



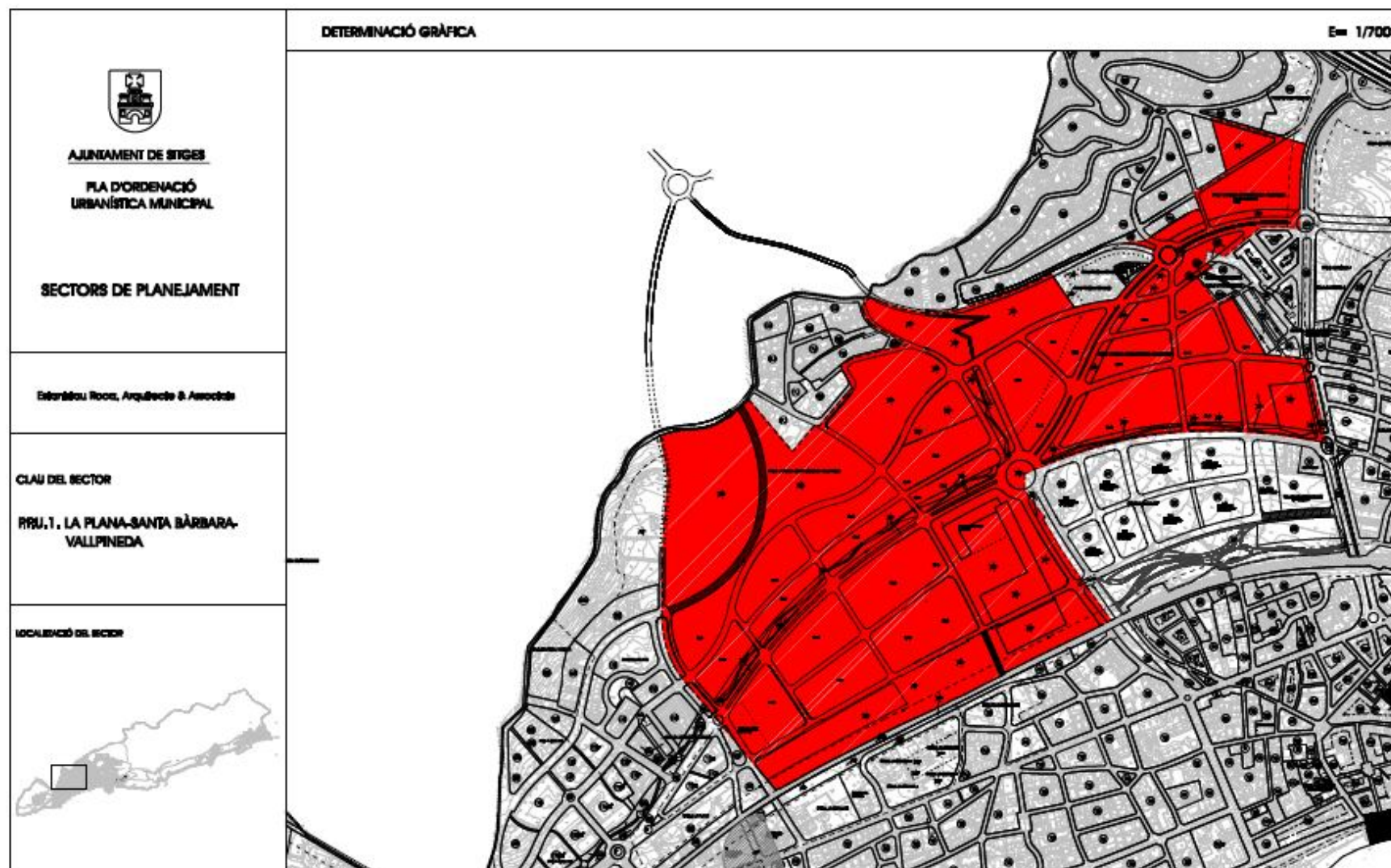
Ajuntament
de Sitges

“La urbanització de la Plana, nova pàgina en la història de Sitges”

Audiència pública

Edifici Miramar, 19 setembre 2017

POUM, 2006



El PPU1 al POUM (2006)



PPU1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda

Es crea 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 cotxe, i com a la resta de sectors de sòl urbanitzable, la reserva mínima del 20% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge de protecció pública.

