatges són més petits.
- Es redueix el nombre d'habitatges secundaris, tot i l'importància en el municipi en relació amb el total d'habitatges, que passen a primera residència.
- S'incrementa el règim de tinença en propietat, i disminueix el de lloquer.

1.5.1.2 Dinàmica actual

Actualment el creixement està en un moment molt dinàmic:

A Catalunya en el 2003

INICIATS		ACABATS		
Qualificacions provisionals		Qualificacions definitives	Cèdules habitabilitat	Certificats finals d'obra
protecció oficial	Projectes visats	protecció oficial	habitatges lliures	col.legis aparelladors
promoció priv. D.G.A.H.	col.legis aparelladors	promoció priv. D.G.A.H.	D.G.A.H.	
5.125	88.649	4.586	56.939	68.798

* Font:

A Sitges

Període	Certificats de final d'obra	Mitjana anual
92 a 2001	2.830	283
2.002	679	679
2.003	425	425
2.004	196	196

* Font:

Llicències concedides per l'Ajuntament des de l'any 2002 fins el 2004**LLICÈNCIES CONCEDIDES**

ANY	UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR		TOTAL		%
	Nº	M2	Nº	M2	Nº	M2	
2002	16	7.466,98	176	38.873,38	192	46.340,36	30%
2003	37	11.508,09	48	16.425,57	85	27.933,66	18%
2004	9	3.040,00	125	77.613,88	134	80.653,88	52%
TOTAL	62	22.015,07	349	132.912,83	411	154.927,90	100%

* Font: Ajuntament Sitges: gestrub

[S'observa una tendència a l'oferta d'habitatge plurifamiliar, enfront de l'unifamiliar.](#)

[La mitjana anual de certificats d'obra supera en els darrers anys la mitjana de la dècada anterior. El ritme d'oferta és potent.](#)

Obra nova - Superfícies totals a edificar al Garraf. Any 2004

Àmbit territorial	Total població	Rati oferta	Total residència	Locals en residència	rama deres	Indústries	Comercials i magatzems	Oficines	Hosteleria	Total no residencial
Sitges	22.172	1,60	35.393	17.281	0	2.867	0	0	0	20.148
Vilanova i la Geltrú	59.409	1,54	91.266	55.830	0	5.330	237	4.525	0	65.922
Sant Pere de Ribes	25.280	2,14	54.215	12.327	0	63	0	0	0	12.390
Canyelles	2.808	6,99	19.621	3.730	0	50	30	0	0	3.810
Cubelles	9.549	7,04	67.267	24.681	0	9.583	0	692	0	34.956
Olivella	2.011	11,76	23.645	4.564	0	25	0	0	0	4.589
Totals	121.229	2,40	291.407	118.413	0	17.918	267	5.217	0	141.815

*Font: Col·legi aparelladors

En la publicació de l'Habitatge al Garraf: diagnosi i propostes (marc 2.002), es fa una radiografia de la dinàmica actual en el Garraf, de la que destaquem el següent:

- A la província de Barcelona l'habitatge demana un plantejament metropolità rigorós ja que es manifesten fortes migracions metropolitanes, degut a les inevitables limitacions de creació de nou habitatge al terme de Barcelona. L'àmbit metropolità és, doncs un proveïdor principal del nou habitatge al Garraf.
- El Garraf disposa d'una oferta d'habitatge prou especial: l'oferta i els preus són elevats (alts, i els percentatges d'habitatge de segona residència i habitatge vacant o desocupat, són alts. D'altra banda l'oferta d'habitatge protegit no acaba d'arrancar.
- Evolució econòmica a la comarca: en els anys 1990-2000 s'han creat 5.570 unitats urbanes de les quals 3.914 són habitatges, 1.594 habitatges sota rasant o pàrquing i només 62 unitats urbanes de nova creació són per usos industrials, turisme, comerç, oficines i serveis a l'industria. La majoria d'aquestes unitats es concentren a Vilanova i la Geltrú.
- Les actuacions que s'haurien de portar a terme serien: incentivar el pas de segones a primeres residències, aplicar plans incentivadors del lloguer per als joves, oferir apartaments tutelats per a la tercera edat, elaborar programes específics d'ajuda a discapacitats, famílies nombroses i altres col·lectius.

1.5.1.3 Previsions

Sitges és un municipi amb una gran pressió urbanística amb un creixement del 100 % de la seva població des de l' any 1986 fins el 2.004, passant de 13.889 (1986) a 23.172 l'any 2.004.

Això indica un creixement total de 11.283 habitants en 18 anys o sigui una mitjana de 627 habitants/ any.

Si aquesta dada persisteix el municipi passarà a tenir d'aquí a10 anys, o sigui el 2.014 , 6.268 habitant més, amb un total de 29.440 habitants (23.172+6.268)

Aquest augment anual de població es tradueix en la construcció d'un important volum d'habitatges.

Cal tenir en compte com un factor molt important l'esgotament del sòl urbanitzable.

La propera aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal està intentant moderar el creixement per tal de mantenir els nivells actuals de qualitat urbana i de serveis.

	2001	2003	004	VAR	2005	VAR	2006	VAR	2007	VAR	2008	VAR	2009	VAR	2010	VAR	2011	VAR
Cap de llar menys 35 anys	1.344	1.493	602	109 7%	1.447	-155 -10%	1.443	-4 0%	1.430	-13 -1%	1.409	-21 -1%	1.375	-33 -2%	1.324	-51 -4%	1.266	-59 -4%
Cap de llar 35-64 anys	4.975	5.528	930	402 7%	6.305	375 6%	6.771	466 7%	7.268	497 7%	7.811	543 7%	8.388	577 7%	8.977	589 7%	9.810	833 9%
Cap de llar 65 anys i més	1.781	1.979	123	144 7%	2.584	461 22%	2.886	302 12%	3.217	331 11%	3.585	368 11%	3.988	402 11%	4.415	427 11%	4.747	332 8%
	8.100	9.000	655	655 7%	10.336	681 7%	11.100	764 7%	11.915	815 7%	12.805	890 7%	13.751	946 7%	14.716	965 7%	15.823	1.106 8%

Segons el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat inicialment, es preveu un potencial total de sostre per habitatge de:

Sostre d'habitatges a Sitges segons cens cadastral de juny 2.002

SOSTRE EXISTENT D'HABITATGES	1.723.216
AUGMENT DEL 12 % S/ 1,723,216 m2 =	206.786
SUBTOTAL 1	1.930.002

*Font: cens cadastral (juny 2002)

Previsió del Pla General quan al sostre d'habitatges.

subtotal 1	AUGMENT DEL SOSTRE EXISTENT D'HABITATGES	206.786
subtotal 2	SOSTRE RESIDENCIAL PER DESENVOLUPAR EN SÒL URBA	204.186
subtotal 3	SOSTRE RESIDENCIAL PER DESENVOLUPAR EN SÒL URBA AMB PLANEJAMENT EXECUTAT	35.775
subtotal 4	SOSTRE RESIDENCIAL POTENCIAL DESTINAT A HABITATGE EN EL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	466.621
	Total NOU SOSTRE SITGES segons POUM	913.368

* Font: llistat Ajuntament Sitges: gestrub

SOSTRE EXISTENT D'HABITATGES	1.723.216
Total NOU SOSTRE SITGES segons POUM	913.368
Total sostre SITGES segons POUM	2.636.584

Del nou sostre, una part genera habitatge de protecció pública:

SOSTRE AMB DRET H.P.O.	308.437
------------------------	---------

10 % SOSTRE PREU CONCERTAT	30.843,65
20 % SOSTRE H.P.O.	61.687,35
HABITATGE LLIURE	215.906
Total NOU SOSTRE SITGES AMB DRET H.P.O.	308.437

En una primera aproximació, aquest sostre generaria els següents habitatges:

Previsió quan a nombre d' habitatges.

	m2 sostre	nº Habitatges	Superfície amb serveis
10 % SOSTRE PREU CONCERTAT	30.843,65	308	(100= 75+25)
20 % SOSTRE H.P.O.	61.687,35	617	(100 = 75+25)
TOTAL	92.531,00	925	

Segons el nombre de persones que visquin en un habitatge, tindríem el següent increment d'habitants:

Previsió quan a nombre d' habitants en funció del nombre d' habitants per llar.

5.026	1,5	7.539
5.026	1,8	9.047
5.026	2,0	10.052
5.026	2,3	11.560
5.026	2,6	13.068
5.026	2,9	14.575

Si prenem com a referència 2,6 habitants per habitatge, tindríem que, seguint el ritme de creixement de 627 habitants per any, l'oferta d'habitatge del municipi, segons el nou POUM, s'esgotaria en un termini d'aproximadament 20 anys.

1.5.2 ANÀLISI DE L'OFERTA

1.5.2.1 L'àmbit metropolità

El municipi de Sitges té, entre el 2.002 i el 2.003 una oferta mitjana d'habitatges de 470 habitatges.

Període	Oferta d'habitatge
2.003	287
2.002	652

*Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

En el 2.003 l'oferta a Castelldefels va ser de 800 habitatges.

Oferta d' habitatge de nova construcció a Catalunya. 2003-2004

	Habitatges en oferta ⁽¹⁾		Comercialització any 2004					
	2003	2004	Var. 04/03 %	Hab./promoció 2003	2004	vendes/ oferta ⁽²⁾	ritme vendes ⁽³⁾	vendes mensuals ⁽⁴⁾
Sitges	287	94	-67,2	19	18	45,7	32	3,11
Barcelona	2.454	2.648	7,9	19	21	65,0	17	6,06
Vilanova i la Geltrú	317	554	74,8	5	29	62,8	13	7,41

Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

Tal i com destaca la Sra. Carme Trilla, la demanda d'habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona - AMB se satisfà mitjançant l'oferta dels municipis de la segona corona, i pel que fa a la comarca del Garraf, coneixem que els nous residents de Vilanova i la Geltrú provenen, sobretot, dels municipis de Barcelona i l'Hospitalet del Llobregat.

L'àmbit metropolità és, doncs, un provisor principal del nou habitatge al Garraf.

A la publicació Papers (Regió Metropolitana de Barcelona: territori, estratègies, planejament) de febrer de 1998 el Sr. Juli Esteban exposa que, per les inevitables limitacions a la creació de nou habitatge al terme municipal de Barcelona, no està en condicions de produir-ne el nombre necessari per atendre la forta demanda interna, per tant no hi ha solució a un plantejament del problema si no és en l'àmbit metropolità.

Aquesta opinió queda constada en el cas de Vilanova i la Geltrú, a on els compradors provenen sobretot dels municipis de Barcelona i l'Hospitalet de Llobregat.

Entenem que en un ambient territorial de metropolització, els municipis integrats en un espai funcional més ampli perden el control de la seva base econòmica i, al mateix temps, del seu propi creixement.

En el cas de Sitges l'oferta està orientada a satisfer una demanda de nova residència originada per forasters que demanden un canvi qualitatiu en l'habitatge i aspiren a traslladar la seu habitatge a Sitges degut al fort magnetisme de la zona i l'efecte

multiplificador de la C-32.

L'any 2003 el preu mitjà per m2 construït (considerant zones comunes) dels habitatges de nova construcció, al conjunt dels municipis de Catalunya sense Barcelona, ha assolit els 1.884 euros/m2, xifra que representa un increment del 13,8% respecte l'any anterior.

Aquesta pujada, encara que molt significativa, representa una desacceleració respecte la pujada de l'any 2002, i ha estat deguda a la pujada del preu mitjà al comptat ja que la superfície mitjana ha passat de 117,5 m2 a 113,8 m2. El municipi més car és Sitges amb 3.337 euros/m2, un preu que s'acosta molt al de Barcelona, i el més econòmic el trobem a Balaguer amb 1.007 euros/m2

Oferta

Més volum d'habitatges	Terrassa (2.101) Badalona (759) Sant Martí (1.076) Terrassa
Menys volum d'habitatges	Granollers (124) Sant Just Desvern (5) Nou Barris (8) Sant Just Desvern
Promocions mitjanes més grans (hab/promoció)	Tarragona (38) Cerdanyola del Vallès (52) Sant Martí (32) Cerdanyola del Vallès
Promocions mitjanes més petites (hab/promoció)	Granollers (11) Sant Just Desvern (5) Sarrià-Sant Gervasi (7) Sant Just Desvern
Característiques dels habitatges	
Superfície mitjana més alta (m2)	Igualada (139) Sant Just Desvern (161) Sarrià-Sant Gervasi (186) Sarrià-Sant Gervasi
Superfície mitjana més baixa (m2)	Salt (101) Gavà (103) Nou Barris (98) Nou Barris
Preu mitjà més alt per m2 construït (EUROS/m2)	Mataró (2.301) Sitges (3.337) Sarrià-Sant Gervasi (4.203) Sarrià-Sant Gervasi
Preu mitjà més baix per m2 construït (EUROS/m2)	Balaguer (1.007) Montcada i Reixac (1.705) Nou Barris (2.852) Balaguer
Preu mitjà comptat més alt (mEUROS)	Sabadell (237) Sitges (507) Sarrià-Sant Gervasi (802) Sarrià-Sant Gervasi
Preu mitjà comptat més baix (mEUROS)	Tàrrrega (114) Montcada i Reixac (208) Nou Barris (280) Tàrrrega
Preu màxim per m2 construït (EUROS/m2)	Tarragona (4.507) Sitges (5.118) L' Eixample (7.558) L' Eixample
Preu mínim per m2 construït (EUROS/m2)	Balaguer (585) St. Boi de Llobregat (1.003) Sant Andreu (2.116) Balaguer
% diferencial més gran entre màxim/mínim	Tarragona (389) Sant Boi de Llobregat (213) L' Eixample (164) Tarragona
% diferencial més petit entre màxim/mínim	Mollet del Vallès (32) Sant Just Desvern (0) Nou Barris (0) St. Just D./Nou Barris

Demanda

% vendes sobre oferta més alt	Martorell (85) El Prat de Llobregat (83) Nou Barris (88) Nou Barris
% vendes sobre oferta més baix	Vilafranca Pened. (45) Sant Cugat del Vallès (46) Sant Martí (46) Vilafranca Penedès
Ritme de vendes més ràpid (mesos)	Vilanova i la Geltrú (5) Sant Joan Despí (3) Nou Barris (7) Sant Joan Despí
Ritme de vendes més lent (mesos)	Martorell (34) Sitges (25) Les Corts-Pedralbes (20) Martorell
Evolució dels preus	
Variació més gran de preus/m2 (% 03/02)	Salt (39) El Masnou (35) Sant Martí (30) Salt
Variació més petita de preus/m2 (% 03/02)	Tortosa (-4) Sta. Coloma Gramenet (-1) Sarrià-Sant Gervasi (-16) Sarrià-Sant Gervasi

Aquestes dades també venen reafirmades pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Habitatge en oferta

Municipi	Total	Total	Variació	Hab./promoció	
	2002	2003	03/02 (%)	2002	2003
Sitges	652	287	-56,0	23	19
Barcelona	3.245	2.454	-24,4	17	19
Vilanova i la Geltrú	497	317	-36,2	24	16

(a) Habitatges que, en el moment realitzar l'estudi de mercat, estaven en oferta.

(b) Projectes visats pels col·legis d'aparelladors de Catalunya.

(c) Habitatges en oferta sobre el total d'habitatges iniciats els darrers dos anys

Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

Preu i superfície a Catalunya

Municipis	Preu mitjà per superfície construïda				Superfície mitjana construïda (m2)			Preu mitjà (mEUR)	
	2002	2003	Preus c	Preus k	2002	2003	03/02	2002	2003
Sitges *	2.828	3.337	18,0	14,6	131	156	19,0	372,7	507,2
Barcelona	2.931	3.476	18,6	15,1	118	115	-3,1	362,1	405,9
Vilanova i la Geltrú	1.558	2.163	38,8	34,8	126	108	-14,2	185,7	227,4

Els increments a preus constants estan calculats amb un IPC del 3% per a l'any 2003.

*Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

1.5.2.2 Tipologia dels habitatges**Tipus de llars**

Any	Total	Llars no familiars			Llars familiars				total
		unipersonals	amb dues persones o més	total	sense nucli	amb un nucli	amb dos nuclis o més	Pluri familiars	
2001	8.100	2443	211	2.654	236	5045	113	52	5.446
1996	6.594	1862	78	1.940	96	4446	109	3	4.654
1991	4.417	889	112	1.001	119	2902	393	2	3.416

* Font: Institut d'Estadística de Catalunya

[L'evolució de la tipologia dels habitatges ens mostra l'increment relatiu de les llars familiars sense nucli, enfront de les altres.](#)

1.5.2.3 Estat de conservació

El parc d'habitatges existents no és antic

Habitatges principals segons la superfície útil i any de construcció

Sitges. Any 1991.		
Any de construcció	Total	
Abans de 1900	208	4,7%
De 1901 a 1930	347	7,9%
De 1931 a 1940	114	2,6%
De 1941 a 1950	130	2,9%
De 1951 a 1960	442	10,0%
De 1961 a 1970	1.156	26,2%
De 1971 a 1980	1.245	28,2%
De 1981 a 1991	766	17,4%
Total 1991	4.408	100,0%

Més de la meitat dels habitatges han estat construïts en la dècada dels anys 60 i 70.

Estat habitatges segons cens 2.001

TOTAL			Ruïnosos		Dolent		Deficient		Bo	
TOTAL	100,00%	306.207	2,19%	6.700	3,41%	10.427	10,92%	33.451	83,48%	255.629
Barcelona	100,00%	99.975	2,33%	2.333	4,65%	4.644	13,90%	13.901	79,12%	79.097
Sitges	100,00%	1.952	1,79%	35	5,94%	116	18,95%	370	73,31%	1.431
Sant Pere de Ribes	100,00%	984	2,64%	26	2,24%	22	5,79%	57	89,33%	879
Vilanova i la Geltrú	100,00%	3.549	2,82%	100	3,69%	131	8,76%	311	84,73%	3.007
Castelldefels	100,00%	2.951	4,34%	128	3,35%	99	17,18%	507	75,13%	2.217

*Font: Instituto nacional estadística

L'estat de conservació, en comparació amb Barcelona i els municipis de la comarca, no és gaire bo.

1.5.2.4 Tipus d'oferta: venda o lloguer, rehabilitació, segona mà

El tipus d'oferta és principalment de venda, però també existeix una bossa de lloguer important.

Així l'any 1991, el 24,90 % dels edificis d'habitatges eren en règim de lloguer, que s'ha reduït l'any 2001 a un 22,90 %.

**Font: recull estadístic IUHAL.*

Els preus de lloguer més alts es localitzen a l'àrea d'influència de Barcelona: Sant Cugat del Vallès, amb 1.182,19 euros/mes; Sitges, amb 1.030,87 euros/mes; Gavà, amb 977,3 euros/mes; Castelldefels, amb 841,14 euros/mes; Esplugues de Llobregat, amb 819,92 euros/mes; Vilassar de Mar, amb 777,17 euros/mes, Sant Boi de Llobregat, amb 728,72 euros/mes. Tots ells per sobre de la ciutat de Barcelona.

El preu mitjà dels lloguers de la ciutat de Barcelona s'ha doblat en el període 1998-2004, i ha arribat a una mitjana de 700 euros/mes, una renda que s'ha vist fins i tot superada en alguns municipis de l'entorn com Sant Cugat del Vallès, Sitges, Castelldefels, Gavà o Vilassar de Mar.

Actualment i donat que el municipi té prou terreny en sòl urbanitzable, és molt més important el gruix d'obra nova que el de rehabilitació, En els propers 10 anys el gruix d'obra nova serà més important que el de rehabilitació.

Donades les especials característiques del Municipi, es detecta una constant activitat en la rehabilitació d'habitatges degut a la forta demanda existent.

Evolutió del lloguer als municipis de Catalunya amb més de cent contractes anuals 2002-2004

Nombre de contractes	2002	2003	2004	Variació	
				03/02 %	04/03 %
Sitges	0	118	119	0	- 0,8
Barcelona	18.035	20.376	22.633	13,0	11,1
Vilanova i la Geltrú	277	348	378	25,6	8,6

Evolutió del lloguer mitjà contractual a diferents municipis de Catalunya 2002-2004

	2002	2003	2004	Variació	
				03/02 %	04/03 %
Sitges	887,71	957,44	1.030,37	7,9	7,6
Barcelona	578,86	639,34	699,66	10,4	9,4
Vilanova i la Geltrú	528,91	584,89	612,43	10,6	4,7

1.5.2.5 Habitatge de Protecció Oficial

Des del període 1992-2001 es van construir:

Els Ametllers 20 habitatges (1991-1993)

Pins Melers 50 habitatges (1998-1999)

La Plana 45 habitatges (2002)

L'any 2.002 es construeixen 4 edificis amb 51 habitatges de protecció pública.

L'any 2.004 no hi ha constància de l'existència de promocions de protecció pública.

*Font: recull estadístic IUHAL.

Cal destacar, que mitjançant un conveni signat amb "La Caixa" està prevista la construcció de 237 habitatges de protecció pública en règim de lloguer assequible en les zones de "Blanca Subur" i "La Plana Est"

També resta completar en l'àmbit de Montgavina la construcció de 87 habitatges de protecció pública.

1.5.2.6 Preus de venda

Actualment Sitges se situa amb el major preu mitjà per m2 després de Barcelona.

Preus màxims i mínims

Municipis	Preu màxim per m2 construït			Preu mínim per m2 construït			Diferència		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	03/02	Màx./mín.(%)	2002	2003
Sitges	5.666	5.118	-12,3	1.534	1.898	20,1	269,4	169,7	
Barcelona	8.718	7.558	-15,8	1.320	2.116	55,6	560,5	257,2	
Vilanova i la Geltrú	2.362	3.229	32,7	916	1.618	71,5	157,9	99,6	

Els increments a preus constants estan calculats amb un IPC del 3% per a l'any 2003.

*Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

Ritme de vendes

Municipis	Vendes mensuals (a) (%)		Mesos de venda (b)		Habitatges venuts/hab. en oferta (%)	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Sitges	4,41	3,97	23	25	72,70	76,31
Barcelona	7,26	6,63	14	15	55,62	57,09
Vilanova i la Geltrú	4,87	22,09	21	5	48,49	67,19

(a) 100% = total promoció.

(b) Mesos que es triga a vendre una promoció mitjana.

*Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

**Preus de venda i superfície dels habitatges de nova construcció Catalunya.
2003-2004**

	Superfície mitjana construïda (m ²)		Variació 04/03 %	Preu mitjà euros/m ² construït		Variació 04/03 %
	2003	2004 ⁽¹⁾		2003 (setembre)	2004 (desembre)	
Sitges *	156	150	-3,5	3.337	4.229	20,0
Barcelona ⁽²⁾	115	107	-7,2	3.476	4.193	20,6
Vilanova i la Geltrú	108	103	-4,2	2.163	2.890	25,0

*Font: DPTOP de la Generalitat de Catalunya

Índex de costos de la construcció ¹⁾. 1999-2003.

