



Ajuntament
de Sitges

Pla Local d'Habitatge 2024-2030

Fase I: Anàlisi i diagnosi

Febrer del 2023 (revisió parcial maig 2024)



Elements clau per a la definició de la política local d'habitatge de Sitges

- L'Ajuntament disposa de l'expertesa i els recursos per desenvolupar les polítiques d'habitatge en els següents anys.
- El planejament permet el creixement residencial amb la reserva corresponent d'habitatge protegit.
- Cal també aprofitar el parc d'habitatge buit registrat per retornar-lo a la seva funció social.
- Establir un ordre de prioritats entre la funció residencial i la turística del municipi.
- Continuar i ampliar les polítiques adreçades als col·lectius vulnerables del municipi.
- El procés inflacionari dels preus augmenta el nombre de famílies vulnerables i requerirà incrementar els recursos destinats a polítiques socials d'habitatge.
- Caldria ampliar el marc territorial de referència per tal d'acordar polítiques que superin els límits municipals i reforçar els acords de col·laboració i finançament amb ens territorial superiors.

1. El paper del municipi en el context territorial residencial

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

Sitges és la tercera població de la comarca del Garraf, província de Barcelona, en nombre d'habitants, 32.086 el 2023.

La ubicació funcional del territori del Penedès constitueix un espai intersticial entre les àrees d'influència de Barcelona i el Camp de Tarragona.

El model d'assentament de la població és plurinuclear.

El municipi de Sitges té una ubicació estratègica amb enclavament de la costa travessat per vies d'alta capacitat.

Sitges presenta diversitat de teixits urbans i tipologies edificatòries.

El municipi disposa de potencial d'atracció de població de municipis adjacents i de Barcelona, gràcies a la seva funció residencial i turística.

2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

El perfil socioeconòmic de la població és mig-alt.

Tant el preu de l'habitatge en propietat com del lloguer són significativament superiors als de la mitjana catalana.

L'esforç econòmic mensual que comporta el lloguer d'un habitatge a Sitges és del 64% de la renda neta per llar de mitjana, i del 81% en el cas de la propietat (quota hipotecària).

Segons les dades del Registre d'habitatges buits, a Sitges n'hi ha 33.

El nombre d'habitatges turístics ascendeix a 1.744. Sitges és el municipi de la província amb més habitatges turístics després de Barcelona, i el cinquè per cada 1.000 habitants.

2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge (2)

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

Previsions i necessitats per al compliment de la solidaritat urbana tal com estableix el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC, aprovació provisional).

- Durant el primer quinquenni, del 2023 al 2027, Sitges, com a àrea residencial de demanda forta i acreditada tipus 2, haurà d'haver aconseguit l'objectiu del 6,6% de solidaritat urbana (15% el 2042).
- Haurà d'haver incorporat 208 nous habitatges (fins el 2027) + 68 habitatges (fins 2028).
- Ha d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 10,3% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini previst per a assolir l'objectiu de solidaritat urbana, el 30 de juny de 2044..

2. Les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge (3)

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

El potencial total d'habitatge segons el planejament vigent és de 2.850 habitatges nous, dels quals 548 estan previstos com a habitatge protegit (dades provisionals).

Si s'executa el potencial d'habitatges i s'adopten altres mesures per l'adquisició i mobilització del parc existent, pot donar resposta al percentatge de solidaritat urbana que haurà d'assolir el municipi.

També hi ha un nombre de solars d'equipaments on es podria construir allotjaments dotacionals.

3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

El municipi de Sitges presenta una diversitat de teixits urbans: nucli antic, zona eixample, edificacions aïllades plurifamiliars i unifamiliars i urbanitzacions tipus ciutat-jardí.

Els edificis unifamiliars predominen sobre el plurifamiliars en el conjunt del municipi, per sota, però, de la mitjana catalana.

Més de la meitat dels edificis són de PB+2 i superior.

La gran majoria d'edificis de Sitges està en bon estat.

3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial (2)

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

Els edificis de Sitges presenten condicions d'accessibilitat (graons, barreres arquitectòniques, etc.) desfavorables, lleugerament per sobre del conjunt català.

Els edificis de PB+3 que disposen ascensor se situa força per sota de la mitjana catalana.

El 84% dels habitatges amb certificat energètic, tenen una qualificació d'E, F o G, és a dir, les categories inferiors d'eficiència. .

