



AJUNTAMENT DE SITGES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM A L'ÀMBIT DEL
PPU5 LA GRANJA II**



**ANNEX
MEMÒRIA SOCIAL**

aprovació inicial

Febrer 2019

Promotors:

Servihabitat i Junta de Compensació del PPU-5 "La Granja II"

 **Equip redactor modificació:**

Núria Noguer Pujadas, *arquitecte*
Eduardo Hernández Ordax, *arquitecte*
Carlota García de la Iglesia, *arquitecte*

 **Equip redactor Memòria Social:**

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals
www.traça.cat

Enric de Bargas Sellarés, *ambientòleg*
Carles E. Casabona Ferré, *ambientòleg*



C/ Viladomat 317, entlo · 08029 Barcelona · Telf. 93 217 86 28 · Fax. 93 217 57 41

CONTINGUT

El document de **MEMÒRIA SOCIAL** corresponent a la **Modificació Puntual** del POUM de Sitges a l'àmbit del PP5 "la Granja II", al municipi de Sitges a la comarca del Garraf, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.....	1
1.1 JUSTIFICACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA SOCIAL.....	3
2. ORDENACIÓ DEL PLA PARCIAL.....	5
2.1 CONTEXT TERRITORIAL	7
2.2 ENCAIX LOCAL.....	8
2.3 ORDENACIÓ PROPOSADA.....	8
3. ANÀLISI DE LA POBLACIÓ, HABITATGE I DE GÈNERE.....	13
3.1 POBLACIÓ I EVOLUCIÓ	15
3.1.1. Projeccions de població.....	16
3.2 HABITATGE	18
3.2.1 Política d'habitatge municipal.....	18
3.2.2. tipologies d'habitatges.....	18
3.2.3. Habitatge de protecció oficial.....	21
3.2.4. L'habitatge i les persones	22
3.3 GÈNERE	23
4. AVALUACIÓ SOCIAL DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ.....	31
5. CONCLUSIONS.....	37

1.1 JUSTIFICACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Memòria Social forma part de la documentació de la Modificació puntual en l'àmbit del "PPU5 -La Granja II" en el municipi de Sitges.

Es dona compliment a l'Article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (TRLU) d'aplicació conforme el que determina l'article 96 del mateix TRLU.

Decret legislatiu 1/2010

Article 59 *Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

...

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Article 96 *Modificació de les figures del planejament urbanístic*

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectiu s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Així, es redacta la present memòria social d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La memòria social és d'acord amb el DL 1/2005, de 26 de juliol, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, l'instrument documental d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament d'ordenació urbanística municipal relatives al model residencial adoptat, amb justificació del compliment de les reserves per a habitatge protegit, i a les necessitats socials d'accés a l'habitatge de manera que afavoreixi la cohesió social i eviti la segregació territorial dels ciutadans per raó de la seva diversitat econòmica.

Igualment, la memòria social avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereix atenció específica.

El Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sitges (Aprovat definitivament el text refós del POUM el dia 30 de març de 2006) i les seves modificacions aprovades i vigents, constitueix el planejament d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sitges.

2.1 CONTEXT TERRITORIAL

La comarca del Garraf (amb 146.876 habitants l'any 2016) es caracteritza per una dinàmica forta de creixement en els darrers 15 anys, tot i que en els darrers anys aquest creixement s'ha estabilitzat, trobant alguns períodes en què la població disminueix.

La comarca té una superfície de 185,1km², el que la converteix en la segona comarca més petita de Catalunya, després del Barcelonès. Juntament amb l'Alt i el Baix Penedès, forma la regió natural del Penedès, de la qual ocupa part de la franja litoral. Està formada per roca calcària que cau sobre el mar, formant una costa retallada.

El Garraf ha estat una comarca pionera del Turisme a Catalunya. De fet, Sitges ja atreia als primers visitants a finals del segle XIX. Actualment, encara que l'oferta continua centrada en aquesta població, es complementa amb dos municipis costaners, Cubelles i Vilanova i la Geltrú, i les localitats de l'interior, Canyelles, Olivella i Sant Pere de Ribes.

Sitges es troba a uns 5 quilòmetres de Vilanova i la Geltrú, capital de la comarca, i a uns 36 quilòmetres de Barcelona. El municipi compta amb quatre entitats de població, essent el de Sitges el més poblat, amb un total de 26.115 habitants (any 2015).

El municipi presenta un caràcter eminentment costaner ja que la seva forma allargassada ressegueix totes les Costes del Garraf des de Castelldefels fins gairebé Vilanova i la Geltrú, mentre que cap a l'interior s'endinsa únicament una mitjana de 2,6 km. Tot i això Sitges té una doble vessant geogràfica ja que bona part del terme municipal és format pel massís calcari del Garraf.

En relació a l'evolució de l'estructura urbana i segons constaten estudis actuals, Sitges tenia al segle I dos petits nuclis de població: un a la colina de la Punta i l'altre a l'ermita del Vinyet. Durant aquesta època el port de Sitges va servir com a punt d'intercanvi entre els productes del Penedès i d'altres punts de la mediterrània romana.

Els carrers costeruts i estrets a la part antiga el mantenen fidel als seus orígens medievals. La primera referència documental que fa menció de Sitges és de l'any 1.001 i esmenta un castell, el Castrum Ciggi. La vida dels sitgetans durant aquests segles s'organitzava al voltant de la colina del Baluard, on estava situada l'església parroquial, el cementiri, l'hospital, el castell i un petit nucli de cases, formant una àrea tancada. Aquesta primera zona es connectava amb la resta de la vila per un pont al final del carrer Major.

La ciutat s'ha desenvolupat bàsicament a partir de la bonança econòmica iniciada a finals del segle VII, que durà fins a principis del segle XIX. El comerç es basava en l'exportació de roba, vi, malvasia i aiguardent i Sitges era el port comercial del Penedès.

A partir de la construcció del ferrocarril a finals del segle XIX, que comunica el municipi amb Barcelona, el municipi experimenta un creixement econòmic basat principalment el en turisme. I és a partir de principis del segle XX quan s'inicien les construccions de diverses urbanitzacions amb ordenacions tipus "ciutat jardí", com és el cas del sector del Vinyet i el sector de Terramar, que incloïa la urbanització del camp de golf. Durant aquests anys es duu a terme també el projecte i la construcció del Passeig marítim.

A partir dels anys 60 apareixen una sèrie d'urbanitzacions en la corona que envolta Sitges. En paral·lel amb aquests creixements es redacta del Pla General del Municipi que va ser anul·lat pel Tribunal Suprem l'any 1997. Durant aquest període cal destacar la inauguració del port esportiu, el Gran Hotel Melià i el Palau de Congressos així com la construcció i inauguració de l'autopista del Garraf.

A partir del 1998, les normes de planejament del municipi són les Normes Subsidiàries i Complementàries fins que l'any 2006 s'aprova el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

2.2 ENCAIX LOCAL

Els terrenys objecte d'aquesta modificació s'ubiquen a la zona del PPU 5 "La Granja". Concretament la modificació la integra un àmbit situat sota les vies del ferrocarril.

L'àmbit de la modificació correspon als terrenys inclosos dins el PPU-5 "La Granja II". Aquests es situen a la meitat oest del sòl urbà, entre el Passeig de Vilanova i el traçat ferroviari, i a continuació del sector ja desenvolupat de "La Granja Est".

Imatge 1. Àmbit de la Modificació Puntual del POUM de Sitges



Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la modificació puntual.

2.3 ORDENACIÓ PROPOSADA

La present modificació està formada per l'àmbit, situat just per sota de les vies del tren, al barri del Vinyet.