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

PMU i PAU al POUM (2006)



Ajuntament
de Sitges

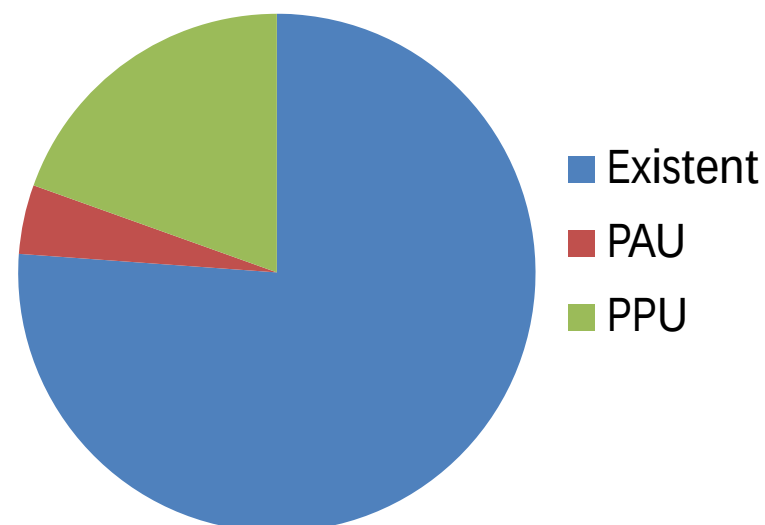
PLANS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ	Edificabilitat Total m ² st	% estimat per desenvolupar	Edificabilitat m ² st
PMU 1 Plans d'Aiguadolç	30.502	100	30.502
PMU 2 Rat Penat - Marquès de Comillas	10.372	60	6.223
PMU 3 Fondo d'en Selva	1.000	60	600
PMU 4 Garraf Oest	33.000	30	9.900
PMU 5 Fondo d'en Pere Joan	25.467	100	25.467
PMU 12 Accés ponent Garraf	2.247	100	2.247
PMU 13 Accés llevant Garraf	2.700	100	2.700
PMU 14 Parcel·les 7, 8 i 9 de Sant Muç	4.133	100	4.133
PMU 15 Caleta de Sant Antoni	4.219	70	2.953
PMU 21 Sota Fondac	3.815	30	1.144
PMU 23 Vallpineda Est	10.440	100	10.440
PMU 25 Blanca Suburb	6.907	100	6.907
PMU 26 Rambla de migdia - carretera de Ribes	1.529	100	1.529

POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ	Edificabilitat Total m ² st	% estimat per desenvolupar	Edificabilitat m ² st
PAU 1 Rat Penat-Vallbona	11.419	50	5.709
PAU 2 El Coll Macaya	10.500	50	5.250
PAU 4 Llevantina	9.854	30	2.956
PAU 5 Camí de Can Girona	33.990	80	27.192
PAU 6 La Plana	57.480	10	5.748
PAU 7 Rat Penat. Sant Crist	4.198	100	4.198
PAU 8 Pla Especial Quint Mar	20.131	70	14.091
PAU 9 Montgavina	37.059	100	37.059
PAU10 La Granja Est	7.011	100	7.011
PAU 11 Garraf Est	20.640	100	20.640

Plans Parcials Urbanístics (PPU)

ÀREES A DESENVOLUPAR PEL PLANEJAMENT PARCIAL URBANÍSTIC EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.		Edificabilitat potencial total destinada a habitatge m ² st
PPU 1	La Plana - Santa 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	29.640
PPU 6	La Bòbila II	4.225
PPU 7	Camí de la Fita	40.553
PPU 9	Passeig de Quint Mar	4.110
PPU 10	Antic Baixador Terramar	6.878

- PPU1: 8,6% edificabilitat destinada a habitatge



Ple Juliol 2017: Conveni urbanístic



Ajuntament
de Sitges

ÀREA DE PROMOCIÓ I TERRITORI

Servei de Gestió i Planejament Urbanístic

COMISSIÓ INFORMATIVA DE L'ÀREA DE PROMOCIÓ I TERRITORI

DICTAMEN

APROVACIÓ INICIAL, SI S'ESCAU, DE LA MINUTA DE CONVENI URBANÍSTIC A SUBSCRIURE ENTRE L'AJUNTAMENT DE SITGES I LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU 1.

Fites clau pel futur de la vila



- Equipaments públics que necessitarà el Sitges del futur, en tots els àmbits
 - Terrenys per a nous equipaments:
 - Pla Director Equipaments
- Millorar la mobilitat urbana del municipi
 - Nous vials, carril bici, aparcaments
- Qualitat de vida dels sitgetans
 - Bosc, zones verdes i espais d'oci, equipaments associatius
 - Parc Santa Bàrbara
- Desequilibri dels preus de l'habitatge a Sitges
 - Habitatge social municipal
 - Oferta pública d'habitatge social



Pla Director Equipaments

- Una gran pastilla (Sínia del Bord, 7,2 ha.) de sòl per a equipaments, juntament amb el Pla Director d'Equipaments que s'està elaborant i que recollirà les opinions dels sitgetans en un procés de participació ciutadana, garantirà que el terreny necessari no sigui un problema per fer els equipaments necessaris pel nostre futur.
- Educatius
- Sanitari-Assistencial
- Associatiu-Cultural
- Esportiu
- Altres
 - Mentrestant...