3. Les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial (3)

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

Les edificacions amb més de 45 anys es troben principalment al Nucli Antic – Centre i als barris que l'envolten com és el cas de Poble Sec, i de manera més dispersa pels barris del Vinyet - La Granja i Terramar - Parc de Mar.

En els últims 3 anys, s'han portat a terme 95 Ordres d'Execució.

La gran majoria de les obres a edificis i habitatges que es realitzen a Sitges són de reforma o rehabilitació d'habitatges.

3. Els condicionants i perspectives del planejament i el sòl municipal

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

El municipi té una gran extensió de sòl no urbanitzable.

Del sòl disponible, el 14,2% és sòl urbà consolidat, el 0,9%, sòl urbà no consolidat, i el restant 3,8% és sol urbanitzable delimitat.

El potencial d'habitatge en el planejament vigent és de 2.850 habitatges nous, dels quals uns 548 estarien previstos com a habitatge protegit (dades provisional).

4. La capacitat d'intervenció municipal

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

La situació financera de l'Ajuntament és positiva, la qual permet concertar operacions de crèdit a llarg termini.

El consistori disposa d'experiència en la gestió de polítiques d'habitatge.

Les polítiques d'habitatge s'organitzen de manera interdepartamental.

El consistori no té constituït el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH).

4. La capacitat d'intervenció municipal (2)

Síntesi de la
situació de
l'habitatge a
Sitges

Des del consistori s'han endegat projectes per atendre les persones sense llar, l'emergència habitacional i la pobresa energètica.

Així mateix, s'han realitzat 3 promocions d'un total de 175 d'habitatges de protecció oficial, la darrere de les quals, de 70 habitatges finalitzarà el 2023.

El municipi compta amb entitats que treballen en el camp de l'habitatge des de diferents perspectives.

Debilitats

- Existència de col·lectius socials amb problemàtiques d'habitatge (famílies en risc d'exclusió residencial, població jove sense emancipar, persones amb mobilitat reduïda, famílies en exclusió residencial).
- Elevat nombre d'habitatges turístics.
- Manca d'oferta d'habitatges de lloguer a preu assequible.
- Preus elevats de l'habitatge que comporten un elevat esforç econòmic de les llars.
- Dificultats per aplicar el dret de tempteig i retracte a favor de l'administració a causa de l'elevat preu dels habitatges.
- Elevat preu del mòdul de HPO al municipi
- Manca d'oferta a la borsa de lloguer social.
- Existència d'un elevat nombre d'edificis no accessibles.
- Eficiència energètica dels edificis globalment baixa.

Amenaces

- Augment sostingut de la població procedent de la resta de Catalunya, sobretot de Barcelona, i de l'estranger, que exerceixen pressió en la demanda de l'habitatge i l'increment de preus.
- Alta inflació que repercuteixi en els col·lectius socials més vulnerables en l'accés i el manteniment de l'habitatge.
- Segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, Sitges haurà d'arribar a l'objectiu de solidaritat urbana del 15% dels habitatges principals a finals del 2041 destinats a polítiques socials, per a la qual cosa haurà de promoure 1.740 nous habitatges destinats a polítiques socials.

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

Fortaleses

- Població amb molt alt atractiu urbanístic, cultural i arquitectònic, i qualitat de vida.
- Voluntat i impuls municipal per desenvolupar polítiques d'habitatge que es plasma en un conjunt de polítiques locals que vetllen per l'accés a l'habitatge assequible.
- Gran nombre de m2 de sòl municipals destinat a equipaments.
- Polítiques d'ajut públic al pagament de l'habitatge de lloguer.
- Limitació per normativa del nombre d'apartaments turístics.
- Diversitat de tipologies de construcció per atendre la demanda de diferents segments.
- Planejament urbanístic que permet el creixement residencial.
- Parc d'habitatges en millor estat de conservació que la mitjana catalana.
- Indústria de la construcció dinàmica en el municipi.

Oportunitats

- L'existència de diferents instruments administratius que poden ser aprofitats per l'Ajuntament per tal de desenvolupar polítiques d'habitatge.
- La cooperació interadministrativa per ampliar l'oferta d'habitatge assequible.
- Fons europeus orientats a la creació d'habitatge destinat a polítiques socials i a la reforma del parc d'habitatge per a l'eficiència energètica.

Síntesi de la situació de l'habitatge a Sitges

Per a més informació, vegeu:

Pla local d'habitatge

Fase I: Anàlisi i diagnosi