	1999	2000	2001	2002	2003
Índex mitjà mensual					
Gener	118,5	135,0	139,8	140,4	144,9
Febrer	119,1	136,4	139,5	140,4	146,1
Març	119,8	137,3	139,5	140,9	146,8
Abril	121,1	137,5	139,8	141,7	145,2
Maig	122,2	138,2	140,2	142,0	145,2
Juny	123,1	139,1	140,8	142,0	145,4
Juliol	126,7	139,5	139,9	142,0	145,7
Agost	127,5	139,9	139,9	142,1	146,1
Setembre	130,7	140,4	140,0	142,7	146,3
Octubre	131,7	141,0	139,8	143,5	147,0
Novembre	132,6	140,5	139,7	143,1	146,8
Desembre	133,6	140,1	139,9	143,5	147,0
Índex mitjà anual	125,6	138,7	139,9	142,0	146,0
		13,2	1,2	2,1	4,0
		10,5%	0,8%	1,5%	2,8%

*Font: Cambra Oficial de Contractistes d'Obra de Catalunya.
(1) Base 1994 = 100

1.5.3 ANÀLISI DEL NIVELL DE SERVEIS

El nivell d'infraestructures a Sitges ha pujat els últims anys (tant al propi municipi com a la comarca del Garraf).

La creació de l'autopista C-32 i l'increment del servei en les línies ferroviàries de RENFE ha col·locat a Sitges i els municipis veïns en una posició privilegiada pel que fa a l'accessibilitat no tants sols amb Barcelona, sinó amb les comarques interiors, tenint una excel·lent comunicació respecte les vies nacionals (A-2 i A-7) i amb l'aeroport del Prat i la futura estació del AVE.

Cal veure l'estudi de - Estudi editat per la Xarxa de Municipis de la Diputació de Barcelona: "Estratègies per al Garraf 2003-2001 ". Dirigit pel Sr. Joaquim Clusa, economista, a on s'analitza l'efecte de l'autopista C-32 sobre la comarca del Garraf i en concret a Sitges tal i com ho demostren les següents dades:

- Nombre de desplaçaments diaris registrats a l'Autopista Pau Casals:
1992 15.000 vehicles diaris de mitjana.
1999 25.700
- Població ocupada resident a Sitges i treballant fora del Municipi
El 29 % de la població activa (treballadors) de Sitges viu a fora del Municipi.

Localització de l'ocupació Població >=16 anys Sitges. Any 2001.

Resideix i treballa a Sitges	4.366	34%
Resideix fora i treballa a Sitges	3.683	29%
Total treballant a Sitges	8.049	63%
Resideix a Sitges i treballa fora	4.711	37%
Total Sitges treballadors	12.760	100%

*Font: Institut d' Estadística de Catalunya

També és aclaridor l'estudi del 1999 d'en Pere LLeonart "L'autopista Pau Casals: una peça clau per a la Transformació soci econòmica de la comarca del Garraf", on es conclou que estima un augment de producció al voltant dels 13.500 mpta.

El nivell d'equipaments a Sitges està estudiat en el Pla d'Ordenació aprovat inicialment. Aquest Pla detecta les mancances existents i proposa les solucions per pal·liar els dèficits, intentat que la població de Sitges pugui gaudir de les dotacions suficients per satisfer les seves necessitats.

En el moment que s'incrementi la població com a conseqüència de les noves àrees urbanes i urbanitzables, aquestes amb l'aportació de sòl per a dotacions faran possible un reequipament que asseguri les necessitats futures sense problemes.

Cal destacar de Sitges la gran oferta d'oci.

En quant a espais lliures a Sitges el POUM proposa una gran varietat, que incrementa l'oferta actual. Així hi ha una gran xarxa d'espais naturals, forestals, agrícoles i zones verdes urbanes inter relacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers

de vianants, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants. També s'inclouen dins del sistema d'espais lliures les lleres fluvials i el litoral.

Com a espais lliures el POUM inclou:

- ELS SISTEMES DE LES VALLS DE RIERA

Són comunitats estrictament aquàtiques, que juntament amb les què es desenvolupen a les seves rodalies, formen una font de diversitat important. Són zones de refugi de plantes i animals, zones de cria, de caça per alguns depredadors, camins naturals per a la fauna i un lloc on hi ha sovint aigua per beure.

- LA FRANJA LITORAL

16,5 km de costa dins del terme municipal, on es diferencia una part de costa abrupta (uns 8 kms.) amb importants penya-segats i la resta de platges sorrenques.

- SISTEMES DE PARS I JARDINS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Al centre de la vila podem destacar la plaça Espanta i l'Hort de San Falç. Al barri del Poble Sec trobem el conjunt format per la plaça Sant Joan, la Plaça Catalunya i el Parc dels Garrofers.

En quan a parcs l'espai més important el trobem a ponent en el conegut Parc de Marc o Jardins de Terramar.

El POUM descriurà la proposta o model i estructura urbana que es basa en la formalització d'un sistema de parcs que connectarà els Colls de Miralpeix amb el Parc Natural del Garraf, travessant tota la vila i formant una veritable xarxa. A Garraf i les Botigues també s'intenta donar sentit a aquest sistema així com el front litoral.

Con a conclusió cal dir que Sitges es troba en un bon estadi a on destaca la seva elevada accessibilitat i un bon nivell de serveis, equipaments i espais lliures.

1.5.4 CONCLUSIONS

El mercat de lloguer disminueix de forma pausada i el mercat de rehabilitació és molt actiu degut als preus existents i la forta demanda.

L'oferta d'habitatge públic ha estat molt minsa i per tant no tenim trajectòria d'anàlisi. És del tot necessari engegar l'oferta a fi de donar solució a la població nativa que hores d'ara ha de buscar habitatge en altres pobles de la comarca del Garraf o a Barcelona.

L'oferta d'habitatge lliure és forta degut a les característiques del municipi. L'oferta actual satisfà la demanda i el ritme de construcció anual és de 470 habitatges any.

Segons les dades de IUHAL, En el període 91 a 2001 :

- S'incrementa més el nombre d'habitatges que el d'habitants. Taxa del 2,97 al 2,46
- El % d'habitatges buits passa de 6,8 a 11,8 % (un total de 1.961 habitatges, segons dades INE del 2.001, 1.431 en bon estat).

102

- S'incrementa la proporció d'habitatges principals (del 36,16 % al 48,83%) i es redueix la d'habitatges secundaris (del 56,88 al 32,39 %).
- En el 2.001 el 71,7 % dels habitatges eren de propietat (2,14 % més que en el 1.991) i el 22,9 % de lloguers (1,5 % menys que en el 1.991)
- El 28,5 % dels edificis d'habitatges familiars, segons cens del 2.001, són d'una planta, el 30% de 2 plantes i el 24 % de tres plantes
- El 48 % tenen més de 5 habitacions i el 43 % entre 3 i 4.

L'oferta de Sitges és la segona més cara de Catalunya, entre 5.200 i 2.000 € el m2. Només a Barcelona, entre 8.800 i 2.200 € m2 és més car l'habitatge.

Per contra, Sitges és el municipi on el termini de venda és més llarg de Catalunya 25 mesos.

Tenim, doncs una oferta molt sòlida que espera pacientment el seu guany i això des de fa molts anys.

L'any 2003 el preu mitjà per m2 construït, considerant zones comunes, els habitatges de nova construcció, al conjunt dels municipis de Catalunya sense Barcelona, ha assolit els 1.884 euros/m2,

El municipi més car és Sitges amb 3.337 euros/m2, un preu que s'acosta molt al de Barcelona, i el més econòmic el trobem a Balaguer amb 1.007 euros/m2

La superfície mitjana construïda de Catalunya s'ha reduït de 117,5 m2 a 113,8 m2, mentre que a Sitges no ha disminuït.

Sitges té un últim gran espai per urbanitzar i l'oferta serà determinant en el model futur de municipi, ja que la demanda seguirà estant interessada en el producte final.

L'oferta H.P.O. segueix la mateixa sintonia, i les expectatives generades per l'anunci d'una promoció de lloguer de H.P.O., fetes per l'Ajuntament i La Caixa afixi ho confirmen.

Entenem que en un ambient territorial de metropolització, els municipis integrats en un espai funcional més ampli perden el control de la seva base econòmica i, al mateix temps, del seu propi creixement.

1.6 RECURSOS MUNICIPALS

L'objecte del present apartat és l'estudi de la situació de les finances municipals en la perspectiva de determinar la capacitat econòmica i financera de la Corporació i la possibilitat de la seva aplicació al Pla Local d'Habitatge.

És sabut que la hisenda de les administracions locals es caracteritza per una insuficiència crònica que obeeix al fet que aquestes administracions es veuen obligades a prestar uns serveis que en termes legalment estrictes no són de la seva competència i per als quals no reben el corresponent finançament. La competència d'habitatge pot ser una d'aquestes, si hom té present l'atribució exclusiva de competències a la Generalitat de Catalunya prevista a l'article 9.9 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i es compara amb la vaga atribució competencial a favor dels Ajuntaments que es desprèn dels articles 25.2.d) de la Llei de Bases del Règim Local (i del seu correlatiu, article 63.2.d, de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya) i 28 LBRL (i del seu correlatiu article 68.1 LMRLC).

1.6.1. INGRESSOS MUNICIPALS

L'estructura d'ingressos i de despeses de l'Ajuntament de Sitges ha estat ben estudiada recentment per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans. En el present apartat, per tant, caldrà que el seguim i en fem memòria sense perjudici de complementar-lo amb l'anàlisi del darrer i únic exercici tancat amb posterioritat (2004), i en altres aspectes puntuals.

Podem ja avançar, però, que la inclusió del darrer exercici tancat no ha de modificar les conclusions assolides per l'Institut, i que en el seu moment exposarem.

El pressupost d'ingressos de l'Ajuntament de Sitges presenta com a característica destacable, en primer lloc, que les seves magnituds es troben en valors relativament elevats en relació a les hisendes locals corresponent a trams de població similars. Malgrat que aquesta dada pot explicar-se pel relatiu alt nivell de renda del municipi¹, indica que no és fàcil l'increment de la pressió fiscal, especialment si es considera que el que es dirà en el paràgraf següent².

En segon lloc, es pot apreciar una notable prevalença, en el conjunt dels ingressos i en termes comparats amb municipis homòlegs, dels impostos directes amb la conseqüència que un eventual increment hauria de gravitar necessàriament sobre els impostos indirectes amb perjudici de l'equitat fiscal.

¹ *Index de l'RBFD 2000: 121,50 (per la comarca del Garraf: 96,20. Index Catalunya = 100. Font IDESCAT).*

² *Hi ha indicis, però, que la capacitat fiscal s'està recuperant. Des de l'any 2000 al 2002 la renda familiar bruta disponible per habitant ha crescut un 9%, mentre que els ingressos corrents s'han reduït en un percentatge semblant (any 2000: RFBFD per habitant, 13.400; ingressos corrents per habitant: 1.145; any 2002: RFBFD per habitant: 16.605; ingressos corrents per habitant: 1.033. En euros corrents). Fonts: IDESCAT (2000) i SIEM (2002).*

Finalment i quant a ingressos, val a dir que la importància relativa de les transferències corrents és més aviat baixa com a conseqüència del predomini dels conceptes fiscals.

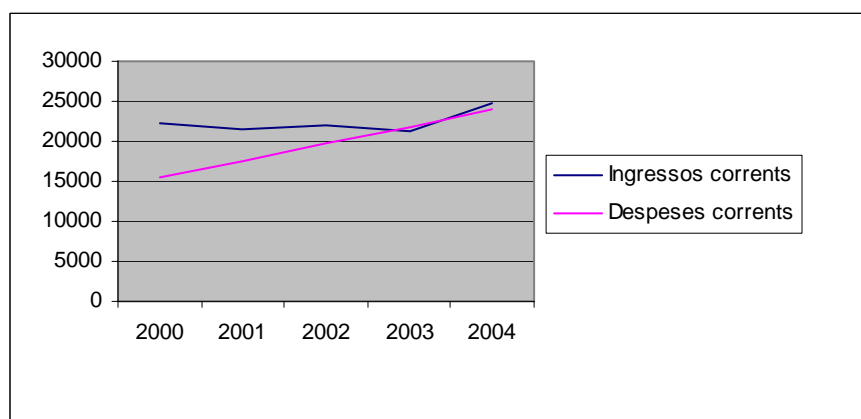
Conseqüència de les observacions anteriors és que el nivell d'autofinançament de l'Ajuntament és elevat (al voltant del 77% provenen de fonts pròpies).

1.6.2 DESPESES MUNICIPALS

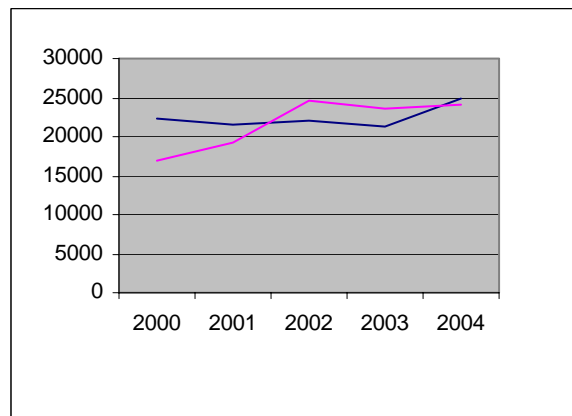
L'estructura de despeses corrents té el seu pes centrat en els capítols I i II del pressupost (personal i adquisició de béns i serveis) els quals sumen el 64% de tota la despesa corrent. El quadre de despeses es completa amb l'observació d'una participació alta de transferències corrents en favor majoritàriament d'organismes dependents del propi Ajuntament, el que és reflex d'un cert grau de descentralització dels serveis.

1.6.3 EQUILIBRI DE LES OPERACIONS CORRENTS (INGRESSOS I DEPESES COMPARATS).

La comparació entre ingressos i despeses corrents mostra que els primers, en darrers anys han estat insuficients per donar cobertura a aquestes, és a dir, s'ha incorregut en un estalvi negatiu. Tot i que aquesta situació es veu corregida l'exercici 2004, en el qual s'ha obtingut l'equilibri per operacions corrents, hores d'ara i per raons de prudència, ha de partir-se de la inexistència d'estalvi corrent com a possible font de finançament de les inversions. Aquestes hauran d'afrontar-se amb recursos no corrents i, eventualment, amb endeutament. El gràfic que segueix mostra la divergència entre els pressupostos corrent liquidats per ingressos i per despeses e els exercicis 2000-2004 (ingressos en milers d'euros):



La distància entre línies del gràfic anterior expressa l'estalvi brut. L'estalvi net, és a dir, incloent el capítol IX en les despeses considerades (amortitzacions de passius financers) mostra el gràfic següent:



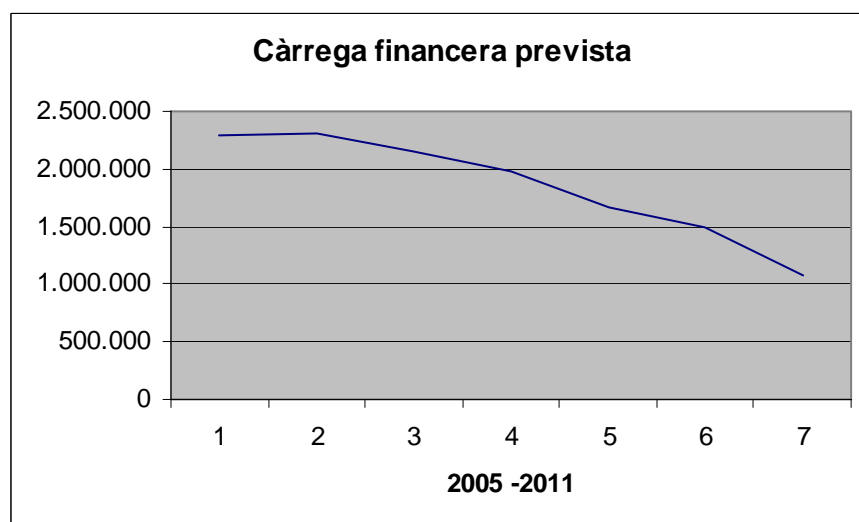
Que permet apreciar que fins al 2004 l'estalvi brut no ha tingut valors positius.

1.6.4. ENDEUTAMENT I COMPROMISOS D'INVERSIONS FUTURES

La càrrega financera es manté en valors propers, però inferiors al 10% dels ingressos corrents.

El saldo viu dels préstecs a 31.12.2004 és de 16,05 M€.

El passiu financer existent implica una càrrega futura per a l'horitzó 2011 que s'expressa en el gràfic.



La progressiva reducció de la càrrega financera permetrà, si cal mitjançant noves operacions de finançament, obtenir més capacitat inversora.

El detall de la càrrega financera por veure's al quadre 6.1.3 de l'annex.

1.6.5 COMPROMISOS PRESSUPOSTARIS I INVERSIONS PLURIANUALS.

El programa d'inversions previst per la Corporació presenta una forta expansió en els exercicis propers.

Aquesta expansió de la inversió, que suma 42,5 M€ (mitjana anual trienni 2003-2005: 14,1 m€).

Aquesta forta expansió de la inversió exigirà noves fonts de finançament.

Si el pla de finançament previst (que preveu l'alienació de béns reals com a principal origen dels fons) no pogués realitzar-se, les inversions previstes poden exhaurir la capacitat d'endeutament actualment disponible.

1.6.6. SÍNTESI DE LA CAPACITAT INVERSORA GENERAL DE L'AJUNTAMENT

L'Ajuntament de Sitges presenta un saldo per operacions corrents bàsicament equilibrat, però que, a reserva de l'evolució futura, no permet destinar estalvi corrent a inversions.

Atès que el nivell d'endeutament és relativament moderat, la Corporació té un cert marge d'endeutament, que no obstant té el límit de què el saldo per operacions corrents permeti assumir la càrrega financera generada pel nou endeutament.

A més, l'Ajuntament té previstes operacions d'inversió que semblen exhaurir la capacitat financera actual.

1.6.7 RECURSOS DE GESTIÓ.

L'Ajuntament disposa del personal afecte a les funcions d'urbanisme que s'expressen en el quadre 6.1.6 de l'annex.

El municipi no disposa d'operador públic en matèria de sòl i d'habitatge. Fins avui, les actuacions d'aquesta mena han estat realitzades directament des de l'entitat matriu. Es constata que el Pla de Govern preveu la constitució d'una societat amb la finalitat de gestió urbanística.

Considerem que la gestió del present pla exigirà l'existència d'una entitat de gestió com la prevista, tota vegada que no és possible la gestió des de l'Ajuntament amb el personal de què es disposa, el qual haurà de continuar atenent el servei que actualment presta.

1.6.8. PATRIMONI DE SÒL I D'HABITATGE.

L'Ajuntament no disposa de patrimoni d'habitatge. Només s'hi poden considerar les cases dels mestres. Cal examinar si es troben desafectades de la seva funció i si són alienables.

II DIAGNOSI

2.1 AVALUACIÓ DE LA DEMANDA EXCLOSA DEL MERCAT

Com a eina d'anàlisi de la demanda exclosa del mercat farem servir els resultats de l'Enquesta d'Habitatge de Sitges, que per a la realització de les 225 entrevistes de l'estudi han calgut un total de 7.125 trucades telefòniques.

D'aquestes, 1.425 trucades, un 20% van indicar que no volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys

La resta de trucades 5.475 corresponen a telèfons erronis, trucades que no s'han pogut establir, domicilis no particulars, negatives a col·laborar, etc...

Per tant i d'acord amb l'equip d'estadístics podem dir que tenim una mostra rellevant de la població de Sitges.

Total trucades amb resposta

Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	225	13,6 %
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	1.425	86,4 %
TOTAL	1.650	100 %

Total població segons edat per comprar

	Habitants	%
Població sense edat per comprar < 18 anys	4.226	18,2%
Població amb edat per comprar > 18 anys	18.946	81,8%
Total	23.172	100%

Estimació població actual interessada en canviar d' habitatge en els propers dos anys. Sitges 2.004 = 23.172 habitants

	Habitants	%
Interessats en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys	2.577	13,6 %
No volien canviar d'habitatge o no tenien previst fer-ho en els propers 2 anys	16.369	86,4 %
TOTAL	18.946	100 %

Extrapolació població entrevistada

Entre 18-29 anys	32,40%	835
Entre 30-44 anys	44,00%	1.134
Entre 45-59 anys	14,70%	379
Més de 60 anys	8,90%	229

Total 100,00% **2.577**

Per conèixer la demanda exclosa hem triat l'import de la quota mensual d'hipoteca a pagar com a valor de referència a comparar.

Per tal de treballar homogèniament els càlculs financers s'han fet amb el tipus del 3,5 % anual a 30 anys i amb pagament mensual.

Pels habitatges a preu de mercat l'hipoteca finança el 80 % del preu final i en el cas de H.P.O el 90 %.

Les característiques de la demanda exclosa seran les recollides per les 225 enquestes amb interès per canviar d'habitatge

2.1.1 HABITATGE DE PROPIETAT

Els enquestats que estan buscant un habitatge de propietat diuen que podrien pagar un màxim de 239.520 € de mitjana.

Disposició a comprar un pis, segons preus

Menys de 120.000 €	6,9 %
Entre 120.000 i 180.000 €	26,1 %
Entre 180.000 i 240.000 €	28,2 %
Entre 240.000 i 300.000 €	15,0 %
Entre 300.000 i 360.000 €	5,9 %
Més 360.000 €	13,1 %
No sap no contesta	4,8 %
Total	100 %

Sistema de finançament

Entrada + hipoteca	60,0 %
Tot amb hipoteca	31,4 %
Comptat	5,9 %
No sap no contesta	2,3 %
Total	100 %

Quota d'hipoteca mensual disposada a pagar

		Dada coneguda		
	%	Quota hipoteca	80 % Import hipoteca	Cost habitatge
Menys de 400 €	16,50%	300,00	66.798,00	83.497,50
De 401 a 500 €	17,00%	400,00	89.064,00	111.330,00
De 501 a 600 €	18,10%	600,00	133.596,00	166.995,00
De 601 a 800 €	26,60%	700,00	155.862,00	194.827,50
De 801 a 1.000 €	7,40%	900,00	200.394,00	250.492,50
Més de 1.000 €	9,00%	1.200,00	267.192,00	333.990,00
No sap no contesta	5,40%			
Total	100%			

Es coneix l'import de la quota de l'hipoteca i es calcula l'import del total de l'hipoteca (Euromibor +0,5 a 30 anys amb el 80 % de finançament) i l'import de l'habitatge a comprar

Dada coneguda veure pagina 43 “Enquesta sobre l'Habitatge a Sitges”

La quota mitjana que podrien pagar els que busquen un habitatge de propietat és d'una mica més de 600 € al mes.