L'abast de les modificacions objecte del present document és de 70.190,00 m²:

Els objectius i criteris de la proposta estan dirigits a resoldre les següents problemàtiques segons les raons d'utilitat pública i interès social que en resum són:

- Estudiar les necessitats de Sitges i del barri del Vinyet per tal d'ajustar els paràmetres de l'actual PPU5 La Granja II referents a l'edificabilitat d'habitatge, l'edificabilitat d'usos hotelers i altres i la densitat bruta d'habitatges del sector; i fer-ho de manera coherent amb les necessitats del municipi i del barri.
- Ampliar els altres usos permesos al sector introduint els usos: comercial i apart-hotel, per tal de poder donar resposta a les necessitats que generin els nous habitatges un cop es desenvolupi el pla parcial.
- Actualitzar la fitxa del PPU5 La Granja II incorporant aquestes determinacions, així com també aquelles referents a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres públiques de l'any 2008 en referència a l'augment de cessions de sistemes.
- Eliminar l'obligació de realitzar el vial de prolongació de l'avinguda de les cases del Sord i que prové dels polígons de La Plana, com a conseqüència de les conclusions de l'estudi obtingudes:
 - El pas hauria de tenir un pendent superior al 6%, incomplint la llei d'accessibilitat.
 - El Santuari del Vinyet requereix de protecció i entorns amables amb el vianant.
 - La zona forma part de l'àrea d'expectativa arqueològica nº27, el Vinyet.
 - El viari no té secció suficient per assumir un paper de vial estructurant.
- Estudiar el sistema viari del sector prioritant els vianants i els espais lliures i alhora proposant un sistema viari òptim sense culs de sac ni viaris residuals.
- Proposar una millora en la connexió sota-via existent entre el barri del Vinyet i el barri de La Plana. Millorar la connexió mitjançant la creació d'un pas per vianants i bicicletes amb la intenció de poder completar l'anella verda que ja s'ha encetat amb la inclusió del carril bici a l'avinguda Vilanova i que es completarà amb la culminació del sector PP1 La Plana.
- Proposar una nova àrea d'equipaments i zones verdes vinculada a l'Ermita del Vinyet per afavorir la seva protecció i potenciar la seva importància com a element protegit del municipi, creant un nou àmbit de centralitat equipat.
- Dotar Sitges d'una nova gran zona verda que vincularà el PP1 La Plana amb el sector objecte de la present Modificació Puntual, alhora que servirà de filtre entre el sector de La Granja II i la infraestructura ferroviària.
- Redactar l'ordenació detallada de l'àmbit, definint la implantació de la proposta i normativa urbanística.

Es proposa la següent ordenació en els diferents àmbits de la present Modificació Puntual del POUM del municipi de Sitges.

Imatge 2. Proposta de zonificació. Modificació Puntual del POUM de Sitges. Àmbit PP5. La Granja II



SISTEMES

- D0 - Reserva d'equipament
- A2 - Parcs, jardins i places públiques
- A5 - Itineraris de vianants
- B4 - Sistema ferroviari
- B2 - Xarxa viària

ZONES PPU5 LA GRANJA II

- 15g - Zona de ciutat jardí semiintensiva La Granja
- 15g - Zona de ciutat jardí semiintensiva La Granja HP
- 13g - Zona terciària
- 20g - Zona comercial

ZONES

- 10d - Edificació alineada PB+2
- 12P1 - Habitatge lliure
- 12P2 - Habitatge lliure amb ús comercial
- 13 - Hoteler
- 15 - Ciutat jardí semiintensiva
- 15P1 - Habitatge lliure en parcel·la unifamiliar Tipus I
- 15P2 - Habitatge lliure en parcel·la unifamiliar Tipus II
- 16 - Ciutat jardí extensiva
- 17 - Manteniment de l'estructura edificatòria
- 20 - Comercial, restaurant i altres serveis privats

Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la modificació puntual.

La Memòria d'ordenació de la present Modificació Puntual fa la següent descripció de les diferents claus que es proposen per l'ordenació. Únicament es descriuen aquelles claus que es creuen importants pel desenvolupament de la modificació en vers la mobilitat sostenible i pel propi Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. La descripció és la següent:

Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)

L'ordenació d'aquest àmbit inclou un gran espai lliure situat a la zona nord del sector qualificat amb la clau A.2. Aquest parc té una superfície total de 23.671,40m² i s'estén al llarg de tot el sector, actuant com un filtre verd entre la zona residencial i el ferrocarril. A més d'aquesta funció, aquest parc es concep com un espai de descans i esbarjo de la població, que servirà per tot el barri del Vinyet i de La Plana.

Equipament (Clau D.0)

La present MPMGO proposa una gran peça d'equipament públic al costat oest del carrer Jaume Figueres i Dobal. La ubicació és una ubicació estratègica, vinculada a l'ermita del Vinyet i a l'àrea d'expectativa arqueològica número 27 -El Vinyet-. Aquesta àrea forma part de l'Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica incloses al POUM de Sitges pel fet de ser una zona amb elevades possibilitats de contenir restes arqueològiques de l'època romana.

A la llum d'aquest fet, es suggereix que l'equipament pugui ser un equipament educatiu, amb clau D.1, o un equipament cultural associatiu, amb clau D.3. Aquesta Modificació de POUM però, no especifica aquesta qualificació al planejament, sinó que defineix la clau genèrica D.0, referent a reserva d'equipament.

L'equipament previst té una superfície de 5.645,85m², el 8,04% de la superfície del sector.

Zona terciària (Clau 13g)

El sector contempla una zona qualificada amb clau 13g, zona terciària. S'ubica al davant de l'equipament, fent front a el Passeig Vilanova. Té un total de 4.948,20m² i inclou la possibilitat d'usos hotelers, comercials, oficines-administratiu, restauració, recreatiu i aparcament.

El sostre destinat a ús comercial es limita segons la Llei d'Equipaments Comercials a un establiment comercial petit (PEC). El límit és de 800m² de sostre com a màxim.

Zona comercial (Clau 20g)

A la zona oest del sector es situa un comerç existent amb una superfície de 1.598,60 m². Correspon a un comerç dedicat a la venda de material de jardineria. En aquesta zona es permet l'ús comercial, de restauració, d'aparcament i recreatiu (només establiments musicals regulats en l'ordenança vigent).

Sòl d'ús privat: Zona de ciutat jardí semiintensiva (Clau 15g i Clau 15g hpo)

La zona residencial del PPU5 La Granja II engloba dues subzones en funció del règim de protecció pública de l'habitatge.

- **Clau 15g.** La clau 15g és una clau de nova creació que inclou les parcel·les d'habitatge lliure. En total són 14.819,39 m² de superfície, que suposa el 21,11% de l'àmbit.
- **Clau 15g hpo.** Aquesta clau de nova creació inclou les parcel·les d'habitatge de protecció oficial i d'habitatge concertat. El sòl destinat a aquest ús correspon al 7,90% de la superfície del sector, un total de 5.541,85m².

Imatge 3. Quadre resum i comparatiu POUM vs Modificació Puntual

clau	Planejament vigent POUM Sitges mínims		PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL	
	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
PPU 5. LA GRANJA II	70.190,00 m²s	100,00%	70.190,00 m²s	100,00%
SISTEMES	42.114,00 m²s	60,00%	42.924,95 m²s	61,16%
Viari B2	13.734,00 m ² s	19,57%	5.080,70 m ² s	7,24%
Itineraris de vianants A5	0,00 m ² s	0,00%	3.148,85 m ² s	4,49%
Espais lliures A2	20.000,00 m ² s	28,49%	23.671,40 m ² s	33,72%
Equipament D0	4.080,00 m ² s	5,81%	5.645,85 m ² s	8,04%
Protecció P	4.300,00 m ² s	6,13%	5.378,15 m ² s	7,66%
ZONES	28.076,00 m²s	40,00%	27.265,05 m²s	38,84%
Habitatge lliure 15g			14.819,39 m ² s	21,11%
HPO 15g HP			5.541,85 m ² s	7,90%
HPC 15g HP				
Altres Comercial 20g			1.531,21 m ² s	2,18%
Altres Terciari 13g			5.372,60 m ² s	12,52%

Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la modificació puntual.

Imatge 4. Proposta d'ordenació planta conjunt



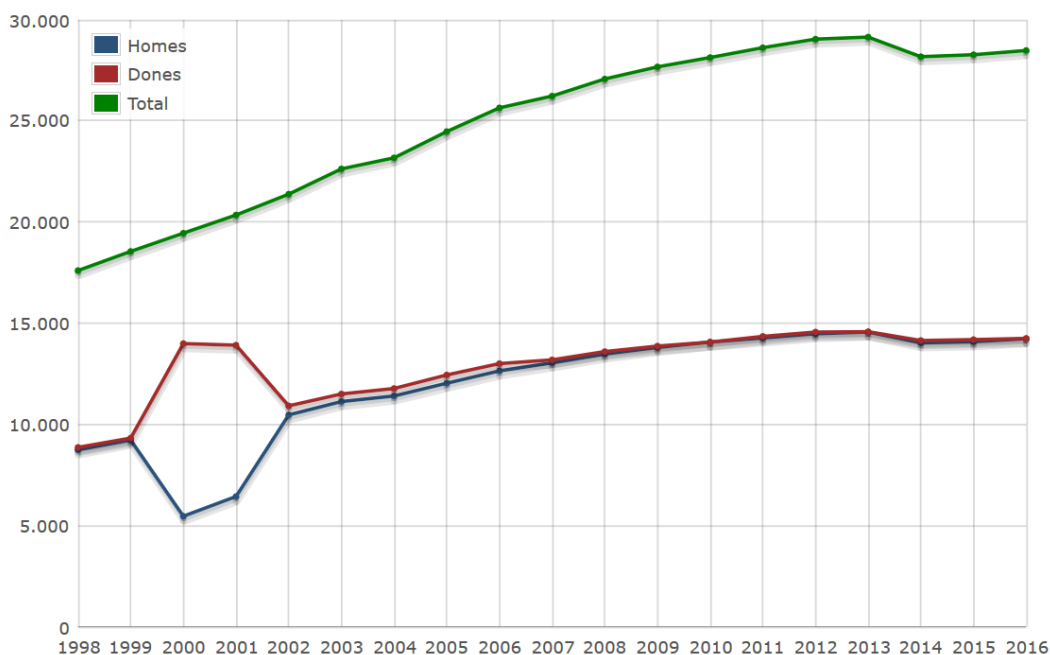
Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la modificació puntual.