Per grups d'edat - Quota d'hipoteca mensual disposada a pagar

Edat	Dada coneguda	80 % Import hipoteca	Cost Habitatge
	Quota hipoteca		
Entre 18-29 anys	552	122.824	153.530
Entre 30-44 anys	655	145.937	182.421
Entre 45-59 anys	637	141.783	177.228
Més de 65 anys	587	103.752	163.452
Total			

Es coneix l'import de la quota de l'hipoteca i es calcula l'import del total de l'hipoteca (Euromibor +0,5 a 30 anys amb el 80 % de finançament) i l'import de l'habitatge a comprar

Dada coneguda veure pagina 4 “Enquesta sobre l'Habitatge a Sitges”

La proporció dels que podrien donar una entrada creix entre els enquestats de 30 a 60 anys. Entre els més joves el 43,4% no podria fer-ho i hauria de pagar tot el pis amb una hipoteca.

2.1.1.1 Cost habitatge H.P.O. a Sitges

El decret 454/2005 defineix el preu per Zones geogràfiques. En els habitatges concertats Sitges és Zona 2 i pels protegits és zona A.

Resum Preu H.P.O. a Sitges

	m2	Dada coneguda	PREU m2	IMPORT HIPOTECA 90 %	QUOTA HIPOTECA
		PREU TOTAL HPO			
PREU CONCERTAT	123 =90+25+8	241.155,00	1.960,61	217.039,50	975,00
ORDINARI	123 =90+25+8	179.193,60	1.456,86	161.274,24	724,00
ORDINARI Família nombrosa	153 = 120+25+8	228.153,60	1.491,20	205.338,24	922,00
RÈGIM ESPECIAL	123 =90+25+8	129.226,91	1.050,63	116.304,22	522,00
RÈGIM ESPECIAL Família nombrosa	153 = 120+25+8	164.534,81	1075,39	148.081,33	665,00

Es coneix l' import del preu de l'habitatge de HPO i es calcula l'import de la quota d' una hipoteca (Euromibor +0,5 a 30 anys amb el 80 % de finançament) i l'import de l'habitatge a comprar

Habitatge de protecció oficial

Preu €/m2	Preu		m2	Família nombrosa		
				Preu		m2
1.632	146.880,00	Habitatge	90	195.840,00	Habitatge	120
979,2	24.480,00	Garatge	25	24.480,00	Garatge	25
979,2	7.833,60	Traster	8	7.833,60	Traster	8
TOTAL euros	179.193,60	1.456,86	123	228.153,60	1.491,20	153
	29.815.306	PESETES		37.961.565	PESETES	

Requisits econòmics:

Ingressos familiars no superiors a 5,5 vegades el S.M.I i han de ser superiors al 5% del preu de venda de l'habitatge.

Habitatge de protecció oficial (Règim especial)

Preu €/m2			m2	Família nombrosa		
						m2
1176,93	105.923,70	Habitatge	90	141.231,60	Habitatge	120
706,158	17.653,95	Garatge	25	17.653,95	Garatge	25
706,158	5.649,26	Traster	8	5.649,26	Traster	8
TOTAL	129.226,91	1.050,63	123	164.534,81	1.075,39	153
	21.501.549	PESETES		27.376.290	PESETES	

Requisits econòmics:

Ingressos familiars no superiors a 2,5 vegades el S.M.I i han de ser superiors al 5% del preu de venda de l'habitatge

Habitatge preu concertat

Preu €/m2			m2
2.300	207.000,00	Habitatge	90
1035	25.875,00	Garatge	25
1035	8.280,00	Traster	8
TOTAL	241.155,00	1.960,61	123
	40.124.816	PESETES	

Requisits econòmics:

Ingressos familiars no superiors a 6,5 vegades l'IPREM.

2.1.1.2 Cost habitatge lliure a Sitges

A Sitges tenim un preu màxim de 5.800 € m2 i un mínim de 2.000 €

SUPERFÍCIE m2	M2 ALT 5.800 €	M2 MIG 4.000 €	M2 BAIX 2.000 €	IMPORT HIPOTECA 80 %	QUOTA HIPOTECA
50	290.000,00	200.000,00	100.000,00	80.000,00	359,00
75	435.000,00	300.000,00	150.000,00	120.000,00	539,00
100	580.000,00	400.000,00	200.000,00	160.000,00	718,00
125	725.000,00	500.000,00	250.000,00	200.000,00	898,00
150	870.000,00	600.000,00	300.000,00	240.000,00	1.078,00

Pel nostre càlcul triarem el preu m2 entremig de 4.000 € m2

SUPERFÍCIE m2	PREU HABITATGE M2 MIG 4.000 €	IMPORT HIPOTECA 80 %	QUOTA HIPOTECA
50	200.000,00	160.000,00	718,00
75	300.000,00	240.000,00	1.078,00
100	400.000,00	320.000,00	1.437,00
125	500.000,00	400.000,00	2.155,00
150	600.000,00	480.000,00	2.874,00

2.1.1.3 Conclusions demanda exclosa per la compra habitatge

Ara podem comparar quines són les possibles compres d'habitatge del 13,6 % de la població de Sitges, 2.577 veïns, que han manifestat el seu interès en canviar d'habitatge dintre dels dos propers anys i que també ens han dit quina és la quota mensual d'hipoteca que estan disposats a pagar.

	SUPERFÍCIE m2	PREU HABITATGE	QUOTA HIPOTECA
PREU M2 = 4.000 €	50	200.000,00	718,00
PREU M2 = 4.000 €	75	300.000,00	1.078,00
PREU M2 = 4.000 €	100	400.000,00	1.437,00
PREU M2 = 4.000 €	125	500.000,00	2.155,00
PREU M2 = 4.000 €	150	600.000,00	2.874,00
PREU CONCERTAT	90	241.155,00	975,00
ORDINARI	90	179.193,60	724,00
ORDINARI Família nombrosa	120	228.153,60	922,00
113	RÈGIM ESPECIAL	90	129.226,91
			522,00

RÈGIM ESPECIAL Família nombrosa	120	164.534,81	665,00
---	-----	------------	--------

Sabem el preu i les quotes de l'habitatge lliure i la de H.P.O , si creuem les dades amb la disponibilitat del demandant segons la quota d'hipoteca a pagar trobarem la demanda exclosa.

Les quotes inferiors a 718 € estan excloses del mercat lliure i les superiors a 975 € ho estan del mercat de HPO.

Els preus de HPO són màxims, ja que poden haver-hi ajuts i preus especials.

Demanda exclosa en funció de la seva disponibilitat monetària per pagar la quota mensual d'hipoteca

	% població	Quota hipoteca	Preu habitatge	SITUACIÓ
Menys de 400 €	16,50%	300,00	83.497,50	necessita hpo i ajuts
De 401 a 500 €	17,00%	400,00	111.330,00	accés h.p.o.
De 501 a 600 €	18,10%	600,00	166.995,00	accés h.p.o.
De 601 a 800 €	26,60%	700,00	194.827,50	accés h.p.o.
De 801 a 1.000 €	7,40%	900,00	250.492,50	exclòs h.p.o per excés
Més de 1.000 €	9,00%	1.200,00	333.990,00	exclòs h.p.o per excés
No sap no contesta	5,40%			necessita hpo i ajuts
Total	100%			

Resum demanda exclosa en funció de la seva disponibilitat monetària per pagar la quota mensual d' hipoteca

Situació	% població	Població interessada en comprar
	16,50%	425
	5,40%	139
Necessita hpo i ajuts	21,90%	564
	7,40%	191
	9,00%	232
Exclòs h.p.o per excés	16,40%	423
	17,00%	438
	18,10%	466
	26,60%	685
Amb accés h.p.o.	61,70%	1.590
Total	100,00%	2.577

Situació	% població	Població interessada en comprar
Necessita hpo i ajuts	21,90%	594
Exclòs h.p.o per excés	16,40%	423
Amb accés h.p.o.	61,70%	1.590

Total	100,00%	2.577
--------------	----------------	--------------

Tenim un 61,7 % de la població de Sitges que vol canviar d'habitatge en els dos propers anys i podrà tenir accés al HPO en funció de la seva disponibilitat monetària. També hi ha un 21,9 % de la població de Sitges que vol canviar d'habitatge en els dos propers anys i necessita ajuts per fer-ho.

Demanda exclosa mercat lliure

situació	total	%
Necessita hpo i ajuts	594	27%
Amb accés h.p.o.	1.590	73%
Total	2.184	100 %

Extrapolació per trams d'edat

Grup Edat		Demanda exclosa
Entre 18-29 anys	32,40%	708
Entre 30-44 anys	44,00%	961
Entre 45-59 anys	14,70%	321
Més de 65 anys	8,90%	194
Total	100,00%	2.184

Opció complementària de lloguer

S'esperarien si no trobessin un habitatge	66 %
BUSCAR OPCIO LLOGUER	34 %
Total	100 %

La majoria esperaria si no trobés un pis de propietat que pogués pagar

2.1.2 HABITATGE DE LLOGUER

2.1.2.1 Característiques

Els que busquen un habitatge de lloguer podrien pagar de mitjana uns 450 € al mes. A Sitges avui no hi ha lloguer per sota de 500 € mes en el mercat lliure.

La majoria no acceptaria un contracte de menys de 5 anys, per bé que una quarta part en té prou amb un contracte anual

Import desitjat lloguer mensual

Import lloguer	%
Entre 200- 300 € mes	21,7 %
Entre 300- 500 € mes	37,0 %
Entre 501- 700 € mes	21,5 %
Més de 700 € mes	13,1 %
No pot pagar lloguer	6,7 %
Total	100 %

La mitjana del que es pot pagar de lloguer creix entre els enquestats d'edat intermèdia i com més persones es té previst que vagin a viure-hi.

Durada desitjada del contracte de lloguer

Durada	%
Més 1 anys	26,1 %
Més 2 anys	8,7 %
Més 3 anys	8,7 %
Més 4 anys	4,4 %
Més 5 anys	39,1 %
10 anys	6,5 %
Més 10 anys	6,5 %
Total	100 %

Entre els menors de 30 anys la majoria (43,5%) en tindria prou amb un contracte d'un mínim d'un any.

El percentatge també creix entre aquells que busquen un habitatge transitori.

2.1.2.2 Salari mínim inter professional 2005.

Salario Mínimo Interprofesional 2005

1	7.182,00 €
2	14.364,00 €
3	21.546,00 €
4	28.728,00 €
4,5	32.319,00 €
5	35.910,00 €
5,5	39.501,00 €
6	43.092,00 €

"El Salario Mínimo Interprofesional queda fijado en 513 euros al mes. Supone un incremento del 4,5% respecto a la cuantía vigente en el segundo semestre de 2004, y de 52,5 euros mensuales en términos interanuales 30 dic 04.-. El Consejo de Ministros, en su reunión de hoy ha aprobado el Real Decreto que fija el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) a aplicar a partir de enero de 2005.

Las nuevas cuantías son:

Con carácter general, el SMI queda fijado en 17,10 euros al día, 513 euros al mes y 7.182 euros al año.

Para los trabajadores eventuales y temporeros cuyos servicios a una misma empresa no excedan de ciento veinte días, el SMI queda fijado en 24,29 euros por jornada.

Para los empleados de hogar, la cuantía será de 4,01 euros por hora trabajada.

La revisión del SMI, acordada con los agentes sociales, supone un paso más en la dignificación que de este concepto ha llevado a cabo el Gobierno desde que el pasado mes de junio aprobara una subida excepcional del 6,6%, que situó el SMI en 490 euros mensuales.

Esta subida, unida al incremento del 2% previamente aprobado en enero, supuso un aumento porcentual durante el presente año del 8,8%, y en términos interanuales representa un incremento de 52,5 euros al mes, al pasar de los 460, 5 euros¹¹⁶

fijados en diciembre de 2003 a los 513 actuales. Con los sucesivos incrementos se ha recuperado el poder adquisitivo perdido por el SMI desde 1996 y se ha reducido significativamente la distancia que existía entre la cuantía del SMI y el 60% del salario medio que se recomienda en la Carta Social Europea, y la que existía en nuestro país entre la cuantía del SMI y la que representaba el valor medio del mismo en la Unión Europea.”

*Font: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

2.1.2.3 Conclusiones demanda exclosa pel lloguer d' habitatge

[En el cas de Sitges el Conveni signat amb la Caixa indica en el seu ANNEX 3 en el punt 1.4](#)

[“ La renda familiar ponderada acreditable no podrà ser inferior a 2,0 vegades el salari mínim interprofessional vigent ni superior a 4,5 vegades.”](#)

[L'article 31 del decret 454/2004 del Pla del Dret sobre l'Habitatge, indica en el seu apartat c “En qualsevol cas el lloguer màxim no podrà superar els 630 euros mensuals”](#)

Rendes anuals per accedir al lloguer de H.P.O a Sitges

RENDA MÍNIMA	2,0 vegades SMI	14.364 €
RENDA MÀXIMA	4,5 vegades SMI	32.319 €

Farem servir la data de 630 euros de lloguer mes per veure la població exclosa del lloguer de HPO.

Import lloguer	%	
Entre 200- 300 €mes	21,7 %	EXCLÒS DE LLOGUER 630 €MES
Entre 300- 500 €mes	37,0 %	EXCLÒS DE LLOGUER 630 €MES
Entre 501- 700 €mes	21,5 %	INCLÒS DE LLOGUER 630 €MES
Més de 700 € mes	13,1 %	INCLÒS DE LLOGUER 630 €MES
No pot pagar lloguer	6,7 %	EXCLÒS DE LLOGUER 630 €MES
Total	100 %	

Resum demanda lloguer màxim hpo de 630 €mes

	%	
EXCLÒS DE LLOGUER 630 €MES	65,40	2.061
INCLÒS DE LLOGUER 630 €MES	34,60	1.090
	100 %	3.151

[En el cas de què el lloguer de HPO que s'ofertés a Sitges estigues al tram més alt podrien estar exclosos a prop del 66 % de la demanda de gent que vol canviar de domicili en els 2 propers anys](#)

Demanda exclosa lloguer màxim hpo de 630 €mes

Entre 18-29 anys	32,40%	668
Entre 30-44 anys	44,00%	907
Entre 45-59 anys	14,70%	303
Més de 60 anys	8,90%	183
Total	100,00%	2.061

2.1.3 ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE

La població que vol canviar d'habitatge en els dos propers anys, demana a l'Ajuntament actuacions relacionades amb la protecció oficial, les ajudes a grups específics en matèria d'habitatge i el control dels preus i l'especulació

La majoria d'actuacions que la demanda no satisfeta espera en l'àrea d'habitatge en els propers dos anys per part de l'Ajuntament de Sitges en matèria d'habitatge tenen a veure amb la protecció oficial.

També hi ha un fort sentiment popular d'exclusió social pel fet de què en els últims anys bastants sitgetans a l'hora de formar llar han tingut de fer fora del Municipi.

Els agents socials estan especialment sensibilitzats en el tema de la promoció de H.P.O. i tothom hi diposita grans expectatives.

Es creu necessari fer una oferta de H.P.O. variada i que arribi a tots els extractes i nivells socials per tal d'afavorir l'arrelament de tots els sitgetans.

La H.P.O a desenvolupar s'ha de vertebrar dins les promocions d'habitatge lliure a fi de no fer "barris especials".

Entre els agents socials hi ha la demanda d'edificar un Centre Tutelat per a gent gran, on, de forma centralitzada eficaç es pogués donar servei a tot el col·lectiu.

Es manifesta una preocupació general en el fet de què aquesta nova ordenació urbanística és transcendental pel disseny del municipi i que de fet és el "últim cartutx" per tal de configurar el Sitges del segle XXI donat el cas de què el sòl urbanitzable s'està esgotant.

Es manifesta la necessitat de temporalitzar l'oferta d'habitatge lliure i accelerar l'oferta d'habitatge públic.

Degut a què la demanda prevista és més gran que l'oferta de HPO no és convenient posar l'habitatge a la venda, és més convenient mantenir-los en règim de lloguer a fi de facilitar-ne l'ús al màxim de ciutadans que ho sol·licitin.

2.2 AVALUACIÓ DE LES NECESSITATS DE REHABILITACIÓ

2.2.1 ANTIGUITAT DEL PARC

El parc d'edificis destinant principalment a habitatge del municipi de Sitges, és relativament recent. Un 24% del parc es va construir a la dècada dels 90, el 13 % a la dècada dels 80 i el 24 % a la dècada dels 70.

Un 11 % són anteriors a 1950.

2.2.2 ACCESSIBILITAT

Es presenta com un dels problemes del parc actual d'habitatges. Cal distingir, però entre els problemes d'accessibilitat, en raó de l'habitabilitat, i el de l'accessibilitat en raó de la qualitat de vida. És a dir, quan la no existència d'ascensor per exemple pot ser un problema en els edificis de tres o més plantes per l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, o quan en els edificis, de menys de tres plantes, originalment destinats a habitatge de segona residència, que es transformen en habitatges de primera residència l'existència d'ascensor augmenta la qualitat dels immobles i de la vida dels seus usuaris.

El nombre d'edificis destinats a habitatges familiars de tres o més plantes que no tenen ascensor és de 804.

El nombre d'edificis destinats a habitatges familiars que no reuneixen condicions d'accessibilitat és de 3.964, sobre un total de 4.607 edificis, segons dades de l'Idescat, any 2001.

2.2.3 DÈFICIT D'INSTAL·LACIONS

Hi han 9 d'edificis destinats a habitatges familiars que no tenen aigua corrent, 17 que no tenen evacuació d'aigües pluvials, 907 que no tenen gas i 253 que no tenen línia telefònica, del total de d'edificis destinats a habitatges familiars.

2.2.4 CONSERVACIÓ

L'estat de conservació dels edificis és en general bo. No obstant comparativament amb els municipis veïns, és el que presenta el percentatge més baix, i ha empitjorat en els darrers deu anys.

119 El 81,20 dels edificis està en bon estat.

El 3,5 % d'habitatges en mal estat, principalment en edificis d'un sòl habitatge, però també en edificis de dos habitatges i de 5 a 9 habitatges., i un 0,6 % d'edificis en estat ruïnós, la majoria dels quals són d'un sòl habitatge.

Si considerem els edificis destinant a habitatge familiar, 4.607, això representa:

- Edificis en mal estat:	161 edificis
- Edificis en estat ruïnós:	28 edificis

2.2.5 GARATGE

Hi ha 3.505 habitatges que no tenen garatge (76,1%), d'un total de 4.607.

2.2.6 ALTRES CONSIDERACIONS

S'ha de tenir en compte que en el règim de tinença dels habitatges hi ha un 22,9 % de lloguer, el percentatge més alt en relació als municipis veïns, el que pot comportar una certa dificultat en la gestió de la rehabilitació del parc d'habitatges.

També cal tenir en compte l'alt grau de segones residències, que l'any 1991 superava als de primera, tot i que aquesta tendència s'ha invertit l'any 2001. Això pot representar també una dificultat a l'hora d'accedir a ajuts públics per a la rehabilitació..

2.2.7 LOCALITZACIÓ I COL-LECTIUS AFECTATS

Les necessitats de rehabilitació del parc d'habitatges del municipi no presenten una localització o col·lectius determinats.

No obstant per la procedència del parc i pel nivell socioeconòmic dels usuaris, cal fer esment dels següents barris, on es concentren les necessitats de rehabilitació:

- El Poble Sec
- Les Cases Noves
- Sant Crispí, i
- Les Cases del Sord.

Les principals mancances observades són la rehabilitació de façanes en el barri del Poble Sec, Sant Crispí i Cases del Sord. També hi ha necessitats de proveir d'ascensor el bloc del carrer Camí de la Fita, núm. 15.

2.2.8 PRINCIPALS DÈFICITS DEL PARC EXISTENT

Degut a què el parc dels edificis destinant a habitatge familiar és relativament recent, i a què degut al caire turístic del municipi, aquest no presenta problemes importants de dèficit.

Si que caldrà afrontar actuacions de rehabilitació en general per adaptar el parc als requeriments de les normatives actuals en relació a l'accessibilitat i a les instal·lacions.

També caldrà posar l'atenció a l'inexistència de garatges en els edificis.

S'haurà de tenir en compte les dificultats que poden representar en la gestió de la rehabilitació del parc el règim de tinença i l'ús dels habitatges per segones residències.

Les àrees on es concentren principalment les necessitats de rehabilitació són els barris del Poble Sec, les Cases Noves, Sant Crispí, i les Cases del Sord.

2.3 AVALUACIÓ DEL PLANEJAMENT

2.3.1 MARC TERRITORIAL

El municipi de Sitges se situa al llarg de 16,5 km de costa amb el mar Mediterrani. El 65% del seu territori forma part del Parc natural del Garraf. El massís domina el territori i és en els seus extrems on se situen els seus nuclis de població (la Vila de Sitges, les Botigues i el poble del Garraf, a més de les instal·lacions de la cimentera de Vallcarca.

Sitges té una posició privilegiada ple que fa a l'accessibilitat, tant al centre de la metròpoli de Barcelona com amb les comarques de l'interior, amb l'autopista Pau Casals C-32, la carretera de les Costes del Garraf (C-31) i la via del ferrocarril Barcelona – Tarragona. A més disposa de tres ports esportius i un d'industrial.

2.3.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El planejament urbanístic vigent en el municipi són les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades definitivament el 30 de juliol de 1998. Actualment aquest planejament està en fase de revisió, havent-se aprovat inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) el 25 de novembre de 2004. És aquest document del que parteix el present Pla Local d'Habitatge de Sitges.

A més del planejament urbanístic són d'aplicació en el municipi el Pla Territorial General de Catalunya (Llei 1/1995, de 16 de març), el Pla Director del Sistema Costaner i el Pla d'Espais d'Interès Natural. També és vigent el Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i catàleg municipal,

2.3.3 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

El POUM aprovat inicialment contempla la següent classificació del sòl:

- SÒL URBÀ:

Sitges	503,86has.
Vallcarca	48,94 has.
Garraf	33,72 has.
Les Botigues	93,76 has.

El total de sòl urbà és de 680,28 has.

-SÒL URBANITZABLE :

Sòl urbanitzable delimitat	167,74 has.
Sòl urbanitzable no delimitat	2,90 has

El total de sòl urbanitzable és: 170,64 has.

-SÒL NO URBANITZABLE, 3.450 has., un 78,87% del sòl del municipi.

2.3.4 CAPACITAT D'ACOLLIMENT

La capacitat d'acolliment del nou POUM pel municipi és de 43.932 habitants, dels quals 29.794 són de primera residència. Del total del municipi, 39.964 se situen a la Vila de Sitges, i els 3.969 restant en els altres nuclis.

2.3.5 DESENVOLUPAMENT DEL POUM

Dins del sòl urbà es fixen en el nou POUM 25 plans de millora urbana (PMU), 18 Polígons d'actuació urbanística (PAU), i 6 àrees amb planejament executat (APE)

En el sòl urbanitzable es delimiten 12 plans parcials urbanístics i 1 sector no delimitat.

En el sòl no urbanitzable es fixen vuit categories de protecció.

En les tipologies residencials que es proposen en les figures de planejament i gestió derivades (PMU; PAU APE i PP) predomina l'habitatge plurifamiliar, seguit amb diferència per l'habitatge unifamiliar en renglera i aïllat.

2.3.6 RESERVES PER HABITATGE PROTEGIT

De les figures de planejament delimitades que generen sostre de nova implantació subjectes a la reserva del 20% del sostre per habitatge de protecció pública i del 10% per habitatge assequible, hi ha quatre PMU i un PAU en sòl urbà, i sis PPU en sòl urbanitzable.

A més, el PAU 9 Montgavina, el POUM determina explícitament la reserva de 87 habitatges de protecció i promoció privada i 18 habitatges de protecció i promoció pública.

També, a més, en el PMU 20 Blanca Subur i el PPU 2 La Plana Est s'ha signat un conveni amb La Caixa per la promoció de respectivament, 124 i 113 habitatges per lloguer protegit.

De les anteriors figures n'hi ha cinc que no poden materialitzar la reserva ja que el tipus edificatori és d'habitatge unifamiliar aïllat.

No es preveuen equipaments del sistema d'habitatges dotacionals públics destinats a satisfer les necessitats de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

2.3.7 SOSTENIBILITAT

El nou Pla d'ordenació urbanística municipal aposta per un bon control del creixement del municipi, i per la màxima protecció dels sòls no compromesos pel creixement, amb un creixement sostenible més compacte en les àrees planes, i més extensiu quan el nou desenvolupament pot afectar les condicions paisatgístiques.

Actualment el municipi es planteja seriosament la situació crítica o de canvi imminent obligat de model urbanístic. Reconeix l'existència del Parc Natural del Garraf com un actiu molt positiu pel territori i la memòria es redacta els següent del POUM:

“Això no obstant, cal remarcar la força dels processos amb què s'enfronta Sitges. Cal dir que amb el desenvolupament dels plans parcials pendents d'execució, Sitges haurà esgotat la capacitat de creixement del municipi, doncs no quedarà sòl”.

El Pla fa compatible les aspiracions de creixement econòmic amb una millora generalitzada de la qualitat de vida dels habitants, amb criteris de sostenibilitat, procurant la cohesió social i consolidant un model de territori globalment eficient. D'altra banda, Sitges ha de contribuir a l'equilibri i a la sostenibilitat metropolitana, defensant amb totes les seves forces el seu equilibri i la seva pròpia dinàmica sostenible.

2.3.8 AVALUACIÓ DEL PLANEJAMENT

El model territorial de la regió metropolitana de Barcelona ha situat Sitges en una situació de forta pressió urbanística, i no sembla probable que aquesta pressió remeti, degut a les excel·lents condicions del municipi, tant territorials com d'accessibilitat, dotació en infraestructures i qualitat ambiental i social.

Segons la memòria del nou POUM, cal tenir en compte que, donades les condicions urbanístiques del municipi, amb relativa escassetat de zones potencials de creixement residencial, el ritme d'expansió de l'habitatge i la seva tipologia serà segurament més una qüestió d'oferta que una qüestió de demanda.

Per tant caldrà establir una jerarquització de les prioritats a satisfer de les diverses demandes detectades.

Atès que el planejament vigent és objecte de revisió amb el nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) i que aquest es redacta d'acord amb la Llei 2/20032, d'urbanisme, i la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de l'anterior, el nou planejament incorpora els instruments de política del sòl i habitatge assequible.

Per tant el nou POUM determina quines figures de planejament derivat o de gestió han

de realitzar les reserves per habitatge assequible. Aquestes s'han quantificat, per al sòl urbà i urbanitzable en 58198,37 metres quadrats de sostre per habitatge de protecció pública i 25442,58 per habitatge de preu concertat. La majoria d'aquestes reserves se situen en un sector, el PPU La Plana – Santa Bàrbara - Vallpineda (36.000 m2 de sostre amb un mínim de 360 habitatges) degut a la grandària d'aquest, de 78,35 has..

Quan a les tipologies proposades pel POUM en els diversos sectors, n'hi han alguns en els que la tipologia proposada no és adient per formalitzar les reserves d'habitatge protegit, ja que únicament admet tipologies unifamiliar aïllat i unifamiliar agrupat. Aquests sectors són: PMU 21 Sota Fondac, PMU 23 Vallpineda Est, PMU 25 La Granja Est, en el sòl urbà, i el PPU 6 La Bóvila II i el SUND 1 Àmbit Càmping Miralpeix, en el sòl urbanitzable.

Aquesta reserva de sostre, 58198,37 metres quadrats de sostre per habitatge de protecció pública i 25442,58 per habitatge de preu concertat, en el total del POUM, pot representar, si agafem un promig de 100 metres quadrats per habitatge, un total de 582 habitatges de protecció pública i 250 de preu concertat.

Dins d'aquestes reserves, el nou POUM contempla el PMU 20 Blanca Subur amb l'objectiu d'aconseguir sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en règim de lloguer protegit mitjançant un conveni amb la Caixa, amb 124 habitatges.

El PPU 2 La Plana Est contempla la construcció de 113 habitatges assequibles en les categories previstes a la legislació.

El PAU 9 Montgavina també té com objectiu la construcció d'habitatge de protecció pública, amb 18 habitatges de promoció pública i 87 habitatges de promoció privada.

Per tant el planejament urbanístic municipal estaria en condicions de poder donar satisfacció immediata, un cop aprovat definitivament, i únicament amb l'execució del planejament derivat, a la demanda a mig termini, i també, en les condicions que s'estableixen en el propi Pla, a través de l'execució dels convenis urbanístics subscrits, a la demanda a curt termini.

Caldria incorporar en el sistema d'equipaments el d'habitatges dotacionals públics destinats a satisfer les necessitats de col·lectius amb necessitats especials, com habitatges tutelats, real·lotjament dels habitatges de l'antiga fàbrica de Vallcarca o habitatge d'emergència, o incorporar mitjançant el Pla Local d'Habitatge aquestes necessitats.

2.4 AVALUACIÓ DELS RECURSOS MUNICIPALS

2.4.1 CONDICIONAMENTS LEGALS DE LA UTILITZACIÓ DE RECURSOS EN POLÍTICA D'HABITATGE

Amb independència dels límits pròpiament econòmics, la Corporació ha de gestionar els seus recursos amb subjecció a les normes d'aplicació que, en el sector que considerem, són especialment rellevants.

Les conclusions a les quals arribarem vindran així condicionades pel marc legal el qual, i si ho expressem en forma esquemàtica, ofereix limitacions en dos sentits: d'una banda, i en imposar a la propietat del sòl determinades obligacions, impedeix o dificulta que es destinin fons públics a subvenir aquelles mateixes obligacions que són a càrrec dels particulars; d'altra banda, l'ordenament urbanístic assigna a les administracions recursos de sòl obtinguts de forma gratuïta, els quals han de ser administrats d'acord amb el seu caràcter finalista, és a dir, han de ser aplicats a aquelles finalitats previstes per legislació.

En el primer aspecte, cal esmentar l'obligació de la propietat de conservar els edificis i terrenys en condicions de seguretat, salubritat i decòrum. Aquesta obligació només cessa en el cas que l'Ajuntament exigeixi millores d'interès general. Així mateix, cal recordar com a fonamental l'obligació dels propietaris de terrenys inclosos en un àmbit d'actuació urbanística de costejar la urbanització. I també que si, en principi, aquesta obligació no abasta la urbanització dels terrenys cedits obligatòriament i gratuïta a l'Administració, sí l'abastarà en el cas que es destini de forma permanent a habitatge protegit en règim de lloguer o de cessió d'ús.³

El segon aspecte es reconduïx, fonamentalment, al règim jurídic de les cessions gratuïtes d'aprofitament a l'administració i del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH). En farem un resum molt breu.

Tot el sòl de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni de sòl i d'habitatge (151.2 LU), el qual és un patrimoni separat del general de la Corporació.

El patrimoni de sòl i d'habitatge ha de destinar-se a alguna de les finalitats previstes a l'article 153.4 LU⁴.

Si es tracta de sòl d'ús residencial ha de destinar-se, necessàriament, a la finalitat prevista a l'article 153.4 b), és a dir, a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública (article 156.2 LU).

El producte de l'alienació del sòl d'ús residencial de cessió obligatòria i gratuïta que no es trobi qualificat d'habitatge protegit, passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar a la finalitat prevista a l'article 153.4 b), és

³ Article 46 LU.

⁴ A més de la finalitat de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, s'hi comprenen: la de preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida, la d'intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició dels sistemes urbanístics i la de formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

a dir, a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

El sòl qualificat per a usos no residencials pot ser destinat a qualsevol de les finalitats previstes per al PMSH.

Resulta, doncs, l'existència de dues masses patrimonials o cercles concèntrics: el primer, afectat a la finalitat prevista a l'article 153.4.b, i el segon, afectat a un ventall més ampli de finalitats. Val a dir, que en el cas de Sitges, el primer cercle tindrà notòria importància i es trobarà nodrit de les cessions previstes en sòl urbanitzable i en el sòl urbà no consolidat d'ús residencial que reuneixi les condicions dels articles 43 i 68 2 a) de la LU, mentre que el segon tindrà una importància quantitativa menor, atès que no es preveuen cessions en sòl en sòl industrial. I, així com el primer cercle es troba afecte a finalitats de fer efectiu el dret a un habitatge digne, el segon, sense perjudici que pugui aplicar-se també a la mateixa finalitat, permet altres aplicacions.

2.4.2 FORMES DE GESTIÓ UTILITZABLES PER A LA PRODUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT

L'activitat d'habitatge pot comportar una activitat inversora per part de l'Ajuntament, la magnitud de la qual pot fluctuar en funció de les diverses opcions que es considerin.

És necessari, però, advertir, que tant per raons legals com per raons lògiques o de justícia, l'aportació econòmica del sector públic local a la política d'habitatge ha de ser selectiva quant als seus objectius. Així, tot i que el present Pla, per raons metodològiques, consideri el conjunt de l'activitat del sector de l'habitatge, [l'esforç inversor de l'administració ha de concentrar-se en determinats objectius, fonamentalment en el de facilitar als ciutadans l'accés a un habitatge digne.](#) I això implica que l'atenció inversora de l'administració local haurà de focalitzar-se, en primer lloc, en fer efectiva l'oferta d'habitatge de protecció pública, mitjançant les modalitats d'oferta, ja sigui lloguer o compravenda, que resultin més aconsellables atesa la demanda (insatisfeta) que el mercat lliure rebutja per inadequació entre el nivell de preus i el de solvència dels demandants. També caldrà examinar l'eventual necessitat d'intervenir en la rehabilitació del parc d'habitatges existents, sempre que això vingui aconsellat per raons de política social o urbanística, tota vegada que ordinàriament, quan la demanda als cascals antics és vigorosa —com s'esdevé en el cas de Sitges— la iniciativa privada pot respondre per ella mateixa a les exigències de rehabilitació, les quals, d'altra banda, no deixen de ser una obligació legal imposada als propietaris.

En aquest sentit cal observar que el sector privat forneix, en primer lloc, l'oferta d'habitatge lliure en les condicions que el mercat permet, les quals, en els darrers anys, no són les idònies per la satisfacció de la necessitat bàsica d'allotjament d'àmplies capes de la població, en especial, dels joves. Però, ateses les recents modificacions legals, que han vingut a fer obligatòria la qualificació per protecció oficial d'una part del sòl residencial de nova implantació⁵, és perfectament previsible que la iniciativa privada es manifesti en el futur proper més procliu a la promoció d'aquesta tipologia residencial, encara que només sigui per donar sortida al sòl en qüestió. Per

⁵ Qualificació imperativa que és independent de l'obligació de cessió d'aprofitament a l'administració.

tant, en l'objectiu d'obtenir oferta de protecció pública l'administració no haurà de veure's com a l'únic agent, sinó que pot comptar-se per endavant amb la cooperació del sector privat.

Aquesta intervenció del sector privat tindrà, segons sembla lògic de preveure, uns trets característics que l'acostin a les formes de promoció més lucratives dins de les tipologies de H.P.O. i, també probablement, es decantarà amb preferència cap a l'oferta en règim de compravenda, en detriment de l'oferta de lloguer.

En conseqüència d'això, l'activitat administrativa ha de pensar-se amb un caràcter complementari de la iniciativa privada per tal de satisfer la demanda refusada pel mercat. I aquest objectiu s'obtindrà, habitualment, mitjançant l'oferta d'habitatges en règim de protecció oficial.

Aquesta oferta pot concretar-se a partir de diverses iniciatives i formes de gestió, entre les quals:

1. Per la iniciativa privada, com a resultat de la promoció del sòl qualificat per H.P.O., sense cap intervenció de l'Ajuntament.
2. A partir del sòl obtingut gratuïtament per l'Ajuntament en concepte de cessió, mitjançant conveni amb entitats promotores sense ànim de lucre.
3. A partir de l'alienació onerosa del sòl obtingut per cessió amb el compromís per l'adquirent de promoure en termini habitatges de protecció pública.
4. A partir de la promoció per l'Ajuntament (o per entitat depenent), amb el retorn de la inversió mitjançant el preu de venda o el lloguer.

Totes aquestes formes de gestió poden dur a la producció d'habitatge protegit sense cost per l'Ajuntament.

Determinades promocions destinades a col·lectius amb problemes específics poden, però justificar l'activitat inversora de l'Ajuntament o l'assumpció de costos nets (pèrdues) per raons socials.

2.4.3 SÍNTESI DELS CRITERIS DELIMITADORS DE LA INVERSIÓ PER L'EXECUCIÓ DEL PLA D'HABITATGE.

L'Ajuntament de Sitges té una situació econòmica equilibrada.

La capacitat de noves inversions depèn de l'evolució futura de les operacions corrents, que sembla evolucionar de manera favorable, però que difícilment produirà un estalvi corrent gaire significatiu, atès que la pressió fiscal ja és mitjana-alta.

L'amortització de deute que es produirà a raó de 2 M€ anuals en els primers exercicis, permetrà noves operacions de finançament pel mateix import.

Els compromisos d'inversió futura reduiran significativament aquesta capacitat.

Per tant, la capacitat inversora de l'Ajuntament en el sector d'habitatge es presenta molt limitada.

No obstant, cal tenir present que, com ja hem exposat, és perfectament possible una política d'habitatge amb cost zero o molt limitat, concentrant l'esforç inversor de la Corporació en col·lectius molt concrets i deferint a formes de gestió sense inversió la generació d'habitatge protegit en general.

La rehabilitació i la introducció en el mercat de solars sense edificar o construccions en estat de ruïna, si es considerés necessari intervenir-hi, ha d'afrontar-se amb instruments legals d'autoritat (ordres d'execució, registre de solars) tenen cost per l'Ajuntament.

Si que caldrà disposar dels medis humans i organitzatius per portar endavant aquestes polítiques, doncs la dedicació del personal destinat a urbanisme que figura a la taula 6 de la fitxa 1.6.1 és del tot insuficient, tant per estructura com per especialització tècnica.

III. OBJECTIUS

3.1 INTRODUCCIÓ

Les excepcionals condicions del mercat de l'habitatge en el municipi provoquen que una gran majoria de la població de Sitges demandant d'habitatge quedi exclosa de l'oferta del mercat.

Per tal de poder disposar d'un habitatge en el municipi els demandants exclosos del mercat lliure o han de marxar a altres municipis on l'oferta s'adeqüi a les seves possibilitats o s'haurien acollir a un habitatge protegit.

Aquesta important demanda d'habitatge protegit no es podrà satisfer amb l'oferta que hi haurà, per aplicació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, i de la seva modificació, provinent de la reserva del 20% i el 10% del sostre de nova implantació que proposi el nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM). A títol orientatiu s'ha de dir que el total de l'oferta d'habitatge assequible del nou POUM no arribaria a satisfer l'actual demanda, i per tant ni de bon tros la demanda futura. I també s'ha de dir que el municipi de Sitges ja no disposa de més sòl per créixer.

Les necessitats són moltes i els recursos molt limitats. Per tant s'hauran d'adoptar estratègies basades en una adequada gestió del creixement urbanístic del municipi i una prioritització de les necessitats a satisfer.

També caldrà prestar atenció, de forma concreta, a les necessitats urgents de determinants grups socials o amb discapacitacions.

L'estat de les finances municipals fan preveure que l'inversió per satisfer les necessitats d'habitatge del municipi s'hauran de realitzar a partir d'una política d'habitatge amb cost zero per l'administració municipal, perfectament possible amb una correcta gestió del patrimoni municipal del sòl.

3.2 OBJECTIUS GENERALS

L'objectiu general del Pla de l'Habitatge és el de millorar i facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat als ciutadans i ciutadanes de Sitges, d'acord amb les seves necessitats i tenint en compte les limitacions existents.

La consecució d'aquest objectiu general s'ha de realitzar principalment amb la correcta gestió del futur patrimoni municipal del sòl obtingut en el desenvolupament del POUM, recolzat amb una política de rehabilitació i manteniment del parc existent i d'atenció a les necessitats de col·lectius específics.

3.3 OBJECTIUS ESPECÍFICS

3.3.1 PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

Considerant que el Pla d'ordenació urbanística municipal està redactat tenint en compte les determinacions de la Llei 2/200, d'urbanisme i la Llei 10/2004, modificació de l'anterior, i en fase de tramitació, no es proposen actuacions vers aquest planejament, doncs donen compliment a la legislació vigent quan a fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatge assequible.

També caldrà preveure la programació en el desenvolupament del Sector 1: La Plana – Santa Bàrbara – Vallpineda, ja que per la seva grandària necessita de l'establiment de fases o etapes.

Com s'ha dit a l'introducció, la previsió d'habitatge de protecció pública prevista en el POUM no és suficient, com es mostra en el diagnòstic, per cobrir la demanada no satisfeta del municipi, atesa la excepcional situació del mercat de l'habitatge en el municipi, i la limitació de sòl urbanitzable que estableix el planejament urbanístic.

Aquestes reserves d'habitatge de protecció pública estan distribuïdes uniformement sobre el sòl urbà i urbanitzable, tal i com es mostra al plànol 1.2.2.1 "Delimitació de les figures de planejament que generes HPP" de la documentació gràfica, de manera que no es crearan ghettos.

Es recomana que l'Agenda del Pla estableixi com a prioritàries les actuacions següents, que ja compten amb conveni per a la construcció d'habitatges de protecció oficial:

- PMU 25 Blanca Subur i PPU 2 La Plana Est, amb la construcció de 124 i 113 habitatges de protecció pública (lloguer protegit) respectivament.
- Montgavina, el PAU 9, on hi han previstos 18 habitatges de protecció pública de promoció pública i 87 habitatges de protecció pública de promoció privada.

També caldrà incorporar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència detectades en la diagnosi.

3.3.2 POLÍTICA MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE

Concordant amb la necessitat d'establir una programació en el desenvolupament urbanístic del municipi, caldrà fer un seguiment estricte dels terminis per a la urbanització i edificació d'aquelles figures de planejament delimitades per l'execució del planejament.

Considerant que la demanda és superior a l'oferta d'habitatge de protecció pública, i que el sòl pendent de desenvolupament que genera reserves per a la construcció d'habitatges assequibles, la política de sòl i habitatge en el municipi de Sitges s'ha d'orientar principalment a l'oferta d'habitatge amb lloguer protegit, de manera que es creï un patrimoni municipal d'habitatge de lloguer que faciliti la màxima rotació i permanència a llarg termini, un cop s'hagi esgotat el sòl disponible.

Aquest objectiu a llarg termini justificaria que la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sectors que generen reserves per l'habitatge protegit es fixi en aquest tipus de qualificació, de manera que el municipi pugui disposar d'un patrimoni municipal de sòl per habitatge protegit i dels habitatges que s'hi construeixin, que s'haurien de destinar, en la seva major part, a l'habitatge de lloguer.

3.3.3 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL.

Per les particulars característiques del mercat immobiliari del municipi la cessió a l'administració del 10 % de l'aprofitament del nou desenvolupament urbanístic serà igual o superior al valor de l'aprofitament dels terrenys destinant a la reserva per habitatge protegit.

Per tant l'Ajuntament podrà disposar d'una important quantitat de sòl destinat a l'habitatge i de la correcta gestió d'aquest patrimoni en depèn l'èxit de l'oferta d'habitatge assequible.

Considerant la gran diferència entre l'oferta d'habitatge assequible possible prevista en el planejament urbanístic i la demanda exclosa del mercat lliure de l'habitatge, caldrà dimensionar aquella en funció dels següents paràmetres:

- Diversitat tipològica quan a superfície i nombre d'habitacions, per satisfer els diversos trams de la demanda.
- Oferta dirigida principalment al lloguer, de manera que es consolidi un patrimoni d'habitatge assequible que perduri un cop esgotat el creixement possible, configurant una política d'habitatge a llarg termini, destinada a satisfer al màxim nombre de tipus de demandants i durant el termini més llarg de temps.

Aquesta gestió permetria l'accés a l'habitatge dels joves i gent gran.

3.3.4 PROMOCIÓ D'HABITATGE

Caldrà gestionar amb eficàcia els creixements dels sectors de sòl urbanitzable i desenvolupament de les àrees de millora urbana i de les unitats d'actuació urbanística, prioritzant aquelles que aportin la reserva de sostre per habitatge assequible, i deixant en un segon terme aquelles que no siguin necessàries per la reestructuració i el reequipament urbà.

Amb l'objectiu que la major part de la promoció d'habitatge de protecció pública es destini al lloguer, i que aquesta formi part del patrimoni municipal del sòl i habitatge, caldrà trobar el punt d'equilibri entre quina part de la cessió de l'aprofitament urbanístic es destina a sòl i quina part es destina a finançar la construcció d'habitatge.

Caldrà establir també una programació en el desenvolupament d'aquests sectors, de manera que s'obtingui una oferta d'habitatge de protecció esglaonada en el temps.

3.3.5 FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

Les necessitats de rehabilitació objectiva del parc d'habitatges existents no són importants, degut a què la pròpia dinàmica del mercat immobiliari facilita aquesta realitat per atendre el potent mercat existent.

Si que caldrà, no obstant, realitzar polítiques de rehabilitació dirigides a:

- El manteniment i millora del parc d'habitatges de determinants barris que, per les característiques socio-econòmiques o origen, precisin d'ajuts pel manteniment dels seus habitatges.
- Canalitzar els ajuts a la rehabilitació per l'obtenció d'habitatges de lloguer protegit dirigit a l'accés a l'habitatge, en règim de lloguer, de les persones excloses del mercat lliure.

En concret els objectius quan a edificis amb necessitat de rehabilitació es podrien quantificar, en els barris amb necessitats de rehabilitació, en:

- Barri del Poble Sec: actuacions de col·locació d'ascensor
- Per a tots els barris: actuacions de rehabilitació de façanes.

3.3.6 HABITATGES PER SATISFER NECESSITATS ESPECÍFIQUES

S'han detectat unes necessitats d'habitatge amb característiques específiques com són:

- Habitatges d'urgència: 2 habitatges

- Habitatges pel reallotjament de persones de Vallcarca: 5 habitatges
- Habitatges tutelats per gent gran i discapacitats: Per la gent gran és difícil fixar un nombre en aquests moments. Per gent discapacitada la demanda és per 10 o 15 famílies.