3.1 POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

El Garraf ha experimentat un creixement demogràfic continuat en els darrers cinquanta anys. L'any 2016, la població de la comarca era de 146.876 habitants, dels quals, 28.478 (un 19,4%) es localitzen al municipi de Sitges.

Els darrers anys, la població de Sitges ha seguit una tendència a l'alça, amb un descens poblacional a l'any 2014 i els dos últims anys (2015 i 2016) ha tornat a créixer, fins els actuals 28.478 habitants.

Imatge 5: Habitants a Sitges. Període 1998 - 2016.



Font: IDESCAT

Pel que fa a l'estructura de la població aquesta és molt semblant a la que presenta la comarca o la de Catalunya. Com es pot veure, en la piràmide de població, l'estructura d'edats reflexa un procés d'envelliment de la població. Es traca, sens dubte, d'un procés general a tot Catalunya que afecta per igual al municipi de Santa Perpètua de Mogoda.

La llarga davallada de la natalitat fa que la piràmide de població per edats prengui forma d'urna i la reducció de la base reflecteix el llarg període de caiguda demogràfica. Però en els darrers anys hi ha hagut una recuperació dels grups més joves que rejoyeneix el conjunt de la població.

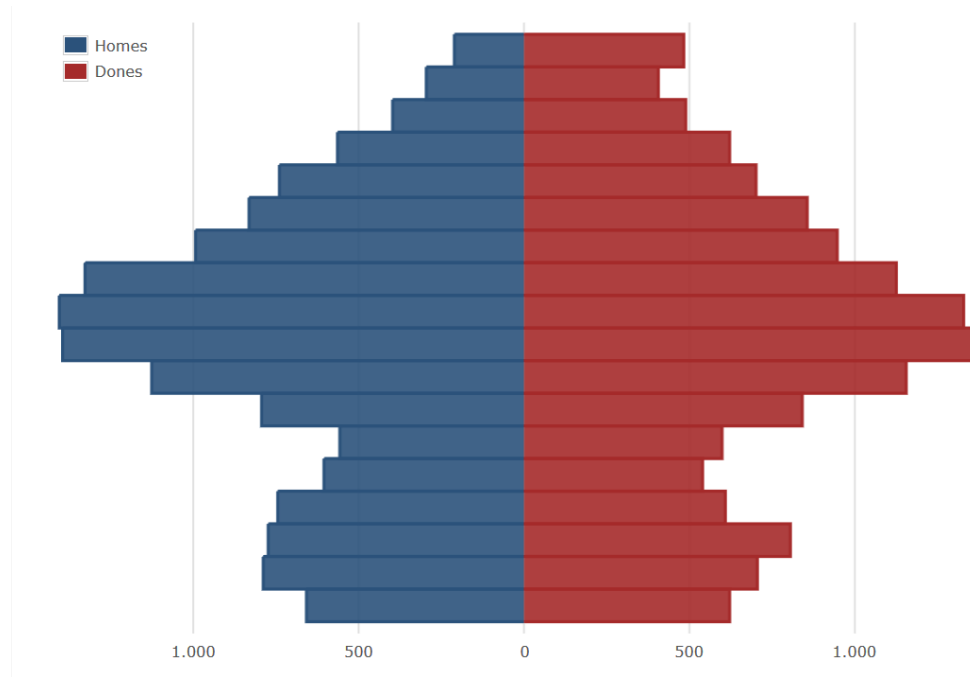
El rejoyeniment es deu tant a l'edat de la població nouvinguda com als fills que aquesta ha aportat. La nova estructura cal tenir-la en compte alhora de preveure equipaments.

Pel que fa a l'estructura de la població aquesta és molt semblant a la que presenta la comarca o la de Catalunya. Com es pot veure, en la piràmide de població, l'estructura d'edats reflexa un procés d'envelliment de la població. Es traca, sens dubte, d'un procés general a tot Catalunya que afecta per igual al municipi de Sitges.

La llarga davallada de la natalitat fa que la piràmide de població per edats prengui forma d'urna i la reducció de la base reflecteix el llarg període de caiguda demogràfica. Però en els darrers anys hi ha hagut una recuperació dels grups més joves que rejoyeneix el conjunt de la població.

El rejoyeniment es deu tant a l'edat de la població nouvinguda com als fills que aquesta ha aportat. La nova estructura cal tenir-la en compte alhora de preveure equipaments.

Imatge 6: Piràmide poblacional. Sitges. Any 2016



Font: IDESCAT

El percentatge de veïns de Sitges nascuts a la mateixa comarca (Any 2016) és del 25,1%, mentre que els nascuts a l'estranger són el 26,5%, percentatge que ha incrementat respecte les dades de principi de segle. Actualment la població estrangera procedeix principalment de la Unió Europea (60,1% dels estrangers), Amèrica del Sud (16,84% dels estrangers) i seguits a molta distància els veïns nascuts a Àsia i Oceania (6,46%).

Cal destacar la importància de la població flotant estacional, que es troba al voltant del 30% (any 2006)

3.1.1. Projeccions de població

La generació de projeccions de població és un exercici primordial perquè la planificació urbanística s'adeqüi a les previsions demogràfiques futures, i per tant, les seves repercussions en el territori, sobretot pel que fa a la demanda l'habitatge, el correcte dimensionament dels equipaments, els serveis i les infraestructures.

Les projeccions de població pel conjunt de la comarca del Garraf fins a l'any 2026 contempnen tres possibles escenaris, segons el resum estadístic de l' Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT):

Taula 1: Població projectada segons l'escenari. Garraf. Sèrie temporal base 2013. (2013-2026)

Any	Esc. baix	% Creixement anual	Esc. mitjà	% Creixement anual	Esc. alt	% Creixement anual
2026	137.473	-0,27	146.928	0,27	156.496	1,01
2025	137.845	-0,26	146.526	0,27	154.937	0,96
2024	138.203	-0,26	146.129	0,27	153.467	0,90
2023	138.557	-0,26	145.730	0,26	152.096	0,85
2022	138.919	-0,29	145.351	0,24	150.816	0,80
2021	139.317	-0,32	145.002	0,22	149.622	0,75
2020	139.765	-0,37	144.682	0,19	148.509	0,69
2019	140.291	-0,45	144.411	0,15	147.492	0,59
2018	140.919	-0,50	144.195	0,09	146.625	0,47
2017	141.633	-0,57	144.069	-0,01	145.940	0,38
2016	142.446	-0,57	144.087	-0,06	145.385	0,32
2015	143.269	-0,50	144.180	-0,10	144.922	0,21
2014	143.985	-0,32	144.324	-0,09	144.622	0,12
2013	144.450		144.450		144.450	

Font: IDESCAT

Segons aquestes projeccions de població, ens trobaríem en un creixement acumulat fins al 2026 que podria oscil·lar entre el -4,94% per a l'escenari més baix i el 8,04% per a l'escenari més alt.

Les dinàmiques demogràfiques de Sitges els darrers anys, així com el marc econòmic del 2013 i les perspectives que es preveuen pels propers anys fa que es fixi l'escenari demogràfic mitjà-alt (segurament amb més tendència a l'escenari alt), com la tendència que es preveu que segueixi la població de Sitges, que estima una població d'entre 29.040 i 30.654 habitants per l'any 2026.