3.3.7 INSTRUMENTS I ORGANITZACIÓ

Caldrà disposar d'un ens específic amb la finalitat de promoure i gestionar les polítiques de sòl i habitatge del municipi amb les següents finalitats:

- Establir una borsa de la demanda d'habitatge per conèixer les necessitats concretes dels habitants del municipi que vulguin accedir a un habitatge.
- Gestionar i tutelar els aprofitaments i sòl provinent del desenvolupament del planejament urbanístic: el patrimoni municipal del sòl.
- Fer el seguiment i tutelatge dels terminis d'urbanització i edificació dels nous desenvolupaments urbanístics que comportin la cessió de sòl.
- Gestionar la construcció i posta en el mercat de l'habitatge assequible del municipi.
- Gestionar els habitatges de venda i de lloguer.
- Promoure la rehabilitació amb finalitat de lloguer.
- Fer el seguiment del mercat de l'habitatge.
- Gestionar els habitatges destinats a satisfer necessitats específiques.
- Creació de l'Oficina de l'Habitatge, per ajudar a gestionar els ajuts que les altres administracions estableixin en temes d'habitatge.

II ANNEXOS

PLANEJAMENT GENERAL	DATA
Normes complementàries subsidiàries	03/07/1998
Pla General d'ordenació urbana	Al.1/12/04

MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PLANEJAMENT	
NOM	DATA

CLASSIFICACIO	ha SUPERFICIE	%	HABITATGE POTENCIAL	
			m2 SOSTRE	Núm. HBTGE.
SU	679.45 Ha	15,98%	114.087	1.719
SURBLE	170.61 Ha	4,01%	494.572	1.405
SNU	3.403,00 Ha	80,01%		
TOTAL TM	4.253,06 Ha		608.659	3.124

PLANEJAMENT DERIVAT			
TIPUS	NOM	ha SUPERFICIE	TRAMITACIO
P. PARCIAL			
PPU 1	La Plana- Santa Bàrbara-Vallpineda	78,36	NI
PPU 2	La Plana-Est	17,05	I
PPU 3	Cami de Ca l'Antoniet	8,49	NI
PPU 4	Can Pei	11,95	NI
PPU 5	La Granja II	6,56	NI
PPU 6	La Bòvila II	1,69	NI
PPU 7	Cami de la Fita	11,18	NI
PPU 8	Cami de Can	3,89	NI
PPU 9	Passeig de Quint Mar	3,89	NI
PPU 10	Antic abador de Terramar	3,43	NI
PPU 11	Cami de Mas Alba	13,53	I
PPU 12	Parc de les Arts II	7,7	I
AMBITES DE PLANEJAMENT EXECUTAT			
APE 1	Parc de Mar	18,41	F
APE 2	Pins Veins	11,93	F
APE 3	Antic Hotel Aiguadolç	2,45	F
APE 4	La Madriguera	0,41	F
APE 5	Els Molins	6,98	F
APE 6	Els Ametllers	5,37	F
P. MILLORA URB			
PMU 1	Cases dels Pescadors	0,2847	I
PMU 2	Rat Penat. Marqués de Comillas	2,61	I
PMU 3	Fondo d'en Selva	1,3859	NI
PMU 4	Rambla Migdia. Crtra. De Ribes	0,0964	I
PMU 5	La Masia	0,782	I
PMU 6	Garraf II Sector Ginesta	7,91	I
PMU 7	Pou perdut. Parc de les Arts I	13,78	NI
PMU 8	Porta de les Botigues	3,61	NI
PMU 9	Les Cases del Sord	0,52	NI
PMU 10	Nucli del Garraf i les casetes	3,49	NI
PMU 11	Aiguadolç	17,43	NI
PMU 12	Accés ponent de Garraf	1,88	NI
PMU 13	Accés llevant de Garraf	2,79	NI
PMU 14	Parcel·les 7,8 i 9 de Sant Muç	0,29	NI
PMU 15	Caleta de Sant Antoni	1,06	NI
PMU 16	Assistencial Garraf	2,17	NI
PMU 17	Dotacions Vallbona	3,47	NI
PMU 18	Dotacions Garraf II	7,21	NI
PMU 19	Carrer del Mar	0,266	I
PMU 20	Blanca Suburb	1	NI
PMU 21	Sota Fondac	1,279	NI
PMU 22	Ginesta Sud	0,61	NI
PMU 23	Vallpineda Est	1,68	I
PMU 24	Mas Alba Ponent	3,479	I
PMU 25	La Granja Est	1,843	NI
			NI
PAU			
PAU 1	Rat Penat-Vallbona	3,31	I
PAU 2	Ei Coll Macaya	1,75	I
PAU 3	Església del Vinet	0,67	I
PAU 4	Llevantina	4,85	I
PAU 5	Cami de Can Girona	33,99	I
PAU 6	La Plana	14,37	I
PAU 7	Rat Penat. Sant Crist	1,31	I
PAU 8	Pla Especial Quint Mar	3,45	I
PAU 9	Montgavina	43,47	I
PAU 10	Platja de les Botigues	1,40	I
PAU 11	Garraf Est	3,22	I
PAU 12	Carrer del Ferrocarril	0,25	I
PAU 13	Plans d'Aiguadolç	4,32	I
PAU 14	Puig d'en Boronet	3,77	I
PAU 15	Illa Capella	2,06	I
PAU 16	Garraf Oest	9,55	I
PAU 17	Vallpineda	26,87	I
PAU 18	Passeig de Vilanova	0,18	I

(3) REGLAMENTS, ORDENANCES, CONJUNTS PROTEGITS

SOL URBA	ha SUP.	%
TOTAL	676.81 Ha	100,00%

	P MILLORA URBANA	ha SUP.	US GLOBAL	PLA	PLANEJAMENT			
					A. INICIAL	A. PROV.	A. DEF.	PUBL
1	PMU 1 Cases dels Pescadors	0,2847	RES	R				
2	PMU 2 Rat Penat-Marquès de Comillas	2,61	RES	R	08/04/1991	07/10/1991	09/04/1992	
3	PMU 3 Fondo d'en Selva	1,386	RES	NR				
4	PMU 4 Rambla de Migdia-Crta. Ribes	0,0964	RES	R			19/01/1994	
5	PMU 5 La masia	0,782	SERVEIS	NR				
6	PMU 6 Garraf II. Sector Ginesta	7,91	RES	R			14/09/1994	
7	PMU 7 Pou perdut. Parc de les Arts 1	13,78	RES HOTELER	NR				
8	PMU 8 Porta de les Botigues	3,61	N RES	NR				
9	PMU 9 Les cases del sord	0,52	RES	NR				
10	PMU 10 Nucli del Garraf i les casetes.	3,49	RES	NR				
11	PMU 11 Aiguadolç	17,43	RES	NR				
12	PMU 12 Accés Ponent Garraf	1,88	RES	NR				
13	PMU 13 Accés Llevant Garraf	2,79	RES	NR				
14	PMU 14 Parcel·les 7, 8 i 9 de Sant Muç	0,29	RES	NR				
15	PMU 15 Caleta de Sant Antoni	1,06	RES	NR				
16	PMU 16 Assistencial Garraf II	2,17	N RES	NR				
17	PMU 17 Dotacions Vallbona	3,47	N RES	NR				
18	PMU 18 Dotacions Garraf II	7,21	N RES	NR				
19	PMU 19 Carrer del Mar	0,266	RES	NR				
20	PMU 20 Blanca Subur	1	RES	NR				
21	PMU 21 Sota Fondac	1,279	RES	NR				
22	PMU 22 Ginesta Sud	0,61	RES	NR				
23	PMU 23 Valpineda Est	1,68	RES	R				
24	PMU 24 Mas Alba Ponent	3,479	SERVEIS	NR				
25	PMU 25 La Granja Est	1,843	RES	NR				

	POL D'ACTUACIO	PLANEJAMENT	ha SUP.	US GLOBAL	REPARCEL·LACIO				URBANITZACIO				OBRES	
					PROJ.	A. INICIAL	A. DEF.	PUBL	PROJ.	A. INICIAL	A. DEF.	PUBL	URBANIT.	EDIFIC.
1	PAU 1 Rat Penat- Vallbona	Rat penat-Vallbona	3,31	RES	R				R				/	/
2	PAU 2 El Coll Macaya	El Coll Macaya	1,75	RES	R				R	27/01/1997	20/03/1997		/	/
3	PAU 3 Església del Vinyet	Església del Vinyet	0,67	RES	R				R				/	/
4	PAU 4 Llevantina	Llevantina	4,85	RES	R				R				/	/
5	PAU 5 Camí de Can Girona	Camí de can Girona	33,99	N RES	R	05/10/1992	13/06/1994		R				/	/
6	PAU 6 La Plana	La Plana	14,37	RES	R				R	27/01/1994	03/10/1994		/	/
7	PAU 7 Rat Penat. Sant Crist	Rat Penat.Sant Crist	1,31	RES	R				R				/	/
8	PAU 8 Pla Especial Quint Mar	Pe Quint Mar	3,45	RES	R	03/02/1999	26/04/1999		R				/	/
9	PAU 9 Montgavina	Montgavina	43,47	RES	R				R				/	/
10	PAU 10 Platja de les Botigues	Platja de les Botigues	1,40	RES	R				R				/	/
11	PAU 11 Garraf Est	Garraf Est	3,22	RES	R				R				/	/
12	PAU 12 Carrer del Ferrocarril	Carrer del Ferrocarril	0,25	RES	R									
13	PAU 13 Plans d'Aiguadolç	Plans d'Aiguadolç	4,32	RES	R									
14	PAU 14 Puig d'en Boronet	Puig d'En Boronet	3,77	RES	R									
15	PAU 15 Illa Capella	Illà Capella	2,06	RES	R									
16	PAU 16 Garraf Oest	Garraf Oest	9,55	RES	R									
17	PAU 17 Vallpineda	Vallpineda	26,87	RES	R									
18	PAU 18 Passeig de Vilanova	Passeig de VNG	0,18	RES	R									

	AMBITOS DE PLANEJAMENT EXECUTA	PLANEJAMENT	ha SUP.	US GLOBAL	REPARCEL·LACIO				URBANITZACIO				OBRES	
					PROJ.	A. INICIAL	A. DEF.	PUBL	PROJ.	A. INICIAL	A. DEF.	PUBL	URBANIT.	EDIFIC.
1	APE 1 Parc de Mar		18,41 Ha	RES	R				R	21/01/1991	13/03/1991		/	/
2	APE 2 Pins Veïns		11,93 Ha	RES	R				R				/	/
3	APE 3 Antic hotel d'Aiguadolç		2,45 Ha	RES	R	30/01/1995	23/03/1995	31/05/1995	R				/	/
4	APE 4 La Madriquera		0,41 Ha	RES	R				R				/	/
5	APE 5 Els Molins		6,98 Ha	RES	R				R				/	/
6	APE 6 Els ametllers		5,37 Ha	RES	R				R				/	/

FIGURA DE PLANEJAMENT PMU	TIPOLOGIA EDIFICACIO	SUPERFICIE AMBIT (m2)	EdiF. mst/m2	SOSTRE m2st	Dens. hab/ha.	HABITATGES no.	SOSTRE NOVA IMPLANT		20% ST HPP (m2st)	10% st H ASS. (m2 st)	Observacions
							% desvp.	m2st			
PMU1 Cases dels Pescadors	Conserva i amplia Cases Coderch	2847									
PMU2 Rat Penat- Marquès de Comillas	UNIFAMILIAR AGRUPAT (15b/1, 15b/2, 15b/3)	15561,2		màx. 9572,03							
	PLURIFAMILIAR (15g)	1000	0,80	màx.800							
	TOTAL	16.561		10.372	26,5		60	6.223			
PMU3. Fondo d'en Selva	UNIFAMILIAR AILLAT			màx 1000		màx 4	60	600			
	TOTAL	13.859		màx 1000		màx 4					
PMU4. Rambla del Migdia. Crtra. De Ribes	PLURIFAMILIAR "10a"			2520							
		964,0		2520							
PMU 5 . La Masia	Conserva i amplia "la Masia"										
PMU 6. Garraf II. Sector Ginesta	PLURIFAMILIAR (12ci)	12.000,0	0,23	màx.16500		max 96					
	TOTAL	79.100,0	0,23	màx.16500	12,0	max 96					
PMU 7. Pou perdut. Parc de les Arts 1	Unifamiliar Aïllat "15a"			2.800		8					
	TOTAL	137.890,0		26.248	21,0	138					
PMU8. Porta de les Botigues	Edificabilitat Dotacional										
PMU 9. Les cases del sord	Mantenir tipologia "Les Cases del Sord"	5.210,0									
PMU 10. Nucli del Garraf i les casetes de la platja	Regular i protegir "Casetes de la Platja"	3.490,0									
PMU 11. Aiguadolç	Reurbanització i millora del sector	174.300,0									
PMU 12. Accés ponent de Garraf	PLURIFAMILIAR "10e"			max. 2505							
	TOTAL	18.800,0	0,1335	màx. 2505	13,29	màx.25					
PMU 13. Accés llevant de Garraf	PLURIFAMILIAR			màx 3500		màx.35					
	TOTAL	27.900,0	0,1225	màx 3500		màx.35		3.500	700	350	
PMU 14. Parcel·les 7,8 i 9 de Sant Muç	PLURIFAMILIAR			màx.4133							
	TOTAL	2.961,7	7,81	màx.4133	128,3	38					
PMU 15. Caleta de Sant Antoni	UNIFAMILIAR AILLAT		0,60	6396		max 7					3 existents
	TOTAL	10.660,0		6396		max 7					4 de n.c.
PMU 16. Assistencial Garraf II	Edificabilitat industrial i serveis										
PMU 17. Dotacions Vallbona	Edificabilitat dotacional										
PMU 18. Dotacions Garraf II	Edificabilitat dotacional										
PMU 19 Carrer del Mar	PLURIFAMILIAR "10e"	2.007,0	1,32	2006.46	225,6	60					
	TOTAL	2.660,0		2006.46		60					
PMU 20. Blanca Subur	PLURIFAMILIAR			6906,8		90		6.907	6.906,8		Lloguer proteg. Conveni
	TOTAL	10.070,0		8388		124		6.907			
PMU 21. Sota Fondac	UNIFAMILIAR AILLAT			3.198		màx. 18					
	TOTAL	12.790,0	0,25	3.198		màx. 18					
PMU 22. Ginesta Sud	UNIFAMILIAR AILLAT "20a10sg2"	5.426,2	0,84	4.070		18					
	TOTAL	6.140,0		4.070							
PMU 23. Vallpineda est	UNIFAMILIAR AILLAT										
	TOTAL	16.800,0	0,60	10.080,00	20,0	34					
PMAU 25 Mas Alba Ponent	Edificabilitat industrial i dotacional			0							
PMU 25 La Granja Est	UNIFAMILIAR AILLAT "15"	11.715,0		7029							
	TOTAL	18.430,0		1029							

TOTAL SOL URBÀ NOVA IMPLANTACIO AMB RESERVA HABITATGE PROTEGIT I CONCERTAT (PMU 13 I 20)	10.407	7.607	350
---	---------------	--------------	------------

FIGURA DE PLANEJAMENT PAU	TIPOLOGIA EDIFICACIO	SUPERFICIE AMBIT (m2)	EdiF. mst/m2	SOSTRE m2st	Dens. hab/ha.	HABITATGES no.	SOSTRE NOVA IMPLANT		20% ST HPP (m2st)	10% st H ASS. (m2 st)	Observacions
							% desvp.	m2st			

PAU 1. Rat Penat. Vallbona	UNIFAMILIAR AGRUPAT "15e"	33.100,0		11.433		max 80					
	TOTAL	33.100,0	0,4	11.433	24,0	max 80					
PAU 2. El Coll Macaya	UNIFAMILIAR AILLAT "15a"	11.038,0		max. 4476	6,3	max. 11					
	TOTAL	17.500,0				màx. 11					
PAU 3. Església de Vinyet	UNIFAMILIAR AGRUPAT "15b"	2.500,0	0,8	Màx. 2000		Max. 10					
	TOTAL	6.680,0		Màx. 2000		Max. 10					
PAU 4. Llevantina	UNIFAMILIAR AILLAT "15a"	16.496,0	0,6	9.897							
	TOTAL	48.510,0		9.897	20,0	97					
PAU 5. Camí de Can Girona	UNIFAMILIAR AILLAT "16c"			32.738		max 129					
	TOTAL	339.900,0		32.738		max 129					
PAU 6. La Plana	UNIFAMILIAR AILLAT "16a"										
	UNIFAMILIAR AGRUPAT "16b" i "17a"										
	PLURIFAMILIAR "17a"										
	PLURIFAMILIAR "17b"										
TOTAL	143.700,0	0,4	57.480	30,0	431						
PAU 7. Rat Penat. Sant Crist	UNIFAMILIAR AILLAT "15a"	5.189,0	0,3	1.694		màx.7					
	TOTAL	13.120,0		1.694		màx.7					
PAU 8. Pla Especial Quint Mar	UNIFAMILIAR AILLAT "14a"	909,0	0,8	727		max.2					
	UNIFAMILIAR AGRUPAT "17/1"...	32.068,0		19.405		màx 139					
	TOTAL	32.977,0		màx. 20131,5		màx. 142					
PAU 9. Montgavina	PLURIFAMILIAR	434.670,0		37.059			6.358			87 hab. Pr.	
	TOTAL	434.670,0		39.972			1.260			18 hab pb.	
PAU 10. Platja de les Botigues	UNIFAMILIAR AGRUPAT	4.827,0	0,8	3.620							
	TOTAL	14.009,0		3.620							
PAU 11. Garraf Est	UNIFAMILIAR AGRUPAT	20.300,0	0,6	11.572	10,0	34					
	15a/1* 15a/2* 15a/3* TOTAL	34.400,0		11.572							
PAU 12. Carrer del Ferrocarril	PLURIFAMILIAR "10d"			1.950							
		2.530,0		1.950							
PAU 13. Plans d'Aiguadolç	PLURIFAMILIAR	43.200,0	0,8	32.400	40,0	173					
PAU 14. Puig d'en Boronet	UNIFAMILIAR AILLAT "15A"	29.906,0	0,6	17.943							
	TOTAL	37.720,0		17.943							
PAU 15. Illa Capella	UNIFAMILIAR AILLAT "15A"	16.321,0	0,6	9.793							
	TOTAL	20.610,0		9.793							
PAU 16. Garraf Oest	UNIFAMILIAR AILLAT "15A"	6.075,0	0,6	3.645							
	UNIFAMILIAR APARIONAT "15C"	16.425,0	0,6	3.855							
TOTAL	95.470,0		13.500		60						
PAU 17. Vallpineda	UNIFAMILIAR AILLADA PLURIFAMILIAR										
PAU 18. Passeig de Vilanova	UNIFAMILIAR AILLADA	1.200,0	0,6	720							
	TOTAL	1.789,0		720							

FIGURA DE PLANEJAMENT APE	TIPOLOGIA EDIFICACIO	SUPERFICIE AMBIT (m2)	EdiF. mst/m2	SOSTRE m2st	Dens. hab/ha.	HABITATGES no.	SOSTRE NOVA IMPLANT		20% ST HPP (m2st)	10% st H ASS. (m2 st)	Observacions
							% desvp.	m2st			
APE 1 Parc de Mar	PLURIFAMILIAR "17r"		0,9	34.498		215					
	TOTAL	184.130,0	0,2	34.498	11,7	215					
APE 2. Pins veïns	PLURIFAMILIAR "17"			18.956							
	PLURIFAMILIAR			3.746							
TOTAL	119.300,0			22.702		365					
APE 3. Antic Hotel Aiguadolç	UNIFAMILIAR AGRUPAT "12a", "12b"			màx. 8979,60		68					
	TOTAL	24.500,0	0,4	Màx.8 979,60	28,0	màx.68					
APE 4. La madriguera	UNIFAMILIAR AGRUPAT "15a"	2.075,0	0,6	1.245		6					
	TOTAL	4.150,0		1.245	0,3	6					
APE 5 Els Molins	PLURIFAMILIAR "17r"			màx.49.788							
	PLURIFAMILIAR "17c" "17r"										
TOTAL	69.800,0	0,8	53.746	0,8	524						

APE 6. Els ametllers	UNIFAMILIARS EN FILERA "17a"			màx.17.120		màx 103					
	PLURIFAMILIAR "17b"			13.260		màx.120					
	TOTAL	53.700,0	0,5	30.380	40,0	223					

TOTAL SOL URBA	3.500	15.417	350
-----------------------	--------------	---------------	------------

S URBBLE.	ha SUP.	%	DENS
DELIMITAT	167,716 Ha		
NO DELIMITAT	3,82 Ha		
TOTAL	3,82 Ha		

SECTOR SÒL URBBLE. DEL.	SUB-SECTOR	ha SUP.	US GLOBAL	PLANEJAMENT				
				PLA	A. INICIAL	A. PROV.	A. DEF.	PUBL
1	PPU1 LA plana Santa Bàrbara	78,35	RES	N R				
2	PPU 2 La Plana-est	17,05	RES	R	26/04/1996	18/12/2000	19/09/2001	12/12/2001
3	PPU 3 Camí de Ca l'Antoniet	8,49	RES	R	10/06/1996	25/09/1996	25/04/2001	14/11/2001
4	PPU 4 Can Pei	11,95	RES	R			09/12/1992	
5	PPU 5 La Granja II	6,56	RES	N R				
6	PPU 6 La Bòvila II	1,69	RES	N R				
7	PPU 7 Camí de la fita	11,18	RES	N R				
8	PPU 8 Camí de Can	3,89	RES	N R				
9	PPU 9 Passeig de Quint Mar	3,89	RES	N R				
10	PPU 10. Antic abaixador Terramar	3,43	RES	N R				
11	PPU 11. Camí de Mas Alba	13,53	N RES	R			06/05/1992	
5	PPU 12 Parc de les Arts II	7,706	N RES	R				

POL D'ACTUACIO	PLANEJAMENT	ha SUP.	US GLOBAL	REPARCEL·LACIO				URBANITZACIO				OBRES	
				PROJ	A. INICIAL	A. DEF.	PUBL	PROJ	A. INICIAL	A. DEF.	PUBL	URBANIT.	EDIFIC.
1	PPU 2 La Plana-est		RES	R	30/07/2002	08/10/2002		R	22/01/2002	28/05/2002		/	/
2	PPU 3 Camí de Ca l'anto.		RES	R				R					
3	PPU 4 Can Pei		RES	R	10/06/2001	27/07/2004	14/11/2004	R					
4	PPU 11 Camí de Mas alba		N RES	R	18/04/1994	01/08/1994		R		27/06/2000		/	/
5													
6													

(1)	L'ÀMBIT DE
(2)	(RES) / NO
(3)	NO REDACTAT
(4)	D'APROVACIÓ /
(5)	INICIADES (I) / NO INICIADES (N I)
(6)	M2 DE SÒL QUALIFICAT D'EQUIPAMENT LOCAL PÚBLIC
(7)	% DE SÒL D'EQUIP. LOCAL RESPECTE DEL GLOBAL MUNICIPAL