Amb tot s'ha de tenir en compte que l'actual població a Sitges, ja supera la població que es podria preveure segons els creixements projectats de la Comarca del Garraf, a banda que la població al municipi ha anat creixent en els últims anys (2015 i 2016) i en les projeccions comarcals el decreixement es manté fins aquest any 2017 (per l'escenari mitjà).

Tenint en compte tots aquests factors l'escenari, més probable és una barreja entre l'escenari mitjà i l'alt, tendint més a l'escenari alt. Segurament sense creixements tant alts com en l'escenari alt i creixements superiors a l'escenari mitjà.

Taula 2: Població projectada segons escenari. Sitges. Sèrie temporal base 2016. (2016-2026)

Any	Població escenari Baix	Població escenari Mitjà	Població escenari Alt
2026	27.484	29.040	30.654
2025	27.558	28.960	30.349
2024	27.630	28.882	30.061
2023	27.701	28.803	29.793
2022	27.773	28.728	29.542
2021	27.852	28.659	29.308
2020	27.942	28.596	29.090
2019	28.047	28.542	28.891
2018	28.173	28.499	28.721
2017	28.315	28.474	28.587
2016	28.478	28.478	28.478

* No es tenen les dades concretes de la població de Sitges, així s'utilitzen les projeccions (projeccions de variacions anuals) de població comarcals, per calcular les projeccions del municipi de Sitges, partint de la població de l'any 2016.

Font: Elaboració pròpia a partir de la població projectada per la comarca del Garraf (IDSCAT)

Segons el Document d'Anàlisi i Diagnosi del Pla Local de l'Habitatge de Sitges (any 2015), indica un creixement en la línia del que s'ha comentat anteriorment, però amb un creixement més elevat. Segons el document en l'horitzó de l'any 2026, a Sitges hi podria haver una població a l'entorn dels 31.318 habitants.

3.2 HABITATGE

3.2.1 Política d'habitatge municipal

Sitges disposa d'una Oficina Local d'Habitatge (OLH) situada a C/ Pruelles, 2 planta baixa. Aquesta oficina s'estructura en quatre àmbits d'actuació:

- Àmbit de coordinació administrativa
- Àmbit tècnic
- Àmbit social
- Àmbit d'atenció a la ciutadania (coordinat juntament amb l'Oficina d'Atenció al Ciutadà)

Les Funcions principals de l'OLH de Sitges són:

1. Fomentar l'accés a l'habitatge com a dret universal
2. Promocionar el manteniment i la rehabilitació d'habitatges i edificis
3. Dinamitzar el mercat de l'habitatge de lloguer
4. Influir en la millora de l'ocupació d'habitatges buits
5. Col·laborar a pal·liar els efectes negatius de la crisi immobiliària (desnonaments i altres accions)
6. Elaborar un pla local d'habitatge actual, potent i coherent

3.2.2. tipologies d'habitatges

El Garraf és una comarca que ha experimentat un gran creixement durant les últimes dècades, però sempre essent una comarca principalment de primera residència.

L'any 2011, Sitges tenia 28.617 habitants censats, els quals estaven distribuïts en 19.155 habitatges, dels quals 12.240 eren **habitatges de primera residència (63%)**, percentatge inferior als percentatges de la comarca (73%), i els de Catalunya (76,2%).

L'ocupació mitja per habitatge és d' **1,5 habitants per habitatge** (any 2011), inferior a la comarcal (1,82) i a la catalana (1,92).

Taula 3. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.
 Sitges. Any 2011 i 2001

Any	Habitatges familiars				
	principals	No principals			TOTAL
		Secundaris	Buits	Total	
2011	12.240	4.466	2.449	6.915	19.155
2001	8.100	5.371	1.961 + (1.152 altres)	16.584	16.584

Font: Idescat

Taula 4. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.
(Secció censal Districte 1 secció 3) Sitges. Any 2001

Any	Habitatges familiars				
	principals	No principals			TOTAL
		Secundaris	Buits	Total	
2001	677	1.073	149+ (409 altres)	1.631	2.308

Font: Idescat

S'observa que en la Secció censal en la qual es pretén desenvolupar el Pla parcial PPU5 La granja II, la tipologia i l'ús principal dels habitatges (a l'any 2001) són per habitatges no principals, sobretot secundaris.

Aquests 19.155 habitatges de l'any 2011, estaven distribuïts en 4.927 edificis de diferents tipologies.

En aquest punt es vol mirar els edificis segons les plantes que hi ha sobre rasant, ho sigui: Planta que té el paviment inferior per sobre de l'alçària que determina la vorera o el terreny.

Taula 5. Edificis amb habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant.
Sitges. Any 2011

1	2	3	4	5	6	7	8	9	=>10	Total
554	1.558	1.355	1.005	363	60	22	5	1	4	4.927

Font: Idescat

S'observa que la majoria d'edificis de Sitges tenen entre 2 o 3 plantes sobre rasant, aquests representen el 31% i el 27% respectivament sobre el total d'edificis del municipi..

Preu de l'habitatge de compra

S'ha realitzat un estudi de mercat (juny de 2017) a partir de l'anàlisi de les dades disponibles en els principals portals immobiliaris existents, concentrant la cerca a zones pròximes a l'àmbit.

Pel que fa a la disponibilitat de **pisos de compra**, a Sitges, la superfície mitjana dels habitatges oferts és **93 m²**, amb un preu mitjà de **3.871,0 €/m²**.

Si es comparen les dades de l'any 2016, darreres dades disponibles, amb les dades obtingudes de l'any 2015, 2014 i 2013, s'observa com ens trobem davant d'un mercat que torna a repuntar pel que fa el preu dels immobles i disminueix en el cas del número de transaccions.

Taula 6: Compravendes d'habitatge registrades a Sitges. Any 2015

Any	Nre. Compravendes				Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
	Hab. nous lliures	Hab. nous protegits	Hab. usat	Total	Hab. nou	Hab. usat	Total	Hab. nou	Hab. usat	Total
2016	22	-	319	341	349,8	364,7	363,8	3.586,7	3.889,3	3.871,2
2015	27	-	344	371	373	352,5	353,4	3.071,5	3.883,1	3.849,9
2014	53	-	317	370	417,9	304,9	320,0	3.326,6	3.444,8	3.429,0
2013	97	-	282	379	449,4	321,5	346,8	3.221,4	3.453,8	3.407,9

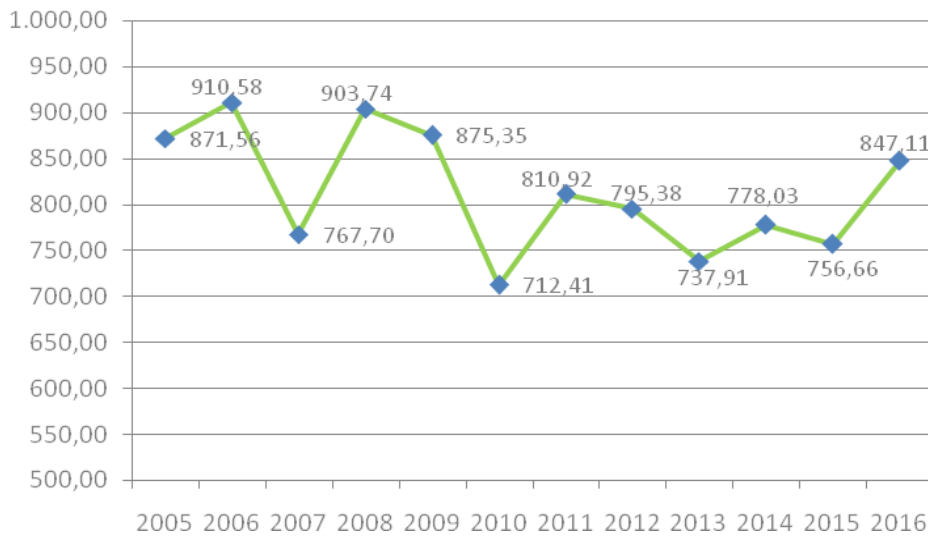
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

S'observa com el preu de compravenda de l'habitatge nou ha passat de 3.221,4€/m² durant el 2013, a 3.586,7 €/m², el que suposa un augment del 14%, mentre que l'habitatge usat ha passat de 3.453,8 €/m² als 3.889.3 €/m², el que suposa un descens de l'11%.

Mercat de l'habitatge de lloguer

Pel que fa a l'habitatge de lloguer, es disposa també de les dades elaborades en l'informe anual sobre el mercat de lloguer a Catalunya on, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL, la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana estableix la renda mitjana dels lloguers, a la comarca del Vallès Occidental.

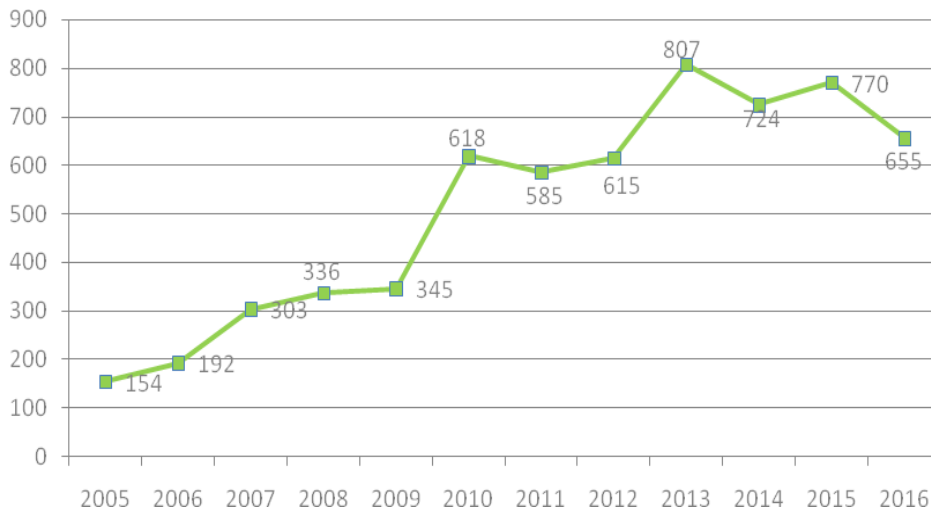
Imatge 7: Evolució de la renda del lloguer a Sitges



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

El mercat de l'habitatge de lloguer, al municipi de Sitges, ha vist com el nombre de contractes de lloguer augmentava en referència a l'any 2005, però actualment pateix una disminució des de l'any 2013.

Imatge 8: Evolució del nombre de contractes de lloguer a Sitges



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

3.2.3. Habitatge de protecció oficial

L'estudi de l'evolució de la construcció d'habitatges lliures i de protecció oficial en el període de temps comprès entre els anys 1992-2015 és una anàlisi important per detectar dèficit o excés d'habitatge públic.

En el període de temps estudiat s'han construït una totalitat de 5.711 habitatges lliures, i 454 habitatges de protecció oficial.

Taula 7: Habitatges de protecció oficial iniciats i acabats en el període 1992 - 2015 respecte el total d'habitatges acabats per aquest període. Sitges

Any	HPO iniciats	HPO acabats	Percentatge HPO	Total Habitatges acabats	Any	HPO iniciats	HPO acabats	Percentatge HPO	Total Habitatges acabats
1992	1992	0	0	0%	2005	113	0	0%	182
1993	1993	0	0	0%	2006	0	0	0%	195
1994	1994	0	0	0%	2007	198	113	27%	419
1995	1995	0	0	0%	2008	198	0	0%	299
1996	1996	0	0	0%	2009	0	0	0%	162
1997	1997	0	0	0%	2010	0	124	44%	280
1998	1998	0	0	0%	2011	36	70	31%	229
1999	1999	0	0	0%	2012	15	36	60%	60
2000	2000	51	0	0%	2013	0	15	65%	23
2001	2001	45	0	0%	2014	0	0	0%	20
2002	2002	0	51	8%	2015	0	0	0%	34
2003	2003	0	45	11%	2016	0	0	0%	36
2004	2004	0	0	0%	TOTAL	656	454	7,36%	6.165

Font: Idescat

El nombre d'habitatges de protecció oficial acabats durant aquest període (454) suposa un 7,36% del total d'habitatges acabats durant el mateix període (6.165).

Si es redueix el període a 10 anys (període 2006-2016) aquest percentatge s'eleva al 20,4% dels habitatges acabats a Sitges en el període de 10 anys són de protecció oficial. Aquest és un percentatge alt, sobretot si es compara el mateix període amb el conjunt de Catalunya i a la de la comarca del Garraf, que van ser del 9, % i del 7,8%, respectivament

El Document d'anàlisi i Diagnosi del Pla Local d'Habitatge de Sitges indica, segon les seves estimacions, projeccions i anàlisis les necessitats d'habitatges social per al període 2016-2021, les quals es resumeixen en el següent taula:

Taula 8: Visió sintètica de les necessitats d'habitatge social per al període 2016-2021. Sitges

	Nombre habitatges
Emancipació del jovent	376 - 472
Llars adultes	119
Habitatges adequats gent gran	45 - 67
Reallotjaments desnonaments	15
Nous habitatges d'inserció	2
Total	557 - 675

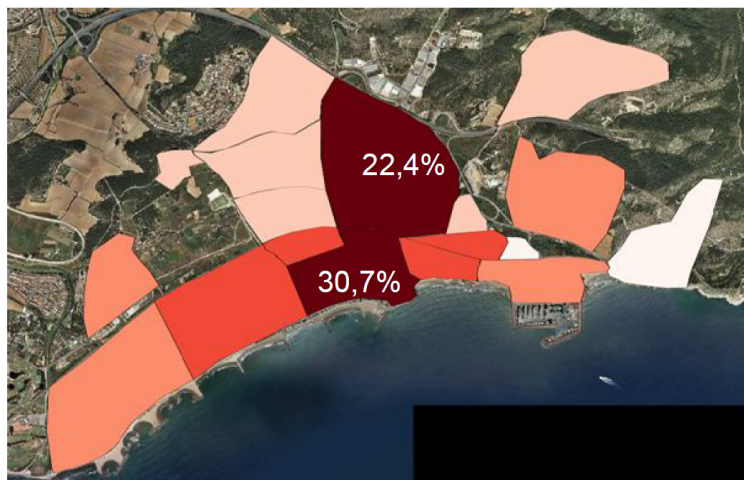
Font: Document d'Anàlisi i Diagnosi del Pla Local d'Habitatge de Sitges

3.2.4. L'habitatge i les persones

Segons el document d'anàlisi i Diagnosi del pla local d'Habitatge de Sitges, a l'any 2015 a Sitges hi havia una població de 29.268 persones i un total de 12.976 llars en el municipi de Sitges, la qual cosa fa que mitjana a Sitges hi ha **2,26 persones per llar**

En aquest mateix document s'indica que hi havia 4.891 llars unipersonals, 648 llars amb un sol adult, 2.223 llars on els seus membres tenen 65 o més anys i finalment 1.403 llars en les quals els seus mebbres únicament són joves.

Imatge 9: Localització a Sitges de les llars formades únicament per majors de 65 anys. per gent



Font: Pla Local d'habitatge de Sitges. Anàlisi i Diagnosi

Les llars formades solament per gent jove

La tipologia de les llars formades solament per gent jove pot orientar sobre les característiques recomanables dels habitatges destinats en el futur proper a la gent jove

Taula 9: Grandària de les llars de gent jove. Any 2015

Habitants a la llar	Llars	%
1	635	60,9
2	253	24,3
3	99	9,5
4	42	4,0
5 i més	14	1,3
TOTAL	1.043	100

Font: Document d'anàlisi i diagnosi del Pla local d'habitatge de Sitges.

De l'anterior taula s'extreu que una gran part del joves emancipats viuen sols i que les llars de 3 o més persones joves són minoritàries.

El nivell de vida dels habitants de Sitges.

El document citat per realitzar aquest punt indica que Sitges té diferents cares en aquest sentit, ja que per una banda Sitges disposa d'un dels nivells de vida més alts de Catalunya i per altra banda els sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial (HPO) té un nivell d'ingressos molt baix.

Sitges se situa molt clarament en els esglaons alts pel que fa a nivell de vida i benestar econòmic, ara bé les xifres mitjanes no poden amagar la situació de privació d'una part important de la població resident

Així, Els ingressos d'una gran part del jovent de Sitges són molt baixos. La informació més aclaridora sobre el nivell d'ingressos del jovent de Sitges ve del registre de sol·licitants d'habitatge protegit de menys de 35 anys

Taula 10: Classificació dels sol·licitants joves d'habitatge assequible segons nivell d'ingressos

IRSC*	% joves	% acum	ingressos mensuals (€)	Despesa màx. habitatge (30% ingressos)
1	35,4	35,4	570	188
1,5	18,5	53,9	855	282
2	21,5	75,4	1.140	376
2,5	13,1	88,5	1.425	470
3,	4,6	93,1	1.720	564
3,5	3,8	96,9	1.995	658
4	1,5	98,5	2.280	752
4,5	1,5	100	2.565	846

* Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya

Font: Document d'anàlisi i diagnosi del Pla local d'habitatge de Sitges.