FIGURA DE PLANEJAMENT PP	TIPOLOGIA EDIFICACIÓ	SUPERFICIE AMBIT (m2)	EdiF. mst/m2	SOSTRE m2st	Dens. hab/ha.	HABITATGES no.	SOSTRE NOVA IMPLANT		20% ST HPP (m2st)	10% st H ASS. (m2 st)	Observacions
							% desvp.	m2st			
PPU1. La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda	PLURIFAMILIAR										
	TOTAL	783.500	0.278	217.793	15,0	1.175	100	217.793	24.000	12.000	
PPU2. La Plana Est	PLURIFAMILIAR						99				113 hab.lloguer
	UNIFAMILIARS EN FILERA								* Veure nota		protegit
	TOTAL	170.500		93.013		691	99	93.013	11.865		Conveni
PPU3. Camí de Ca l'Antoniet	PLURIFAMILIAR		0,6		30,0	150					
	UNIFAMILIAR AILLAT										
	UNIFAMILIAR AGRUPAT					99					
	PLURIFAMILIAR										
	TOTAL	84.900	0,6	50.940	30,0	249	100	50.940			
PPU4. Can Pei	PLURIFAMILIAR										
	TOTAL	119.500	0,4	47.800	30,0	359					
PPU5. La Granja II	PLURIFAMILIAR										Reserva min.
	UNIFAMILIAR AILLAT										65 hab.
	TOTAL	65.620	0.3	19.686	21,0	138	100	19.686	3.937	1.969	assequibles
PPU 6. La Bòvila II	UNIFAMILIAR AILLAT										
	UNIFAMILIAR AGRUPAT										
	TOTAL	16.900	0.25	4.225	12,0	20	100	4.225	845	423	
PPU 7. Camí de la Fita	UNIFAMILIAR AILLAT										Reserva min.
	PLURIFAMILIAR										90 hab.
	TOTAL	111.870	0.2625	29.366	20,0	224	100	29.366	5.873	2.937	assequibles
PPU 8. Camí de Can	NO DEFINEIX EDIFICABILITAT RESIDENCIAL										
PPU 9. Passeig de Quint Mar	UNIFAMILIAR AILLAT										Article 57.3
	PLURIFAMILIAR										2/2002
	TOTAL	38.930	0.1	3.893	4,0	16	100	3.893			no cal reserva
PPU 10. Antic abaixador de Terramar	PLURIFAMILIAR										
	TOTAL	34.390	0,2	6.878	21,0	72	100	6.878	1.376	688	
PPU 11. Camí de Mas Alba	NO DEFINEIX EDIFICABILITAT RESIDENCIAL										
PPU 12. Parc de les Arts II	NO DEFINEIX EDIFICABILITAT RESIDENCIAL										

* 103 habitatges x 105 m2/hab:11,865m2

FIGURA DE PLANEJAMENT SUND	TIPOLOGIA EDIFICACIÓ	SUPERFICIE AMBIT (m2)	EdiF. mst/m2	SOSTRE m2st	Dens. hab/ha.	HABITATGES no.	SOSTRE NOVA IMPLANT		20% ST HPP (m2st)	10% st H ASS. (m2 st)	Observacions
							% desvp.	m2st			
SUND 1. Ambit càmping Miralpeix	UNIFAMILIAR AILLAT										
	UNIFAMILIAR AGRUPAT										
	TOTAL	29.000	0.12	3.480	7,0	20	100	3.480	696	348	

TOTAL SOL URBANITZABLE	281.428	36.727	18.364
-----------------------------------	----------------	---------------	---------------

No es té en compte el PPU2, PPU 3 i el PPU 4, PPU 9



SÒL NO URBANITZABLE	ha SUP.	%
PROTEGIT	3018 Ha	88,69%
SENSE PROTECCIÓ	385 Ha	11,31%
TOTAL	3.403 Ha	100,00%

	PLANEJAMENT SECTORIAL DE PROTECCIÓ	VALOR A PROTEGIR	ha SUP.
1	Pla d'espais d'interès natural	Parc del Garraf	2,75

FITXA: PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

DEMOGRAFIA MITJÀ baix

Taula núm. 1

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: valors absoluts població i llars escenari 1

	1981	1986	1991	1996	2001	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total població	11.765	11.889	13.109	16.801	19.893	23.172	24.419	25.704	26.906	28.108	29.212	30.288	31.322
Total llars	3.922	3.963	4.417	6.594	8.100	9.655	10.336	11.000	11.800	12.700	13.600	14.500	15.500
Ocupació mitjana llar	3,00	3,00	2,97	2,55	2,46	2,40	2,36	2,34	2,28	2,21	2,15	2,09	2,02

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.) data

Taula núm. 2

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: components del creixement de la població

	1981-1986 5 anys	1987-1991 5 anys	1992-1996 5 anys	1997-2001 5 anys	2002-2004 3 anys	2005-2007 3 anys	2008-2011 4 anys	VARIA 2005 A 2011 7 anys
Naixements	768	594	742	973	746	777	1.115	1.892
Defuncions	-631	-646	-722	-843	-593	-1.092	-3.326	-4.419
Creixement natural	137	-52	20	130	153	-316	-2.211	-2.527
Immigrants	1.837	1.722	4.122	3.596	3.665	4.850	7.427	12.077
Emigrants	-420	-450	-450	-634	-539	-600	-800	-1.400
Balanç migratori	1.417	1.272	3.672	2.962	3.126	4.050	6.627	10.677
Creixement total	1.554	1.220	3.692	3.092	3.279	3.734	4.416	8.150
Creixement MIG ANUAL	311	244	738	1.031	1.093	1.245	1.104	2.349

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.) data

Taula núm. 3

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període 05 a 011	2011	2004	
població	Total població	23.172	24.419	25.704	26.906	28.108	29.212	30.288	31.322	8.150	100,0%	100,0%
	Població 0-19 anys	4.226	4.200	3.966	3.436	2.637	2.718	2.858	3.059	-1.167	9,8%	18,2%
	Població 20-34 anys	5.320	4.445	4.105	4.500	5.405	5.268	4.858	4.169	-1.151	13,3%	23,0%
	Població 35-49 anys	6.146	6.778	6.848	6.218	5.399	5.118	5.574	6.542	3.96	20,9%	26,5%
	Població 50-64 anys	4.184	4.786	5.406	6.207	6.867	6.342	6.322	5.518	1.334	17,8%	18,1%
	Població 65-79 anys	2.480	2.918	3.567	4.175	4.796	5.411	6.203	6.855	4.375	21,9%	10,7%
Població 80 anys i més	816	1.293	1.813	2.370	3.005	3.756	4.471	5.180	4.364	16,5%	3,5%	
llars	Total llars	9.655	10.336	11.000	11.800	12.700	13.600	14.500	15.500	5.845	49,5%	41,7%
	Cap de llar menys 35 anys	1.602	1.447	1.430	1.416	1.397	1.360	1.305	1.240	-362	4,0%	6,9%
	Cap de llar 35-64 anys	5.930	6.305	6.710	7.198	7.747	8.296	8.845	9.610	3.680	30,7%	25,6%
Cap de llar 65 anys i més	2.123	2.584	2.860	3.186	3.556	3.944	4.350	4.650	2.527	14,8%	9,2%	
Ocupació mitjana llar	2,40	2,36	2,34	2,28	2,21	2,15	2,09	2,02	1,39	0,0%	0,0%	

Taula núm. 4

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: creixements anuals absoluts població i llars escenari 1

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període 05 a 011	
Total creix. població	Total creix. població	547	1.247	1.285	1.202	1.202	1.104	1.076	1.034	8.150
	Població 0-19 anys	104	-26	-234	-530	-799	81	140	201	-1.167
	Població 20-34 anys	97	-875	-340	396	905	-137	-410	-689	-1.151
	Població 35-49 anys	166	632	71	-631	-818	-281	456	967	396
	Població 50-64 anys	200	602	620	801	660	75	-620	-805	1.334
	Població 65-79 anys	-25	438	649	608	621	615	793	651	4.375
Població 80 anys i més	5	477	520	557	635	751	716	709	4.364	
Total creixement llars	Total creixement llars	655	681	664	800	900	900	900	1.000	5.845
	Cap llar menys 35 anys	109	-155	-17	-14	-19	-37	-55	-65	-362
	Cap de llar 35-64 anys	402	375	405	498	549	549	549	765	3.680
	Cap de llar més 65 anys	144	461	276	326	370	388	406	300	2.527

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.)

Taula núm. 5

PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: creixements relatius població i llars escenari 1. Base 2005=100

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període 05 a 011	
població	% Creixement població	2,4	5,38	5,26	4,68	4,47	3,93	3,68	3,41	35,2%
	Població 0-19 anys	-2,5	-0,61	-5,57	-13,36	-23,27	3,08	5,17	7,03	-27,8%
	Població 20-34 anys	1,9	-16,45	-7,66	9,64	20,11	-2,54	-7,78	-14,19	-21,8%
	Població 35-49 anys	2,8	10,28	1,04	-9,21	-13,16	-5,21	8,92	17,35	6,4%
	Població 50-64 anys	5	14,39	12,95	14,82	10,63	1,10	-8,93	-12,73	31,9%
	Població 65-79 anys	-1	17,67	22,23	17,05	14,87	12,82	14,65	10,50	176,4%
Població 80 anys i més	0,6	58,43	40,23	30,74	26,78	24,99	19,06	15,85	534,8%	
llars	% Creixement llars	7	7,05	6,42	7,27	7,63	7,09	6,62	6,90	60,5%
	Cap llar menys 35 anys	7	-9,67	-1,18	-0,98	-1,34	-2,65	-4,04	-4,98	-22,6%
	Cap de llar 35-64 anys	7	6,32	6,42	7,27	7,63	7,09	6,62	6,90	62,1%
	Cap de llar 65 anys i més	7	21,72	10,88	11,40	11,61	10,91	10,29	6,90	119,0%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.)

NOTES/COMENTARIS: l'estructura de la població podria simplificar-se per grans grups (menys 35, entre 35 i 64; i més de 64 anys) o detallar-se per grups quinquennals que permetrien dibuixar les piràmides de població. Respecte l'estructura dels caps de llar

DEMOGRAFIA ALTA (jove)													
Taula núm. 1													
PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: valors absoluts població i llars escenari 1													
	1981	1986	1991	1996	2001	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total població	11.765	11.889	13.109	16.801	19.893	23.172	24.496	25.957	27.442	29.055	30.726	32.557	34.565
Total llars	3.922	3.963	4.417	6.594	8.100	9.655	10.336	11.200	12.000	13.000	14.200	15.500	16.910
Ocupació mitjana llar	3,00	3,00	2,97	2,55	2,46	2,40	2,37	2,32	2,29	2,24	2,16	2,10	2,04

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.) data

Taula núm. 2												
PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: components del creixement de la població												
	1981-1986 5 anys	1987-1991 5 anys	1992-1996 5 anys	1997-2001 5 anys	2002-2004 3 anys	2005-2007 3 anys	2008-2011 4 anys	VARIA 2005 A 2011 7 anys				
Naixements	768	594	742	973	746	842	1.497	2.339				
Defuncions	-631	-646	-722	-843	-593	-1.107	-3.399	-4.505				
Creixement natural	137	-52	20	130	153	-265	-1.901	-2.166				
Immigrants	1.837	1.722	4.122	3.596	3.665	5.135	9.824	14.980				
Emigrants	-420	-450	-450	-634	-539	-600	-800	-1.400				
Balanç migratori	1.417	1.272	3.672	2.962	3.126	4.535	9.024	13.560				
Creixement total	1.554	1.220	3.692	3.092	3.279	4.270	7.123	11.393				
Creixement MIG ANUAL	311	244	738	1.031	1.093	1.423	1.781	3.204				

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.) data

Taula núm. 3												
PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: estructura de la població												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període 05 a 011	2011	2004	
població	Total població	23.172	24.496	25.957	27.442	29.055	30.726	32.557	34.565	11.393	100,0%	100,0%
	Població 0-19 anys	4.226	4.244	4.097	3.692	3.095	3.332	3.717	4.220	-6	12,2%	18,2%
	Població 20-34 anys	5.320	4.472	4.189	4.681	5.724	5.786	5.633	5.258	-62	15,2%	23,0%
	Població 35-49 anys	6.146	6.786	6.884	6.310	5.584	5.437	6.079	7.287	1.141	21,1%	26,5%
	Població 50-64 anys	4.184	4.787	5.410	6.218	6.895	7.007	6.454	5.755	-1.571	16,7%	18,1%
	Població 65-79 anys	2.480	2.918	3.568	4.180	4.806	5.428	6.232	6.904	4.424	20,0%	10,7%
llars	Total llars	9.655	10.336	11.200	12.000	13.000	14.200	15.500	16.910	7.255	48,9%	41,7%
	Cap de llar menys 35 anys	1.602	1.447	1.456	1.440	1.430	1.420	1.395	1.353	-249	3,9%	6,9%
	Cap de llar 35-64 anys	5.930	6.305	6.832	7.320	7.930	8.662	9.455	10.484	4.554	30,3%	25,6%
	Cap de llar 65 anys i més	2.123	2.584	2.912	3.240	3.640	4.118	4.650	5.073	2.950	14,7%	9,2%
	Ocupació mitjana llar	2,40	2,37	2,32	2,29	2,24	2,16	2,10	2,04	1,57	0,0%	0,0%

Taula núm. 4												
PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: creixements anuals absoluts població i llars escenari 1												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període 05 a 011			
població	Total creix. població	547	1.324	1.461	1.485	1.613	1.670	1.831	2.008	11.393		
	Població 0-19 anys	104	18	-147	-405	-637	277	385	503	-6		
	Població 20-34 anys	97	-848	-283	492	1.044	61	-152	-375	-62		
	Població 35-49 anys	166	640	98	-375	-728	-147	641	1.209	1.141		
	Població 50-64 anys	200	603	623	808	677	112	-553	-699	1.571		
	Població 65-79 anys	-25	438	650	612	626	622	804	673	4.424		
llars	Total creixement llars	655	681	864	800	1.000	1.200	1.300	1.410	7.255		
	Cap llar menys 35 anys	109	-155	9	-16	-10	-10	-25	-42	-249		
	Cap de llar 35-64 anys	402	375	527	488	610	732	793	1.029	4.554		
	Cap de llar 65 anys i més	144	461	328	328	400	478	532	423	2.950		

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.)

Taula núm. 5												
PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES: creixements relatius població i llars escenari 1. Base 2005=100												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període 05 a 011			
població	% Creixement població	2,4	5,71	5,96	5,72	5,88	5,75	5,96	6,17	49,2%		
	Població 0-19 anys	2,5	0,42	-3,46	-9,89	-17,26	9,08	11,55	13,53	-0,1%		
	Població 20-34 anys	1,9	-15,94	-6,32	11,73	22,29	1,07	-2,63	-6,66	-1,2%		
	Població 35-49 anys	2,8	10,42	1,45	-8,35	-11,50	-2,63	11,79	19,89	18,6%		
	Població 50-64 anys	5	14,41	13,02	14,93	10,88	1,63	-7,89	-10,83	37,6%		
	Població 65-79 anys	-1	17,65	22,23	17,14	14,97	12,95	14,81	10,79	178,4%		
llars	% Creixement llars	7	7,05	8,36	7,14	8,33	9,23	9,15	9,10	75,1%		
	Cap llar menys 35 anys	7	-9,67	0,62	-1,10	-0,69	-0,70	-1,76	-3,03	-15,6%		
	Cap de llar 35-64 anys	7	6,32	8,36	7,14	8,33	9,23	9,15	10,89	76,8%		
	Cap de llar 65 anys i més	7	21,72	12,69	11,26	12,95	13,13	12,92	9,10	139,0%		

Nota metodològica: explicar les hipòtesis i/o les fonts (emancipació, Natalitat, Mortalitat, Migracions, etc.)

NOTES/COMENTARIS: l'estructura de la població podria simplificar-se per grans grups (menys 35, entre 35 i 64; i més de 64 anys) o detallar-se per grups quinquennals que permetrien dibuixar les piràmides de població. Respecte l'estructura dels caps de llar

FITXA: CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

ESCENARI 1 _= DEMOGRAFIA MITJA - ECONOMIA FAVORABLE

Taula núm. 1

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons ingressos escenari 1

		%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons ingressos	Total demanda		753	666	721	771	843	921	1.020	5.695	100%
	Inferiors 1.200 €		59	62	77	94	114	138	168	712	13%
	Entre 1.201-1.500 €		97	95	113	132	157	184	219	997	18%
	Entre 1.501 i 1.800 €		97	95	113	132	157	184	217	995	17%
	Entre 1.801 i 2.100 €		134	128	149	171	199	230	270	1.281	22%
	Entre 2.101 i 2.400 €		210	195	216	193	169	138	102	1.223	21%
	Més de 2.400 €		156	91	53	49	47	47	44	487	9%

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (la distribució en % podria variar al llarg de la projecció, en aquest cas, la taula està pensada per una projecció lineal de les condicions econòmiques de la demanda en tot el període).

597

Taula núm. 2

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons motivació principal	Total llars	753	666	721	771	843	921	1020	5.695	100%
	Accés primer habitatge	259	223	234	242	257	271	290	1.776	31%
	Millora habitatge anterior	261	218	221	221	225	227	231	1.605	28%
	Separació, divorci, altres	44	44	53	62	74	87	104	469	8%
	Migracions	98	94	109	124	144	166	195	929	16%
	Accés propietat	27	21	20	18	16	14	10	127	2%
	Altres (1)	62	67	84	103	128	155	190	789	14%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres)

Taula núm. 3

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors relatius llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11
Demanda segons motivació principal	Totals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	31,19%
	Millora habitatge anterior	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	28,18%
	Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,23%
	Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,32%
	Accés propietat	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,22%
	Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	13,86%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres) (Aquesta taula només té sentit si en el període es preveuen variacions en l'origen de la formació de les noves llars; cas que, probablement també)

NOTA/COMENTARIS: actualment, el coneixement de l'estructura de la demanda a escala local segons nivells d'ingressos o motivació, a priori, només pot obtenir-se mitjançant treballs de camp (p. ex. enquestes, entrevistes a intermediaris, etc.). Altres camí

FITXA: CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

ESCENARI 2 _= DEMOGRAFIA MITJA - ECONOMIA DESFAVORABLE

Taula núm. 1

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons ingressos escenari 1

		%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons ingressos	Total demanda		716	633	686	733	801	876	970	5.415	100%
	Inferiors 1.200 €		26	18	15	10	6	0	-7	68	1%
	Entre 1.201-1.500 €		61	50	49	47	46	44	42	339	6%
	Entre 1.501 i 1.800 €		61	50	49	47	46	44	42	339	6%
	Entre 1.801 i 2.100 €		107	95	103	117	136	158	184	900	17%
	Entre 2.101 i 2.400 €		187	169	190	215	240	270	310	1.581	29%
	Més de 2.400 €		274	251	280	297	327	360	399	2.188	40%

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (la distribució en % podria variar al llarg de la projecció, en aquest cas, la taula està pensada per una projecció lineal de les condicions econòmiques de la demanda en tot el període).

442

Taula núm. 2

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons motivació principal	Total llars	716	633	686	733	801	876	970	5.415	100%
	Accés primer habitatge	247	212	223	230	244	258	276	1.689	31%
	Millora habitatge anterior	248	207	210	210	214	216	220	1.526	28%
	Separació, divorci, altres	42	42	50	59	70	83	99	446	8%
	Migracions	94	89	103	118	137	158	185	884	16%
	Accés propietat	26	20	19	17	15	13	10	120	2%
	Altres (1)	59	63	80	98	121	147	181	750	14%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres)

Taula núm. 3

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors relatius llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11
Demanda segons motivació principal	Totals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	31,19%
	Millora habitatge anterior	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	28,18%
	Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,23%
	Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,32%
	Accés propietat	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,22%
	Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	13,86%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres) (Aquesta taula només té sentit si en el període es preveuen variacions en l'origen de la formació de les noves llars; cas que, probablement també)

NOTA/COMENTARIS: actualment, el coneixement de l'estructura de la demanda a escala local segons nivells d'ingressos o motivació, a priori, només pot obtenir-se mitjançant treballs de camp (p. ex. enquestes, entrevistes a intermediaris, etc.). Altres camí

FITXA: CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

ESCENARI 3 _= DEMOGRAFIA MITJA - ECONOMIA ESTABLE

Taula núm. 1

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons ingressos escenari 1

		%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons ingressos	Total demanda		739	653	707	756	826	903	999	5.583	100%
	Inferiors 1.200 €		37	33	35	38	41	45	50	279	5%
	Entre 1.201-1.500 €		74	65	71	76	83	90	100	559	10%
	Entre 1.501 i 1.800 €		74	65	71	76	83	90	100	559	10%
	Entre 1.801 i 2.100 €		111	98	106	113	124	135	149	836	15%
	Entre 2.101 i 2.400 €		185	162	175	189	207	226	250	1.394	25%
	Més de 2.400 €		258	230	249	264	288	317	350	1.956	35%

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (la distribució en % podria variar al llarg de la projecció, en aquest cas, la taula està pensada per una projecció lineal de les condicions econòmiques de la demanda en tot el període).

481

Taula núm. 2

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons motivació principal	Total llars	738	653	707	756	826	903	1000	5.583	100%
	Accés primer habitatge	254	218	229	238	251	266	284	1.741	31%
	Millora habitatge anterior	256	213	217	217	220	223	227	1.573	28%
	Separació, divorci, altres	44	43	52	61	72	86	102	459	8%
	Migracions	96	92	107	121	141	163	191	911	16%
	Accés propietat	27	21	20	18	16	14	10	124	2%
	Altres (1)	61	65	83	101	125	152	186	774	14%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres)

Taula núm. 3

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors relatius llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11
Demanda segons motivació principal	Totals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	31,19%
	Millora habitatge anterior	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	28,18%
	Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,23%
	Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,32%
	Accés propietat	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,22%
	Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	13,86%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres) (Aquesta taula només té sentit si en el període es preveuen variacions en l'origen de la formació de les noves llars; cas que, probablement també)

NOTA/COMENTARIS: actualment, el coneixement de l'estructura de la demanda a escala local segons nivells d'ingressos o motivació, a priori, només pot obtenir-se mitjançant treballs de camp (p. ex. enquestes, entrevistes a intermediaris, etc.). Altres camí

FITXA: CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

ESCENARI 4 _= DEMOGRAFIA ALTA - ECONOMIA FAVORABLE

Taula núm. 1

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons ingressos escenari 1

		%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons ingressos	Total demanda		813	745	848	951	1.099	1.276	1.457	7.189	100%
	Inferiors 1.200 €		64	69	91	116	149	191	240	920	13%
	Entre 1.201-1.500 €		105	106	133	163	204	255	312	1.278	18%
	Entre 1.501 i 1.800 €		105	106	133	163	204	255	312	1.278	18%
	Entre 1.801 i 2.100 €		145	144	175	211	260	319	384	1.638	23%
	Entre 2.101 i 2.400 €		226	218	254	238	220	191	146	1.493	21%
	Més de 2.400 €		168	102	62	60	62	65	63	582	8%

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (la distribució en % podria variar al llarg de la projecció, en aquest cas, la taula està pensada per una projecció lineal de les condicions econòmiques de la demanda en tot el període).