En resum un 53,9% dels joves no poden suportar una despesa mensual per habitatge superior a 282€ i un 75,4€ no poden suoprsar que aqueesta despesa sigui superior a 376€/mensual.

Problemes socials i habitatge

Segons els Document d'anàlisi i Diagnosi del Pla Local de l'habitatge els problemes socials més importants a Sitges són:

- - Privació en matèria d'habitatge
 - Desnonaments
 - Privació en matèria d'alimentació: 120 famílies (250 persones)
 - Renda mínima d'inserció: 15-20 sol·licituds mensuals

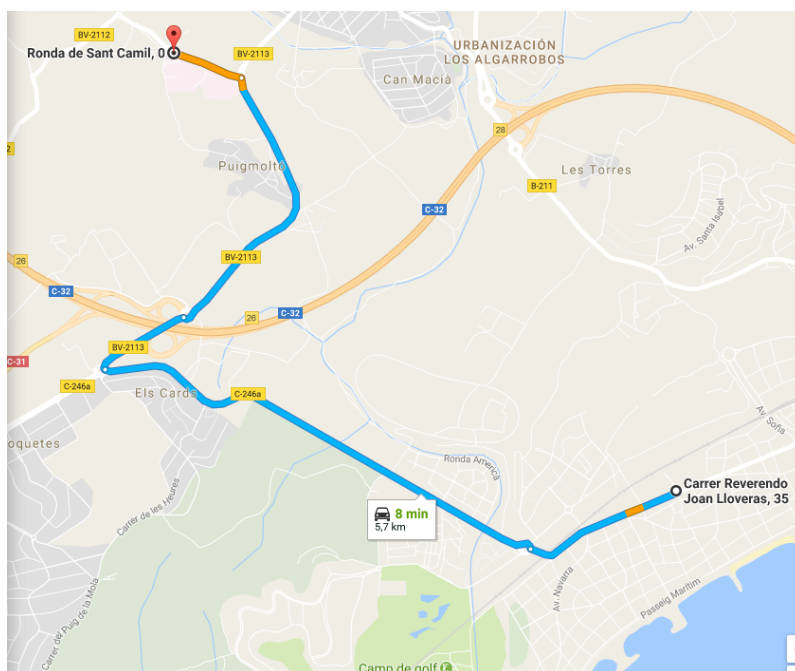
3.3 GÈNERE .

El concepte de gènere s'ha incorporat com un dels elements transversals de la planificació territorial i urbanística. La llei d'urbanisme va incorporar el 2002 la percepció de l'urbanisme i l'ordenació territorial des del respecte i la protecció del gènere en la seva incorporació a la ciutat.

Per tal de garantir la correcta inserció del gènere en les noves urbanitzacions cal considerar com a criteris estructuradors els següents aspectes:

- Propiciar la multifuncionalitat o apropament d'usos en els espais urbans que minimitzin desplaçaments.
- Potenciar la creació d'espais intermedis de relació veïnal, localitzats entre l'habitatge i el carrer, que funcionin com a lloc de trobada de persones i que ajudin a superar la separació de l'espai domèstic i públic.
- Disposar d'infraestructures quotidianes en els espais públics que afavoreixin la vida pública diversificada i socialitzada.
- Afavorir l'accessibilitat i mobilitat sostenible, prioritzant els vianants.
- Oferir espais urbans segurs.
- Adaptar i dimensionar els habitatges, a les successives necessitats canviants de les etapes de la vida.

Imatge 11: Trajecte amb vehicle privat entre àmbit i Hospital Sant Camil de Sant Pere de Ribes

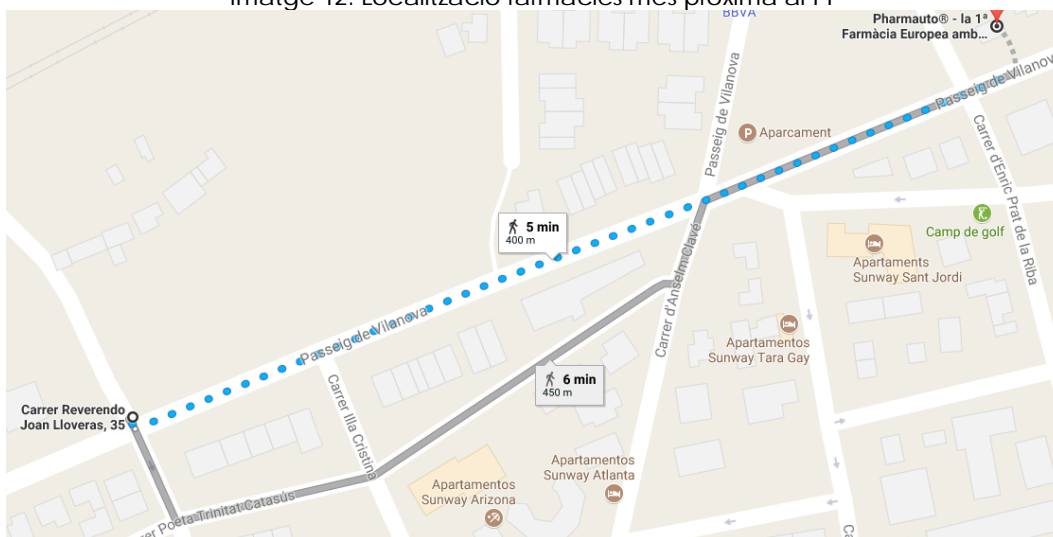


Font: Google Maps

Sector Farmacèutic.

la Farmàcia més pròxima a l'àmbit d'estudi es situa a uns 450 metres (des del punt de referència de l'àmbit) que signifiquen 5 minuts a peu, 1 minuts amb cotxe o 2 minuts amb bicicleta. Si el punt de referència en situés en el límit est de l'àmbit del PP, aquestes distàncies disminuirien.

Imatge 12: Localització farmàcies més pròxima al PP



Font: Ajuntament de Sitges

BENESTAR SOCIAL

Serveis socials i recursos d'atenció ciutadana.

En referència a la gent gran, en el municipi de Sitges diferents serveis, però serveis en un espai físic, es pot destacar:

El centre de dia l'Aplec: localitzat al Carrer Samuel Barrachina, 1. Situat a 1.700 metres de l'àmbit de la PP5, que signifiquen 22 minuts a peu, 7 minuts amb cotxe o 20 minuts amb transport públic amb una freqüència de pas cada 15 minuts.

Altres centres educatius de Sitges són:

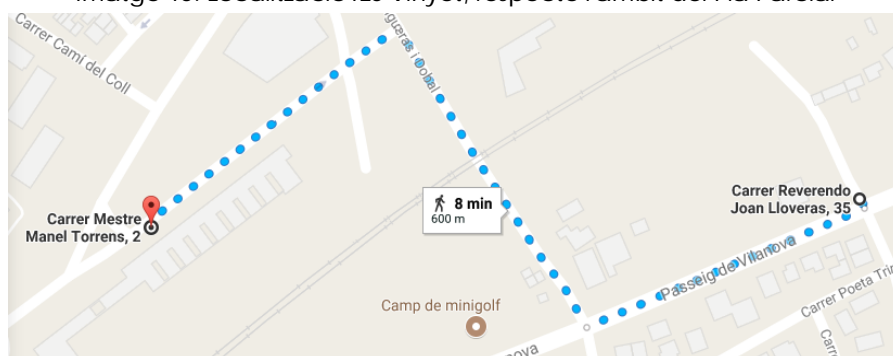
- Escola Esteve Barrachina.
- Escola Miquel Utrillo
- CI Escola Pia Sitges (Concertada per la Generalitat de Catalunya)

Educació secundària (12 a 16 anys) i postobligatori

Centres més pròxims a l'àmbit d'estudi

- IES Vinyet. Localitzat al Carrer Mestre Manuel Torrens, 2-6. Situat a 600 metres de l'àmbit de la PP5, que signifiquen 8 minuts a peu, 4 minuts amb cotxe, o 3 minuts en bicicleta.

Imatge 15: Localització IES Vinyet, respecte l'àmbit del Pla Parcial



Altres centres educatius de Sitges són:

- IES Joan Ramon Benaprés
- CI Escola Pia Sitges (Concertada per la Generalitat de Catalunya)

EQUIPAMENTS.

Equipaments Culturals.

Segon les dades proporcionades per la web de l'Ajuntament de Sitges, en el municipi existeixen múltiples espais culturals, classificats com a espais per la Cultura, l'espectacles i l'esbarjo

Els més pròxims a l'àmbit del Pla Parcial (menys de 10 minuts a peu des del punt de referència), és:

- Sitges Centre de Disseny. Localitzat al Carrer Ramon de Dalmases, 18. Situat a 600 metres de l'àmbit de la PP5, que signifiquen 8 minuts a peu, 4 minuts amb cotxe, o 3 minuts en bicicleta.

La resta d'espais de cultura de Sitges, segons el llistat de la web de l'ajuntament es localitzen majoritàriament al nucli antic de Sitges, per tant a uns 15-20 minuts a peu, de l'àmbit d'estudi.

Cinemes i teatres

les sales de cinema, funcionen alhora com a teatre, sense programació estable. Aquests són:

- Casino Prado Suburense. Localitzat al carrer Francesc Gumà 6-14. Situat a 1.600 metres de l'àmbit de la PP5, que signifiquen 19 minuts a peu, 6 minuts amb cotxe o 20 minuts amb transport públic amb una freqüència de pas cada 15 minuts i finalment 6 minuts en bicicleta.

- Sociedad Recreativa El Retiro. Localitzat al carrer Àngel Vidal, 17. Situat a 1.400 metres de l'àmbit de la PP5, que signifiquen 17 minuts a peu, 8 minuts amb cotxe o 21 minuts amb transport públic amb una freqüència de pas cada 15 minuts i finalment 6 minuts en bicicleta.

Equipaments esportius.

Tot seguit s'analitzarà els equipaments esportius existents en el terme municipal de Sitges, segons les instal·lacions indicades a la web de l'Ajuntament de Sitges.

- Piscina Municipal de Sitges. A una distància de 2,1 km respecte l'àmbit del Pla Parcial, el que significa 27 minuts anant a peu, 12 minuts amb bicicleta, 25 minuts amb transport públic (amb una freqüència de 15 minuts), finalment 8 minuts amb vehicle privat.
- Poliesportiu de Pins Vens. A una distància de 1,9 km respecte l'àmbit del Pla Parcial, el que significa 25 minuts anant a peu, 11 minuts amb bicicleta, 24 minuts amb transport públic (amb una freqüència de 15 minuts), finalment 8 minuts amb vehicle privat
- Equipament esportiu CEIP Maria Ossó. A una distància de 600 metres respecte l'àmbit del Pla Parcial, el que significa 8 minuts anant a peu, 3 minuts amb bicicleta, i finalment 4 minuts amb vehicle privat
- Camp de futbol d'Aiguadolc. A una distància de 5,1 km respecte l'àmbit del Pla Parcial, el que significa 11 minuts amb cotxe, Si s'opta per altres mitjans de transport, la distància és més curta (2,9 Km) i hi ha 37 minuts a peu, 12 minuts amb bicicleta i finalment 38 minuts amb transport públic (amb una freqüència de 15 minuts).
- Equipament esportiu CEIP Esteve Barrachina. A una distància de 1,6 km respecte l'àmbit del Pla Parcial, el que significa 20 minuts anant a peu, 6 minuts amb bicicleta, 22 minuts amb transport públic (amb una freqüència de 15 minuts), finalment 6 minuts amb vehicle privat
- Equipament esportiu CEIP Miquel Utrillo. A una distància de 2,1 km respecte l'àmbit del Pla Parcial, el que significa 27 minuts anant a peu, 12 minuts amb bicicleta, 25 minuts amb transport públic (amb una freqüència de 15 minuts), finalment 7 minuts amb vehicle privat

COMERÇ

Per l'anàlisi del comerç a l'entorn de la modificació puntual, es valora la proximitat de mercats i supermercats de venda principalment d'aliments.

Es més que possible que hi hagi altres comerços d'alimentació i/o altres productes de dimensions menors a l'entorn de l'àmbit.

Per aquest petit anàlisi s'ha recopilat informació de la web municipal i a partir de recerca cartogràfica generalista. Així en l'entorn de l'àmbit d'estudi es localitza:

- Mercat municipal de Sitges: Situat a l'Avinguda Artur Carbonell, 27. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,2 Km, que significa 16 minuts caminant, 5 minuts en bicicleta, 18 minuts amb transport públic (amb freqüència de 12 minuts) i finalment 4 minuts amb cotxe.
- Mercat ambulant setmanal (dijous) : Situat a l'Avinguda de Vilafranca. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,5 Km, que significa 19 minuts caminant, 8 minuts en bicicleta, 17 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 5 minuts amb cotxe.
- Mercat ambulant setmanal (dissabtes / mercat de segona mà): Situat a la plaça de Catalunya. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,9 Km, que significa 25 minuts caminant, 10 minuts en bicicleta, 23 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 9 minuts amb cotxe.

Pel que fa als supermercats a les proximitats de l'àmbit, es localitzen els següents:

- Caprabo: Situat al carrer d'en Pepe de Garraf, 5,. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 900 metres, que significa 12 minuts caminant, 4 minuts en bicicleta, i finalment 3 minuts amb cotxe.
- Distop, Situat al passeig de Vilanova, 27. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1.000 metres, que significa 12 minuts caminant, 4 minuts en bicicleta, 17 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 3 minuts amb cotxe
- Veritas, Situat al Passeig de Vilafranca, 18. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,1 Km, que significa 15 minuts caminant, 4 minuts en bicicleta, 15 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 4 minuts amb cotxe.

- Caprabo, Situat al Centre Comercial Oasis, del passeig de Vilanova, 58. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,1 Km, que significa 14 minuts caminant, 6 minuts en bicicleta, 15 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 5 minuts amb cotxe.
- Bon Area, Situat al Passeig Vilafranca 22-26. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,2 Km, que significa 15 minuts caminant, 5 minuts en bicicleta, 14 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 4 minuts amb cotxe.
- Mercadona. Situat a l'Avinguda d'Artur Carbonell,. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,2Km, que significa 16 minuts caminant, 5 minuts en bicicleta, 18 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 4 minuts amb cotxe.
- Bon Preu, Situat al Carrer Sant Gaudenci 3. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,2 Km, que significa 16 minuts caminant, 5 minuts en bicicleta, 15 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 7 minuts amb cotxe.
- Dia, Situat al Carrer Illa de Cuba, 38. En relació a l'àmbit d'estudi, hi ha una distància de 1,3 Km, que significa 16 minuts caminant, 6 minuts en bicicleta, 18 minuts amb transport públic (amb freqüència de 15 minuts) i finalment 6 minuts amb cotxe.

Al municipi de Sitges i al mateix nucli urbà de Sitges hi ha altres supermercats, però s'ha intentat localitzar els més pròxims. Amb l'objectiu de veure en quina posició està l'àmbit del PP en referència els comerços d'alimentació del municipi de Sitges.

- La localització dels habitatges manté la compacitat urbana.

Pel que fa a la memòria social i en concret als seus habitatges, és d'interès l'emplaçament d'aquest àmbit es localitza a la meitat oest del sòl urbà de Sitges, entre el traçat ferroviari i el Passeig de Vilanova, travessat pel carrer Jaume Figueres i Dobal i a l'est de l'inici de l'avinguda de Navarra.

Aquest sector està relativament pròxim al centre històric del nucli de Sitges, tenint en compte les dimensions del nucli urbà de Sitges, les quals es poden considerar no molt extenses. Prenent com a referència l'edificació de la casa de la Vila (Ajuntament de Sitges) i la intersecció entre el carrer Jaume Figueres i Dobal i el Passeig de Vilanova, que forma part de l'àmbit de la modificació. Aquests dos punts es situen a menys de 2 km caminant

El futur nou desenvolupament que planteja la present modificació puntual pretén continuar la trama urbana del nucli de Sitges, completant el sector de la Granja, iniciat amb el sector de la Granja est (ja desenvolupat) i omplint el buit urbà entre el passeig de Vilanova i a la via del tren.

La continuació de la nova àrea residencial amb la trama urbana ja consolidada és un element generalment positiu que té importància des de la perspectiva de gènere i de la sostenibilitat del territori. La seva localització facilita l'aplicació de mesures de disseny urbà encaminades a la assolir la integració social i d'usos, seguretat, connectivitat, etc.

La contigüitat disminueix la dependència del vehicle privat, i més tenint en compte les dimensions del municipi i la proximitat del transport públic. En el cas del present modificació, la proximitat de centres educatius, centres de compra i ferrocarrils, afavoreix la integració de l'àmbit en la trama urbana preexistent.