645

Taula núm. 2

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons motivació principal	Total llars	813	745	845	952	1101	1275	1458	7.189	100%
	Accés primer habitatge	280	249	274	299	335	375	415	2.228	31%
	Millora habitatge anterior	282	243	259	273	294	315	331	1.997	28%
	Separació, divorci, altres	48	49	62	77	96	121	149	602	8%
	Migracions	106	105	127	153	188	230	278	1.188	17%
	Accés propietat	29	24	23	22	21	19	15	153	2%
	Altres (1)	67	74	99	128	167	215	271	1.021	14%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres)

Taula núm. 3

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors relatius llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11
Demanda segons motivació principal	Totals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	30,99%
	Millora habitatge anterior	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	27,78%
	Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,37%
	Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,52%
	Accés propietat	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,13%
	Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	14,20%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres) (Aquesta taula només té sentit si en el període es preveuen variacions en l'origen de la formació de les noves llars; cas que, probablement també)

NOTA/COMENTARIS: actualment, el coneixement de l'estructura de la demanda a escala local segons nivells d'ingressos o motivació, a priori, només pot obtenir-se mitjançant treballs de camp (p. ex. enquestes, entrevistes a intermediaris, etc.). Altres camí

FITXA: CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

ESCENARI 5 _= DEMOGRAFIA ALTA - ECONOMIA DESFAVORABLE

Taula núm. 1

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons ingressos escenari 1

		%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons ingressos	Total demanda		773	709	804	903	601	1.214	1.381	6.385	100%
	Inferiors 1.200 €		28	20	17	13	7	0	-10	75	1%
	Entre 1.201-1.500 €		66	56	57	58	60	61	59	417	7%
	Entre 1.501 i 1.800 €		66	56	57	58	60	61	59	417	7%
	Entre 1.801 i 2.100 €		116	106	120	145	17	218	259	981	15%
	Entre 2.101 i 2.400 €		201	191	225	262	30	376	444	1.729	27%
	Més de 2.400 €		296	280	328	367	427	498	570	2.766	43%

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (la distribució en % podria variar al llarg de la projecció, en aquest cas, la taula està pensada per una projecció lineal de les condicions econòmiques de la demanda en tot el període).

477

Taula núm. 2

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons motivació principal	Total llars	773	708	803	905	1047	1213	1386	6.835	107%
	Accés primer habitatge	266	237	261	285	319	357	394	2.118	33%
	Millora habitatge anterior	268	231	246	260	279	299	314	1.899	30%
	Separació, divorci, altres	46	47	59	73	92	115	141	572	9%
	Migracions	101	100	121	145	179	219	264	1.129	18%
	Accés propietat	28	23	22	21	20	18	14	146	2%
	Altres (1)	64	71	94	121	159	204	258	971	15%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres)

Taula núm. 3

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors relatius llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11
Demanda segons motivació principal	Totals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	30,99%
	Millora habitatge anterior	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	27,78%
	Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,37%
	Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,52%
	Accés propietat	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,13%
	Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	14,20%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres) (Aquesta taula només té sentit si en el període es preveuen variacions en l'origen de la formació de les noves llars; cas que, probablement també)

NOTA/COMENTARIS: actualment, el coneixement de l'estructura de la demanda a escala local segons nivells d'ingressos o motivació, a priori, només pot obtenir-se mitjançant treballs de camp (p. ex. enquestes, entrevistes a intermediaris, etc.). Altres camí

FITXA: CARACTERÍSTIQUES DE LA DEMANDA

ESCENARI 6 _= DEMOGRAFIA LALTA - ECONOMIA ESTABLE

Taula núm. 1

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons ingressos escenari 1

		%	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons ingressos	Total demanda		798	729	830	935	1.079	1.253	1.422	7.046	100%
	Inferiors 1.200 €		40	36	41	47	54	63	71	352	5%
	Entre 1.201-1.500 €		80	73	83	94	108	125	143	706	10%
	Entre 1.501 i 1.800 €		80	73	83	94	108	125	143	706	10%
	Entre 1.801 i 2.100 €		120	109	124	140	162	188	208	1.051	15%
	Entre 2.101 i 2.400 €		199	182	207	234	270	313	357	1.762	25%
	Més de 2.400 €		279	256	292	326	377	439	500	2.469	35%

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (la distribució en % podria variar al llarg de la projecció, en aquest cas, la taula està pensada per una projecció lineal de les condicions econòmiques de la demanda en tot el període).

519

Taula núm. 2

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors absoluts llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11	
Demanda segons motivació principal	Total llars	797	728	828	935	1079	1250	1429	7.046	100%
	Accés primer habitatge	275	243	269	294	328	368	406	2.184	31%
	Millora habitatge anterior	276	238	254	268	288	309	324	1.957	28%
	Separació, divorci, altres	47	48	61	75	95	118	146	590	8%
	Migracions	104	102	125	150	184	226	273	1.164	17%
	Accés propietat	29	23	23	22	21	19	14	150	2%
	Altres (1)	66	73	97	125	163	210	266	1.001	14%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres)

Taula núm. 3

CARACTERÍSTIQUES DEMANDA: valors relatius llars segons motivacions escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 a 11
Demanda segons motivació principal	Totals	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	30,99%
	Millora habitatge anterior	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	27,78%
	Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,37%
	Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,52%
	Accés propietat	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,13%
	Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	14,20%

Nota metodològica: explicar les hipòtesis o les fonts (poden ampliar-se les motivacions, i especificar altres) (Aquesta taula només té sentit si en el període es preveuen variacions en l'origen de la formació de les noves llars; cas que, probablement també)

NOTA/COMENTARIS: actualment, el coneixement de l'estructura de la demanda a escala local segons nivells d'ingressos o motivació, a priori, només pot obtenir-se mitjançant treballs de camp (p. ex. enquestes, entrevistes a intermediaris, etc.). Altres camí

FITXA: ANÀLISI URBANÍSTIC ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS
**Taula núm. 1
ANÀLISI URBANÍSTIC ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS: Barri de Poble Sec**

Ànàlisi socioeconòmic	<i>El barri està format per persones procedents de la primera immigració dels anys 60. El nivell de renda és mitjà</i>
Ànàlisi del parc	<i>L'alçada de la majoria dels edificis és de Pb+2. També hi ha edificis amb més alçada. Els problemes que es detecten és manca d'accessibilitat, manca d'ascensors i caldria pintar algunes de les façanes.</i>
Ànàlisi urbanització i espai lliure	<i>La urbanització està en estat correcte, no hi ha mancances importants. Existeixen places públiques com la Plaça Catalunya, Plaça Sant Joan Baptista i Parc dels Garrofers. Manca accessibilitat en la urbanització dels carrers.</i>
Ànàlisi urbanístic	<i>El barri està totalment consolidat. Es produeix un fenomen de substitució dels edificis que estan en mal estat.</i>

Font: elaboració pròpia segons (diferents metodologies possibles: anàlisi propi-treball de camp, entrevistes,

**Taula núm. 2
ANÀLISI URBANÍSTIC ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS: Barri de Cases Noves**

Ànàlisi socioeconòmic	<i>El barri està format per persones procedents de la primera immigració. Es va construir una promoció de blocs "Bloc de Sant Sebastià" en els anys 50 per part del "Instituto Nacional de la Vivienda".</i>
Ànàlisi del parc	<i>Es va fer una restauració dels Blocs de Sant Sebastià l'any 1999. Es detecten problemes d'accessibilitat als habitatges. Hi ha ascensors en els edificis de més alçada.</i>
Ànàlisi urbanització i espai lliure	<i>La urbanització és correcta, no hi ha mancances importants.</i>
Ànàlisi urbanístic	<i>El barri està totalment consolidat. Al seu voltant resten les originàries cases dels pescadors.</i>

**Taula núm. 3
ANÀLISI URBANÍSTIC ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS: Barri de Sant Crispí**

Ànàlisi socioeconòmic	<i>El barri està format per persones procedents de la primera immigració. El nivell de renda és normal.</i>
Ànàlisi del parc	<i>Els habitatges tenen PB+2 de mitjana. Es detecten problemes de manca d'accessibilitat i manca d'ascensors en els habitatges.</i>
Ànàlisi urbanització i espai lliure	<i>La urbanització és correcta. Els carrers són molt estrets, hi ha problemes d'accessibilitat en aquests, no hi ha mancances importants.</i>
Ànàlisi urbanístic	<i>El barri està totalment consolidat. Hi ha un fenomen de substitució dels edificis que estan en mal estat.</i>

**Taula núm. 4
ANÀLISI URBANÍSTIC ÀREES AMB NECESSITATS ESPECIALS: Cases del Sord**

Ànàlisi socioeconòmic	<i>El barri està format per persones amb un nivell de renda baix.</i>
Ànàlisi del parc	<i>Els habitatges tenen una alçada de Pb, o PB+1. Es tracta d'autoconstruccions enmig de una zona d'habitatges d'alçada. S'haurien de pintar façanes.</i>
Ànàlisi urbanització i espai lliure	<i>No hi ha mancances greus en la urbanització. Solament manca d'accessibilitat.</i>
Ànàlisi urbanístic	<i>Es un grup d'habitatges propers al Santuari del Vinyet. El sector està en desenvolupament però resten aquestes autoconstruccions.</i>

NOTA/COMENTARIS: l'objectiu d'aquesta taula és detectar la concentració de problemes residencials en determinades àrees de la ciutat. Cada àrea s'analitzarà en una fitxa-resum Majoritàriament seran problemes que es trobaran en el nucli antic, en polígons d'habitatge, àrees d'urbanització marginal, etc. La naturalesa d'aquests problemes principalment aniran lligats al parc d'habitatge deficient o inadequat, fenòmens de barraquisme, o greus déficits d'urbanització i en l'espai lliure. Lògicament, també caldrà conèixer les característiques socioeconòmiques més rellevants de la població resident, com p. ex. la taxa d'atur, nivells de renda, el pes de la població de 65 anys i més o d'immigrants, la població dependent, etc. Per a un major aprofundiment en l'anàlisi d'aquest tipus d'àrees, recomanem el tractament que realitza la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen atenció especial; el Decret 369/2004, de 7 de setembre, pel qual es desenvolupa l'esmentada Llei 2/2004.

Taula núm. 1
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: antiguitat del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis i llars. Municipi X. Any 2001.

		Abans 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total	Antig Mitjana
edificis	% Província	9%	4%	6%	5%	10%	15%	20%	15%	17%		37,19
	% Municipi	7%	2%	2%	2%	9%	14%	23%	15%	25%		
	Total municipi	339	75	109	108	397	645	1068	712	1159	4612	29,92
llars	% Província	6%	4%	5%	5%	11%	23%	25%	8%	12%		
	% Municipi	7%	2%	2%	3%	11%	19%	20%	10%	25%		
	Total municipi	588	145	182	276	868	1550	1616	801	2009	8100	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 2
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: règim de tinença parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars i població. Municipi X. Any 2001.

		Total propietat	Pagada	Pendent pagaments	Herència o donació	Lloguer	Cedida	Altres
llars	% Província	78,43%	300,00%	28,22%	3,67%	17,77%	1,36%	2,45%
	% Municipi	72,04%	38,60%	28,41%	5,03%	22,61%	2,32%	3,03%
	Total municipi	5814	3126	2301	407	1831	188	246
població	Total població	14770	7612	6109	1049	3889	455	594
	% Total població	74,94%	38,62%	31,00%	5,32%	19,73%	2,31%	3,01%
	Total estrangers	875	392	447	36	1011	41	39
edats de caps de llar	% Total estrangers	44,51%	19,94%	22,74%	1,83%	51,42%	2,09%	1,98%
	% entre 20-34	68,51%	30,22%	33,19%	5,10%	25,37%	3,01%	3,10%
	% entre 25-64	76,60%	38,25%	33,53%	4,82%	18,56%	2,05%	2,78%
	% entre 65 i més	74,94%	38,62%	31%	5,32%	19,73%	2,31%	3,01%

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 3
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: estat de conservació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, llars per règim de tinença i població per origen i edat de la persona de referència. Municipi X. Any 2001.

		Ruinós	Dolent	Deficient	Bo	Total
edificis	% Província	0,97%	1,72%	7,26%	90,06%	
	% Municipi	0,54%	4,27%	17,54%	77,65%	
	Total municipi	25	197	809	3581	4612
llars	% Província	0,87%	2,19%	8,07%	88,41%	
	% Municipi	30,00%	4,10%	18,22%	76,58%	
	Total municipi	24	332	1476	6203	8100
població	% llars lloguer municipi	0,13%	5,01%	21,65%	72,26%	
	% llars propietat	0,26%	3,64%	16,26%	78,98%	
	Total població	49	800	3442	15432	19723
	% Total població	0,25%	4,06%	17,45%	78,24%	
	Total estrangers	3	91	354	1496	1944
	% Total estrangers	0,15%	4,63%	18,01%	76,09%	

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 4
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: superfície del parc d'habitatge, en valors absoluts i relatius. Municipi X. Any 2001.

		Menys 30 m ²	31-45 m ²	46-60 m ²	61-75 m ²	76-90 m ²	91-105 m ²	106-120 m ²	121-150 m ²	151-180 m ²	Més 180 m ²	Total
llars	% Província	0,29%	33,96	16,08	26,09	26	12,75	6,05	4,54	1,96	2,82	
	% Municipi	0,60%	4,93%	14,87%	21,35%	26,37%	11,94%	7,94%	6,14%	2,18%	4,27%	
	Total municipi	49	399	1205	1730	2136	967	570	497	201	346	8100
població	% Població											
	Total municipi											
	% estrangers											
	Total estrangers											

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 5
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: mancances del parc dels habitatges, en valors absoluts i relatius, segons llars per procedència de la persona de referència. Municipi X. Any 2001.

LLARS	Manca aigua corrent	Manca sistema evacuació	Manca aigua calenta	Manca calefacció	Manca bany o dutxa	Manca ascensor	Manca condició accessible
% Província	0,22%	0,41%	64,15%	44,44%	1,25%	54,16%	72,68%
% Municipi	0,22%	0,59%	42,17%	39,83%	2,30%	81,21%	87,69%
Total municipi	18	48	3416	3226	186	6578	7103
% Total estrangers	0,41%	1,12%	43,03%	38,66%	21,40%	80,52%	83,42%
Total estrangers	8	22	846	760	42	1583	1640

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 6
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: tipologia edificació del parc existent destinat principalment a habitatge, en valors absoluts i relatius, segons edificis, població i llars. Municipi X. Any 2001.

		Edifici sol con un hab. familiar	Edifici sol amb varis habitatges familiars	Edificis ppalment amb habs. familiars compartit amb locals	Edificis ppalment amb hab. col·lectiu	Edificis principalment amb locals compartits amb algun habitatge
edificis	% Província	58,54%	18,65%	12,73%	0,17%	0,56%
	% Municipi	49,44%	34,13%	10,47%	0,10%	0,82%
	Total municipi	2422	1672	513	44	40
llars	% Província	15,64%	40,73%	42,98%	0,14%	0,05%
	% Municipi	16,38%	66,02%	16,70%	0,08%	0,78%
	Total municipi	1327	5348	1353	7	63

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

Taula núm. 7
ANÀLISI DEL PARC EXISTENT: parc d'habitatge segons ús, antiguitat mitjana i estat de conservació. Municipi X. Any 2001

LLARS	Habitatges principals				Habitatges secundaris				Habitatges buits			
	77,23%	0,88%	2,19%	8,07%	8,52%	0,72%	1,68%	7,79%	13,55%	2,18%	3,39%	10,87%
% Província	77,23%	0,88%	2,19%	8,07%	8,52%	0,72%	1,68%	7,79%	13,55%	2,18%	3,39%	10,87%
% Municipi	48,83%	0,30%	4,10%	18,23%	32,39%	0,37%	4,39%	22,30%	11,82%	1,78%	5,92%	18,87%
Total mun.	8098	24	332	1476	5371	20	236	1198	1961	35	116	370
MUNICIPI	Estat conservació				Estat conservació				Estat conservació			
	Edat ruïnós	def.	def.	def.	Edat ruïnós	dolent	def.	def.	Edat ruïnós	dolent	def.	def.
% Habitat.	0,30%	4,10%	18,23%		0,37%	4,39%	22,30%		1,78%	5,92%	18,87%	
Total hab.	31,6	44,5	49,2	42,47	29,69	40,45	48,13	32,58	31,43	80,4	45,38	36,98

Font: elaboració pròpia segons dades del Cens 2001.

NOTA/COMENTARIS: les taules de l'anàlisi del parc existent poden realitzar-se completament a partir de la informació del cens del 2001 consultable a la pàgina de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a www.ine.es.

Taula núm. 1
ANÀLISI MERCAT IMMOBILIARI: evolució preus i tipus oferta del municipi X en el període 2000-2004.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
OBRA NOVA							
(2) Núm. habitatges iniciats	374	910	708	394	195	229	140
(2) Núm. habitatges acabats	439	228	388	333	679	425	196
(2) Núm. hab protegits iniciats	0	0	51	45	0	0	0
(2) Núm. hab protegits acabats	0	0	0	0	51	45	0
(2) % HP sobre l'oferta	0%	0%	0%	0%	8%	11%	0%
(3) Preu unitari €/m2 habitatges			1873	2130	2828	3337	
(1) Total habitatges			223	421	652	287	
REHABILITACIÓ							
(4) Núm. llicències							
(4) Núm habitatges							
OFERTA 2a MA							
(3) Preu unitari €/m2							
OFERTA LLOGUER							
(3) Preu unitari €/ m2 mes							
(3) Preu mitjà €/mes					887,71	957,44	
<p>(1) Condicionat a poder disposar d'aquesta informació per mitjà de l'estadística de l'ajuntament, Generalitat, o pels col·legis professionals.</p> <p>(2) Disponible per a tots els municipis a les dades de la Generalitat de Catalunya.</p> <p>(3) Per als municipis més petits, dels quals no disposem de dades de preus, caldria fer un treball de camp almenys per al darrer any.</p> <p>(4) Condicionat a disposar d'informació estadística dels ajuntaments de les llicències d'obres.</p> <p>Font: elaboració pròpia segons (diferents fonts, a especificar)</p>							

obra nova	Volum	<i>A sitges hi ha una oferta de vivenda lliure inferior a la demanda. La tendència serà a mateixa ja que la demanda a Sitges es molt forta i la millora de comunicacions amb la AMB encara potencia l'alta demanda</i>
	Preus	<i>A Sitges els preus son els mes cars de tot Catalunya, excepte alguns barris de Barcelona.</i>
	Tipologia	<i>La major demanda sobre l'oferta indica que els preus no baixaran. L'oferta triga mes de 20 mesos a fer una venda i no baixa preus, per tant es una oferta consistent que espera un guany previst i pot aguantar.</i>
	Localització	<i>L'obra nova es localitza ens aquells pocs indrets del municipi a on es pot edificar. En un futur es concentrarà a la zona denominada e eixample</i>
rehabilitació	Volum	<i>A Sitges les vivendes a rehabilitar son poques degut al fort dinamisme del mercat lliure</i>
	Preus	<i>Els preus segueixen la mateixa sintonia que els de obra nova</i>
	Tipologia	<i>Vivendes de abans del anys 70 , de entre 80 i 100 m2.</i>
	Localització	<i>A barris de treballadors , cas del Poble Sec.</i>
oferta 2a mà	Volum	<i>El fort trasaps de 2º A 1º residència fa que poques vivendes surtin al mercat , existeix un mercat de segona ma dinàmic i eficient</i>
	Preus	<i>al voltant dels 2,500 € m2</i>
	Tipologia/Estat	<i>Vivendes de entre 100 i 150 m2. i cases residencials</i>
	Localització	<i>per tot el terme municipal</i>
lloguer	Volum	<i>un 20 % de les vivendes</i>
	Preus	<i>el lloguer mínim de 50 m2 esta en els 400 € m2. A la zona d'Aiguadloç es poden pagar 1,200 € per 50 m2</i>
	Tipologia/Estat	<i>Existeix una petita borsa de lloguer no oficial (habitacions per immigrants) però en general el habitatge de lloguer es adequat</i>
	Localització	<i>per tot el terme municipal</i>

Font: elaboració pròpia segons (diferents metodologies possibles: anàlisi propi-treball de camp, entrevistes, etc.)

1.6.1 Recursos municipals

6.1.1 DADES ECONÒMIQUES GENERALS					
Renda familiar bruta disponible (€) any 200*	Disposen dades SIEM de 2002				
Renda mitja per habitant (€/hb) any 200*	Disposen dades SIEM de 2002				
Ingressos	1999	2000	2001	2002	2003
Ingressos corrents consolidats (mil €)					
Ingressos corrents per habitant (€/hab)					
Despesa	1999	2000	2001	2002	2003
Inversions municipals (Cap VI) (mil €)					

6.1.2 INVERSIONS PLURIANUALS	
Quadre resumit sobre pressupost compromès per inversions plurianuals	

6.1.3 SITUACIÓ ENDEUTAMENT							
Distribució de l'endeutament	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Banc crèdit cooperació							
Caixa d'estalvi							
Banca privada							
Altres entitats							
Total							
Càrrega financera / habitant (any ****)							
Càrrega financera / Ingressos corrents (any ****)							

1.4 PDESPEA DESTINADA A GESTIÓ URBANÍSTICA					
	1999	2000	2001	2002	2003
Despesa municipals en actuacions urbanístiques. (Obres d'urbanització, etc...)					
Part. Pressupostàries per compra de patrimoni. Expropiacions. Etc.					
Partides previstes per ordres d'execució i disciplina urbanística gen.					
Contractacions assistència urbanística					

6.1.5 DESPESA PER PROGRAMES VARIS DE REHABILITACIÓ I MANTENIMENT (pressup consolidats)					
	1999	2000	2001	2002	2003
Exemple 1. Pla de rehabilitació de façanes pel barri antic.					
Exemple 2. Pla de renovació de l'enllumenat					
Exemple 3. Manteniment i renovació de la urbanització de les vies públiques					
Exemple 4. Pla de foment de la accessibilitat als edificis públics.					
Exemple 5. Bonificació de taxes per llicències d'obres amb habitatges de protecció oficial i/o de rehabilitació d'edificis.					