- La tipologia de l'edificació proposada és coherent amb les característiques dels edificis del municipi i de l'entorn immediat.

La tipologia edificatòria proposada en la Modificació Puntual no difereix de les característiques de la major part dels edificis de l'entorn de l'àmbit de la modificació puntual, on un dels objectius de la modificació Puntual en l'àmbit és crear un sector de ciutat jardí semintensiva, essent la tipologia d'edificis més usuals al llarg del Passeig de Vilanova i l'entorn d'aquest Passeig i la modificació. Aquesta tipologia seran els majoritaris en l'àmbit de la Modificació Puntual i es localitzaran en les àrees localitzades al sud centre i sud est de l'àmbit (a l'est del carrer Jaume Figueres i Dobal) donant continuïtat al desenvolupament del sector de la Granja est i concentrant els usos d'equipaments i altres futurs usos a l'oest del carrer.

- La barreja d'usos dona complexitat i sostenibilitat a l'àmbit i al municipi.

En la proposta de la Modificació Puntual per l'àmbit, es planteja amb un important superfície de zona verda (23.671,40 m²) localitzada en les parts altes de l'àmbit, entre la via i els sòl reservat per habitatges, equipaments i altres usos. Essent una franja de transició entre els usos urbans i la reserva obligatòria pel pas de la via del ferrocarril.

Igualment, hi ha una superfície de 5.645,85 m² (8,04% sobre el total de l'àmbit) reservats a equipaments. Així mateix i per finalitzar el punt, indicar que a més en l'àmbit hi ha una reserva de sòl per altres usos, no residencials (comercial i altres terciari). Amb tot incrementa la barreja d'usos del sector.

- Complement dels equipaments actuals.

Com ja s'ha vist en el punt anterior la Modificació puntual fa una reserva de sòl de 5.645,85m² per equipaments, ja finalitat d'aquest sòl encara està per definir, però en tot cas és sòl per equipaments que farà augmentar la disponibilitat d'aquests al municipi de Sitges, sempre en benefici de la col·lectivitat.

En la memòria de la modificació puntual s'indica que el nou equipament afegirà valor a la zona:

- Valor cultural, amb la relació del Santuari del Vinyet amb l'àrea d'expectativa arqueològica.

- Valor paisatgístic, posant en valor la vegetació existent i potenciant l'espai públic amb nova vegetació autòctona.
- Valor social, proporcionant al barri un equipament d'interès social.

Imatge 16: Imatge de la proposta de nou equipament a la zona del Vinyet



Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la modificació puntual.

- Habitatges de Protecció oficial en l'àmbit del Pla Parcial.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges, va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data de 30 de març de 2006 i publicats al DOGC el 24 de maig del 2006. Per tant, va ser aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Conseqüentment, alguns dels avanços del DL 1/2005, en matèria de polítiques d'habitatge, ja estan contemplades en la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges. Així, el PGOU no incorpora la reserva que s'estableix en l'article 57.3 del decret legislatiu, ni figura cap mena de reserva del sistema d'habitatges dotacionals públics prevista a l'article 34.3 del mateix text.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

(...)

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES Cinquena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió

(...)

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

Aquestes reserves s'apliquen preceptivament quant la figura de planejament que es desenvolupa es tracta d'una modificació de pla d'ordenació que implica un canvi de classificació de sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure nous usos residencials.

En el cas que ens ocupa, s'està realitzant una modificació puntual del POUM de Sitges, en la qual entre altres es modifica les condicions d'edificabilitat d'un Sòl Urbanitzable que es desenvoluparà posteriorment amb un Pla Parcial Urbanístic, amb bona part de la seva superfície reservada a espais verds i habitatges, ja siguin habitatges lliures, de protecció oficial o de preu concertat.

La reserva que es fa en el sector d'Habitatges de Protecció Oficial, o Habitatges de Preu Concertat corresponen a les reserves que marca la normativa urbanística actual i va en consonància al percentatge de parc d'habitatges de protecció al municipi de Sitges.

Tal com s'indica en la normativa de la Modificació Puntual, es realitzarà una reserva de **76 habitatges assequibles**, corresponent al 20% del sostre a Protecció oficial, així com el 10% del sostre per habitatge concertat

Taula 11: Comparació sostre residencial. POUM Sitges vs Proposta Modificació Puntual

QUADRE RESUM MP POUM ÀMBIT PPU5 GRANJA II							
		Planejament vigent POUM Sitges mínims		PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL		MP POUM Can Pei vs POUM Sitges	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
PPU 5. LA GRANJA II		70.190,00 m²s	100,00%	70.190,00 m²s	100,00%	0,00 m²s	0,00%
SISTEMES		42.114,00 m²s	60,00%	42.924,95 m²s	61,16%	810,95 m²s	1,16%
	Viarí B2	13.734,00 m ² s	19,57%	5.080,70 m ² s	7,24%	-8.653,30 m ² s	-12,33%
	Itineraris de vianants A5	0,00 m ² s	0,00%	3.148,85 m ² s	4,49%	3.148,85 m ² s	4,49%
	Espais lliures A2	20.000,00 m ² s	28,49%	28.671,40 m ² s	33,72%	3.671,40 m ² s	5,23%
	Equipament D0	4.080,00 m ² s	5,81%	5.645,85 m ² s	8,04%	1.565,85 m ² s	2,23%
	Protecció P	4.300,00 m ² s	6,13%	5.378,15 m ² s	7,66%	1.078,15 m ² s	1,54%
ZONES		28.076,00 m²s	40,00%	27.265,05 m²s	38,84%	-810,95 m²s	-1,16%
	Habitatge lliure 15g			14.819,39 m ² s	21,11%		
	HPO 15g HP						
	HPC 15g HP			5.541,85 m ² s	7,90%		
	Altres Comercial 20g			1.531,21 m ² s	2,18%		
	Altres Terciari 13g			5.372,60 m ² s	12,52%		
Índex edificabilitat bruta (IEB)		0,50 m²st/m²s		0,50 m²st/m²s		0,00 m²st/m²s	
	<i>IEB residencial</i>	0,30 m ² st/m ² s		0,40 m ² st/m ² s		0,10 m ² st/m ² s	
	<i>IEB Hotelier i altres usos</i>	0,20 m ² st/m ² s		0,10 m ² st/m ² s		-0,10 m ² st/m ² s	
Densitat bruta habitatges		29,00 hab./Ha		31,00 hab./Ha		2,00 hab./Ha	
	<i>Nº màx habitatges</i>	204,00 hab.		216,00 hab.			
	<i>Nº hab hpo</i>			75,00 hab.			
	<i>Nº hab lliures</i>			141,00 hab.			
Sostre residencial		21.057,00 m²st		28.076,00 m²st		7.019,00 m²st	
	<i>Res. LLIURE</i>	14.739,90 m ² st	70,00%	19.653,20 m ² st	70,00%	4.913,30 m ² st	
	<i>Res. HPC</i>	2.105,70 m ² st	10,00%	2.807,60 m ² st	10,00%	701,90 m ² st	
	<i>Res. HPO</i>	4.211,40 m ² st	20,00%	5.615,20 m ² st	20,00%	1.403,80 m ² st	
	Terciari	14.038,00 m²st		6.619,00 m²st		-7.419,00 m²st	
	Comercial			400,00 m²st			
	Sostre TOTAL	35.095,00 m²st		35.095,00 m²st		0,00 m²st	

Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la modificació puntual.

CONCLUSIONS

5

CONCLUSIONS

Per tot el comentat anteriorment, es considera que la proposta de modificació Puntual en l'àmbit de la modificació, en quant a la magnitud, la localització i les característiques i diversitat de l'oferta d'habitatges i reserva de sòl per equipaments és coherent amb els factors de planificació territorial, d'evolució demogràfica, factors socioeconòmics, que caracteritzen el municipi de Sitges. L'ordenació proposada és coherent amb les característiques de la trama urbana i residencial del nucli urbà de Sitges.

Per una altra banda, també es considera que en el cas que ens ocupa, al sector de la Granja de la present modificació puntual amb ordenació detallada, amb caràcter i definició de Pla Parcial, amb les dades que es tenen en aquest punt del procés urbanístic administratiu, l'àmbit li són d'aplicació les reserves mínimes d'habitatge assequible i de protecció pública que estableix la Llei pels motius que s'han expressat en punts anteriors d'aquesta memòria i que aquest complex.

Equip Tècnic redactor:



A Barcelona, Febrer 2019;

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522