6.1.6 Dedicació del personal destinat a urbanisme (Catàleg de l'any 200*)				
	< 12 hores/ setmana	de 12 a 35 h/ setmana	jornada completa	becaris - pràctiques
arquitecte/a			2	
arquitecte/a tècnic			1	
advocat/da			1	
administratiu/va			4	
Polícies			2	

6.1.7 Incloure: Organigrama del servei, possibles ampliacions i distribució del cartipàs municipal en	
No n'hi ha. Està en elaboració	

A.6.2 Patrimoni municipal

6.2.1 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL RESIDENCIAL

Referència. Nom de la finca/solar	Qualificació	Superfície	Edificabilitat	Habitatges potencials	Valor	Ref.cadastral
311/3. Solar		8330			1.017.301,25	
311/14 Solar		6732			1.725.249,25	
311/38 SOLAR		375			115.564,65	
311/40 Solar	17.12	380	esgotada		116.850,00	
311/42 Solar		447			41.000,00	
311/56 Terreny edificable	17a/17b	675			311.343,75	
311/69 Solar La Plana		5984			1.533.400,00	
311/72 Solar la Plana		6121			1.568.531,88	
311/119 Solar		1671			285.699,23	
311/120 Solar		1983			339.043,43	
311/176 SOLAR	15a	870	522		227.937,50	
311/177 SOLAR	15a	554	332,4		141.962,50	
311/178 SOLAR	15a	562	336		144.012,50	
311/209 SOLAR		474			145.755,00	
311/251 solar		1503			385.143,75	

6.2.2 PATRIMONI MUNICIPAL D'HABITATGE

Referència. Nom finca	Nombre hbges	Tipus (N/Su)	Estat constr.	Valor	
Per exemple. Pisos dels mestres			Construït		

6.2.3 PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL. (Sòl no urbanitzable i no residencial)

Referència. Nom de la finca	Qualificació	Superfície	Tipus	Úsos	Valor
311/8 Finca		3800			
311/11 Jardins, platja San Sebastia	A2	4754	Jardí públic	Parc	1.461.855,00
311/16 Petanca		1367			210.350,54
311/23 P.esportiva Miquel Utrillo		3355			737.512,00
311/36 Creu dels escarbats		2025			296.060,00
311/45 Caseta del tio		4911			116.850,00
311/65 Can Pere Mestres		3035			777.718,00
311/70 Solar institut		7687			1.969.793,75
311/103 Gran Sup.		23190			5.942.437,50
311/104 El Coll, Parcela 12		7999			2.049.743,75
311/123 Fabrica el Coll	D1	432,03	Equipaments	educatiu	199.273,84
311/149 parcel·la	18*	4469	ind.serveis	ajuntament	1.145.181,25
311/169 Parc del Vinyet	A2	1500	Jar. Pl. públ.	Parc	384.375,00
311/170 Plaça Antoni Batlle	11b	3000	edif.aïllada	parc	1.383.750,00
311/172 parcel·la		3959			1.014.193,75
311/185 Penyeta Roja		487			149.752,50
311/186 Penyeta Roja		483			148.522,50
311/187 Penyeta Roja		530			17.967,75
311/250 Parcel·la 19-D-1	A2	620,85	Jar. Pl. públ.		159.092,81

A.6.3 Recursos Societat municipal

6.1 SOCIETAT MUNICIPAL DE GESTIÓ DE SÒL I PROMOCIÓ D'HABITATGE (o similar)						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ingressos total Societat Municipal						
Subvenció ajuntament a Societat M.						
Tranf. patrimoni de l'ajuntament a Soc M						
Patrimoni de la Societat						
Endeutament de la Societat						
Despeses d'administració						
Despeses de personal						

FITXA: DIAGNOSI LLARS

ESCENARI 1 = DEMOGRAFIA MITJA - ECONOMIA FAVORABLE

Taula núm. 1

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS INGRESSOS: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període	Total (%)
Noves llars excloses mercat (1)	Totals	495	430	457	480	516	553	601	3.532	100%
	Inferiors 1.200 €	159	132	134	134	136	138	142	975	28%
	Entre 1.201-1.500 €	110	89	88	86	85	83	82	622	18%
	Entre 1.501 i 1.800 €	60	46	42	38	33	28	21	269	8%
	Entre 1.801 i 2.100 €	59	52	48	44	40	35	29	307	9%
	Entre 2.101 i 2.400 €	59	60	73	86	98	111	132	620	18%
	Més de 2.400 €	47	51	71	93	124	159	195	740	21%
Llars existents amb necessitats	Totals	123	101	102	100	100	98	97	721	100%
	Inferiors 1.200 €	58	46	45	43	41	39	37	310	43%
	Entre 1.201-1.500 €	15	11	9	8	6	5	3	58	8%
	Entre 1.501 i 1.800 €	15	11	9	8	6	5	3	58	8%
	Entre 1.801 i 2.100 €	9	6	4	3	1	0	-1	22	3%
	Entre 2.101 i 2.400 €	12	12	14	16	18	20	21	114	16%
	Més de 2.400 €	14	15	19	23	26	29	33	160	22%
Total llars amb necessitats	618	532	559	580	615	651	698	4.253		

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos, etc.

Taula núm. 2

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALES A PROBLEMA: valors absoluts llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període
Total llars	495	430	457	480	516	553	601	3.532
Accés primer habitatge	170	144	148	151	157	163	171	1.104
Infrahabitatge/inadequació	172	141	140	138	138	136	136	1.001
Separació, divorci, altres	29	28	34	39	45	52	61	289
Migracions	65	61	69	77	88	100	115	574
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	18	14	13	11	10	8	6	80
Altres (1)	41	43	54	64	78	93	112	485

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc...

Taula núm. 3

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALES A PROBLEMA: valors relatius anuals llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mitjana
Total llars	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	31,27%
Infrahabitatge/inadequació	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	28,33%
Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,17%
Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,25%
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,25%
Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	13,73%

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc... (aquesta taula també podria ser longitudinal en % acumulats anuals)

	varia		
	INICIAL	2.011	7 ANYS
accés primer habitatge	36,44%	28,45%	8,0%
infrahabitatge / inadequació	38,68%	22,68%	16,0%
separació, divorci altres	4,48%	10,19%	-5,7%
migracions	11,07%	19,07%	-8,0%
dificultat pagament	4,48%	1,00%	3,5%
altres	4,85%	18,61%	-13,8%

NOTA/COMENTARIS: a partir de la contraposició de les característiques de la demanda i de l'anàlisi del mercat podem detectar la demanda exclosa del mercat. L'accessibilitat econòmica de la demanda en funció dels seus ingressos ens dona una idea de l'esforç

FITXA: DIAGNOSI LLARS

ESCENARI 2 = DEMOGRAFIA MITJA - ECONOMIA DESFAVORABLE

Taula núm. 1

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS INGRESSOS: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període	Total (%)
Totals	487	438	482	524	581	646	726	3.885	100%
Noves llars excloses mercat (1)									
Inferiors 1.200 €	177	163	183	202	228	258	296	1.507	39%
Entre 1.201-1.500 €	129	119	134	150	170	194	223	1.119	29%
Entre 1.501 i 1.800 €	80	75	86	97	112	129	150	730	19%
Entre 1.801 i 2.100 €	44	35	39	42	41	45	36	282	7%
Entre 2.101 i 2.400 €	39	31	29	26	23	13	15	175	5%
Més de 2.400 €	18	16	12	7	7	6	6	72	2%
Llars existents amb necessitats	130	118	132	145	163	184	209	1.080	100%
Inferiors 1.200 €	67	62	70	78	89	101	116	582	54%
Entre 1.201-1.500 €	21	20	23	26	31	35	40	196	18%
Entre 1.501 i 1.800 €	21	19	21	23	25	28	32	170	16%
Entre 1.801 i 2.100 €	14	13	15	16	16	17	17	107	10%
Entre 2.101 i 2.400 €	6	4	3	1	2	2	2	20	2%
Més de 2.400 €	0	1	1	1	1	1	1	5	0%
Total llars amb necessitats	617	556	614	669	745	829	935	4.965	

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos, etc.

Taula núm. 2

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors absoluts llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període
Total llars	487	438	482	524	581	646	726	3.885
Accés primer habitatge	187	173	195	217	247	281	323	1.622
Infrahabitatge/inadequació	169	143	148	150	155	159	165	1.090
Separació, divorci, altres	29	33	35	35	37	65	85	319
Migracions	64	62	73	84	99	117	139	637
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	26	25	30	35	41	10	7	174
Altres (1)	12	2	2	3	2	14	8	44

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc...

Taula núm. 3

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors relatius anuals llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mitjana període
Total llars	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Accés primer habitatge	38,44%	39,44%	40,44%	41,44%	42,44%	43,44%	44,44%	41,76%
Infrahabitatge/inadequació	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	28,05%
Separació, divorci, altres	5,95%	7,54%	7,26%	6,68%	6,36%	10,06%	11,70%	8,21%
Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,39%
Dificultat pagament propi habitatge	5,33%	5,76%	6,19%	6,62%	7,05%	1,50%	1,00%	4,47%
Altres (1)	2,52%	0,50%	0,36%	0,50%	0,39%	2,24%	1,10%	1,12%

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc... (aquesta taula també podria ser longitudinal en % acumulats anuals)

varia

	INICIAL	2.011	7 ANYS
accés primer l	36,44%	44,45%	-8,0%
infrahabitatge	38,68%	22,68%	16,0%
separació, div	4,48%	11,70%	-7,2%
migracions	11,07%	19,07%	-8,0%
dificultat paga	4,48%	1,00%	3,5%
altres	4,85%	1,10%	3,7%

NOTA/COMENTARIS: a partir de la contraposició de les característiques de la demanda i de l'anàlisi del mercat podem detectar la demanda exclosa del mercat. L'accessibilitat econòmica de la demanda en funció dels seus ingressos ens dona una idea de l'esfor

FITXA: DIAGNOSI LLARS

ESCENARI 3 = DEMOGRAFIA MITJA - ECONOMIA ESTABLE

Taula núm. 1

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS INGRESSOS: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període	Total (%)
Totals	618	448	516	572	622	683	746	4.206	100%
Noves llars excloses mercat									
Inferiors 1.200 €	297	164	209	244	263	291	312	1.779	42%
Entre 1.201-1.500 €	123	109	118	126	138	151	167	933	22%
Entre 1.501 i 1.800 €	74	66	71	76	83	91	100	560	13%
Entre 1.801 i 2.100 €	49	44	47	51	55	60	67	373	9%
Entre 2.101 i 2.400 €	49	44	47	51	55	60	67	373	9%
Més de 2.400 €	25	22	24	25	28	30	33	187	4%
Llars existents amb necessitats									
Totals	129	114	124	132	145	158	175	978	100%
Inferiors 1.200 €	65	57	62	66	72	79	88	489	50%
Entre 1.201-1.500 €	19	17	19	20	22	24	26	147	15%
Entre 1.501 i 1.800 €	19	17	19	20	22	24	26	147	15%
Entre 1.801 i 2.100 €	13	11	12	13	14	16	18	98	10%
Entre 2.101 i 2.400 €	6	6	6	7	7	8	9	49	5%
Més de 2.400 €	6	6	6	7	7	8	9	49	5%
Total llars amb necessitats	747	563	640	705	767	842	922	5.184	

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos, etc.

Taula núm. 2

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURESA PROBLEMA: valors absoluts llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període
Total llars	618	448	516	572	622	683	746	4.206
Accés primer habitatge	170	146	153	159	168	178	190	1.165
Infrahabitatge/inadequació	171	143	145	145	147	149	152	1.052
Separació, divorci, altres	29	29	35	41	48	57	68	307
Migracions	65	61	71	81	94	109	128	609
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	18	14	13	12	11	9	7	83
Altres (1)	41	44	55	68	84	102	124	517

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc...

Taula núm. 3

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURESA PROBLEMA: valors relatius anuals llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mitjana període
Total llars	80%	97%	92%	88%	89%	88%	90%	89%
Accés primer habitatge	27,53%	32,58%	29,71%	27,77%	27,04%	26,02%	25,49%	27,69%
Infrahabitatge/inadequació	27,72%	31,84%	28,10%	25,34%	23,70%	21,81%	20,33%	25,02%
Separació, divorci, altres	4,72%	6,45%	6,72%	7,11%	7,79%	8,38%	9,13%	7,31%
Migracions	10,45%	13,71%	13,80%	14,20%	15,16%	15,97%	17,09%	14,49%
Dificultat pagament propi habitatge	2,89%	3,11%	2,53%	2,06%	1,69%	1,33%	0,90%	1,97%
Altres (1)	6,62%	9,73%	10,72%	11,86%	13,45%	14,87%	16,68%	12,30%

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc... (aquesta taula també podria ser longitudinal en % acumulats anuals)

varia

	INICIAL	2.011	7 ANYS
accés primer habitatge	36,44%	26,03%	10,4%
infrahabitatge / inadequació	38,68%	21,81%	16,9%
separació, divorci altres	4,48%	8,38%	-3,9%
migracions	11,07%	15,97%	-4,9%
dificultat pagament	4,48%	1,33%	3,2%
altres	4,85%	14,87%	-10,0%

NOTA/COMENTARIS: a partir de la contraposició de les característiques de la demanda i de l'anàlisi del mercat podem detectar la demanda exclosa del mercat. L'accessibilitat econòmica de la demanda en funció dels seus ingressos ens dona una idea de l'esfor

FITXA: DIAGNOSI LLARS										
ESCENARI 4 = DEMOGRAFIA ALTA - ECONOMIA FAVORABLE										
Taula núm. 1										
LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS INGRESSOS: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període	Total (%)	
Noves llars excluses mercat (1)	Totals	534	481	536	593	673	765	858	4.442	100%
	Inferiors 1.200 €	172	148	157	165	178	191	202	1.214	27%
	Entre 1.201-1.500 €	118	100	103	106	111	115	117	769	17%
	Entre 1.501 i 1.800 €	65	52	50	47	43	38	31	325	7%
	Entre 1.801 i 2.100 €	64	58	57	54	52	48	42	375	8%
	Entre 2.101 i 2.400 €	64	67	86	107	128	153	189	794	18%
Més de 2.400 €	51	57	83	114	162	220	278	966	22%	
Llars existents amb necessitats	Totals	133	113	119	123	130	136	139	894	100%
	Inferiors 1.200 €	63	52	53	53	54	54	54	382	43%
	Entre 1.201-1.500 €	16	12	11	10	8	7	5	69	8%
	Entre 1.501 i 1.800 €	16	12	11	10	8	7	5	69	8%
	Entre 1.801 i 2.100 €	10	6	5	4	2	0	-2	24	3%
	Entre 2.101 i 2.400 €	13	14	17	20	23	27	31	144	16%
Més de 2.400 €	15	17	22	28	34	41	47	204	23%	
Total llars amb necessitats	668	595	655	716	803	901	997	5.336		

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.
Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos, etc.

Taula núm. 2										
LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors absoluts llars escenari 1										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període		
Total llars	534	481	536	593	673	765	858	4.442		
Accés primer habitatge	184	161	174	187	205	225	244	1.380		
Infrahabitatge/inadequació	185	157	165	170	180	189	195	1.241		
Separació, divorci, altres	32	32	39	48	59	73	87	370		
Migracions	70	68	81	95	115	138	164	731		
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	19	15	15	14	13	11	9	96		
Altres (1)	44	48	63	80	102	129	160	625		

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc...

Taula núm. 3										
LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors relatius anuals llars escenari 1										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mitjana període		
Total llars	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	31,07%		
Infrahabitatge/inadequació	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	27,93%		
Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,32%		
Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,45%		
Dificultat pagament propi habitatge	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,17%		
Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	14,07%		

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc... (aquesta taula també podria ser longitudinal en % acumulats anuals)

100%

	varia		
	INICIAL	2.011	7 ANYS
accés primer habitatge	36,44%	28,45%	8,0%
infrahabitatge / inadequació	38,68%	22,68%	16,0%
separació, divorci altres	4,48%	10,19%	-5,7%
migracions	11,07%	19,07%	-8,0%
dificultat pagament	4,48%	1,00%	3,5%
altres	4,85%	18,61%	-13,8%

NOTA/COMENTARIS: a partir de la contraposició de les característiques de la demanda i de l'anàlisi del mercat podem detectar la demanda exclosa del mercat. L'accessibilitat econòmica de la demanda en funció dels seus ingressos ens dona una idea de l'esfor

FITXA: DIAGNOSI LLARS										
ESCENARI 5 = DEMOGRAFIA ALTA - ECONOMIA DESFAVORABLE										
Taula núm. 1										
LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS INGRESSOS: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període	Total (%)	
Noves llars excluses mercat (1)	Totals	526	490	565	647	760	894	1.038	4.919	100%
	Inferiors 1.200 €	192	182	214	249	299	358	423	1.915	39%
	Entre 1.201-1.500 €	139	133	157	185	223	268	319	1.424	29%
	Entre 1.501 i 1.800 €	86	84	101	120	147	179	215	932	19%
	Entre 1.801 i 2.100 €	47	39	45	52	53	63	52	351	7%
	Entre 2.101 i 2.400 €	42	34	34	32	30	18	21	212	4%
Més de 2.400 €	20	17	14	8	9	9	9	86	2%	
Llars existents amb necessitats	Totals	140	132	154	179	213	254	298	1.371	100%
	Inferiors 1.200 €	72	69	82	96	116	140	166	740	54%
	Entre 1.201-1.500 €	23	22	27	32	40	48	58	251	18%
	Entre 1.501 i 1.800 €	22	21	25	29	33	39	46	215	16%
	Entre 1.801 i 2.100 €	15	15	17	20	21	23	24	135	10%
	Entre 2.101 i 2.400 €	7	4	3	2	2	3	3	23	2%
Més de 2.400 €	0	1	1	1	1	1	1	7	0%	
Total llars amb necessitats	666	622	719	826	973	1.149	1.336	6.290		

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.
Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos, etc.

Taula núm. 2
LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors absoluts llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període
Total llars	526	490	565	647	760	894	1.038	4.919
Accés primer habitatge	202	193	228	268	323	389	461	2.064
Infrahabitatge/inadequació	182	160	173	185	203	221	235	1.360
Separació, divorci, altres	31	32	41	52	67	85	106	414
Migracions	69	69	85	104	130	162	198	816
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	28	28	35	33	25	13	10	173
Altres (1)	13	7	2	4	13	25	27	92

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc...

Taula núm. 3
LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors relatius anuals llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mitjana període
Total llars	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Accés primer habitatge	38,44%	39,44%	40,44%	41,44%	42,44%	43,44%	44,44%	41,96%
Infrahabitatge/inadequació	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	27,65%
Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,42%
Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,59%
Dificultat pagament propi habitatge	5,33%	5,76%	6,19%	5,10%	3,29%	1,50%	1,00%	3,52%
Altres (1)	2,57%	1,42%	0,28%	0,65%	1,75%	2,83%	2,61%	1,87%

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc... (aquesta taula també podria ser longitudinal en % acumulats anuals)

100%

	varia		
	INICIAL	2.011	7 ANYS
accés primer habitatge	36,44%	44,45%	-8,0%
infrahabitatge / inadequació	38,68%	22,68%	16,0%
separació, divorci altres	4,48%	10,19%	-5,7%
migracions	11,07%	19,07%	-8,0%
dificultat pagament	4,48%	1,00%	3,5%
altres	4,85%	2,61%	2,2%

NOTA/COMENTARIS: a partir de la contraposició de les característiques de la demanda i de l'anàlisi del mercat podem detectar la demanda exclosa del mercat. L'accessibilitat econòmica de la demanda en funció dels seus ingressos ens dona una idea de l'esfor

FITXA: DIAGNOSI LLARS

ESCENARI 6 = DEMOGRAFIA ALTA - ECONOMIA ESTABLE

Taula núm. 1

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS INGRESSOS: valors absoluts anuals i total període llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període	Total (%)
Noves llars excloïdes mercat (1)									
Totals	533	487	554	625	722	836	956	4.712	100%
Inferiors 1.200 €	187	170	194	219	253	293	335	1.649	35%
Entre 1.201-1.500 €	133	122	138	156	180	209	239	1.178	25%
Entre 1.501 i 1.800 €	80	73	83	94	108	125	143	707	15%
Entre 1.801 i 2.100 €	53	49	55	63	72	84	96	471	10%
Entre 2.101 i 2.400 €	53	49	55	63	72	84	96	471	10%
Més de 2.400 €	27	24	28	31	36	42	48	236	5%
Llars existents amb necessitats									
Totals	140	128	145	164	189	219	250	1.234	100%
Inferiors 1.200 €	70	64	73	82	95	110	125	617	50%
Entre 1.201-1.500 €	21	19	22	25	28	33	38	185	15%
Entre 1.501 i 1.800 €	21	19	22	25	28	33	38	185	15%
Entre 1.801 i 2.100 €	14	13	15	16	19	22	25	123	10%
Entre 2.101 i 2.400 €	7	6	7	8	9	11	13	62	5%
Més de 2.400 €	7	6	7	8	9	11	13	62	5%
Total llars amb necessitats	673	614	699	789	911	1.055	1.206	5.947	

(1) Mitjana d'ingressos mensuals nets.

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos, etc.

Taula núm. 2

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors absoluts llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total període
Total llars	533	487	554	625	722	836	956	4.712
Accés primer habitatge	184	163	180	197	220	246	272	1.460
Infrahabitatge/inadequació	185	159	170	179	193	206	217	1.309
Separació, divorci, altres	31	32	41	50	63	79	97	395
Migracions	70	69	83	100	123	151	182	779
Dificultat pagament propi habitatge (lloguer o prop.)	19	16	15	15	14	13	10	101
Altres (1)	44	49	65	84	109	141	178	669

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc...

Taula núm. 3

LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS EN MATÈRIA D'HABITATGE SEGONS NATURALESA PROBLEMA: valors relatius anuals llars escenari 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mitjana període
Total llars	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Accés primer habitatge	34,44%	33,44%	32,44%	31,44%	30,44%	29,44%	28,44%	30,99%
Infrahabitatge/inadequació	34,68%	32,68%	30,68%	28,68%	26,68%	24,68%	22,68%	27,78%
Separació, divorci, altres	5,91%	6,62%	7,33%	8,05%	8,76%	9,48%	10,19%	8,37%
Migracions	13,07%	14,07%	15,07%	16,07%	17,07%	18,07%	19,07%	16,52%
Dificultat pagament propi habitatge	3,62%	3,19%	2,76%	2,33%	1,91%	1,50%	1,00%	2,13%
Altres (1)	8,28%	9,99%	11,71%	13,42%	15,14%	16,83%	18,61%	14,20%

Nota metodològica: hipòtesis d'exclusió del mercat segons preus, oferta, ingressos; estat parc... (aquesta taula també podria ser longitudinal en % acumulats anuals)

varia

	INICIAL	2.011	7 ANYS
accés primer habitatge	36,44%	28,45%	8,0%
infrahabitatge / inadequació	38,68%	22,68%	16,0%
separació, divorci altres	4,48%	10,19%	-5,7%
migracions	11,07%	19,07%	-8,0%
dificultat pagament	4,48%	1,00%	3,5%
altres	4,85%	18,61%	-13,8%

NOTA/COMENTARIS: a partir de la contraposició de les característiques de la demanda i de l'anàlisi del mercat podem detectar la demanda exclosa del mercat. L'accessibilitat econòmica de la demanda en funció dels seus ingressos ens dona una idea de l'esfor