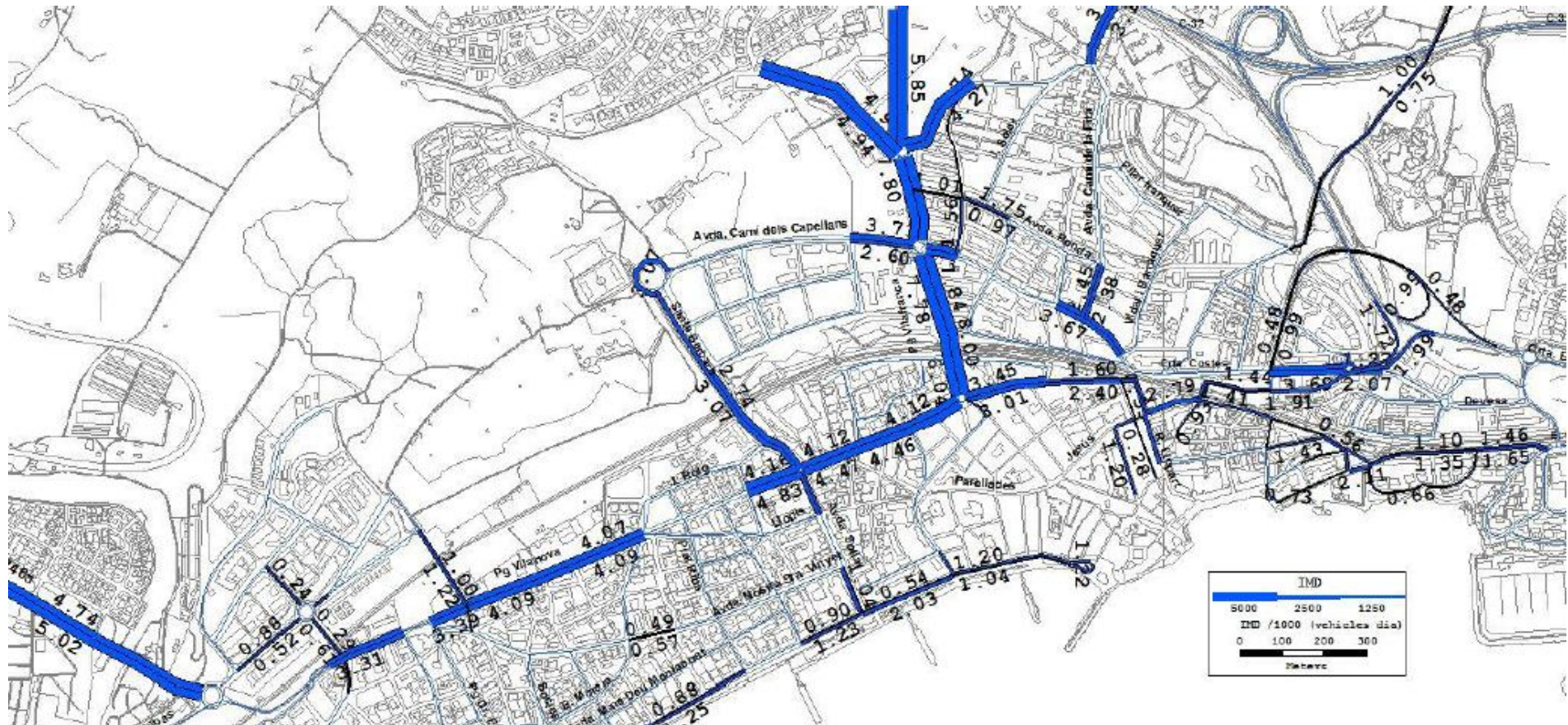


Mobilitat

- Actualment, la major part del trànsit està sustentat per dos eixos principals:
 - el Passeig Vilafranca en sentit perpendicular a la costa que presenta intensitat entre **6.000 i 8.500** vehicles/dia en cada sentit.
 - el Passeig Vilanova en sentit paral·lel a la costa que absorbeix intensitats entre els **3.000 i els 5.000** vehicles/dia.

Intensitats Mitjanes Diàries (IMD)

Font: Pla Mobilitat. Sitges (2017)





S'obren nous vials...



S'obren nous vials...



S'obren nous vials...



S'obren nous vials...



S'obren nous vials...



S'obren nous vials...



Oferta per a ciclistes

Font: Pla Mobilitat. Sitges (2017)



Carril Bici











Zones de jocs...



Parcs infantils...

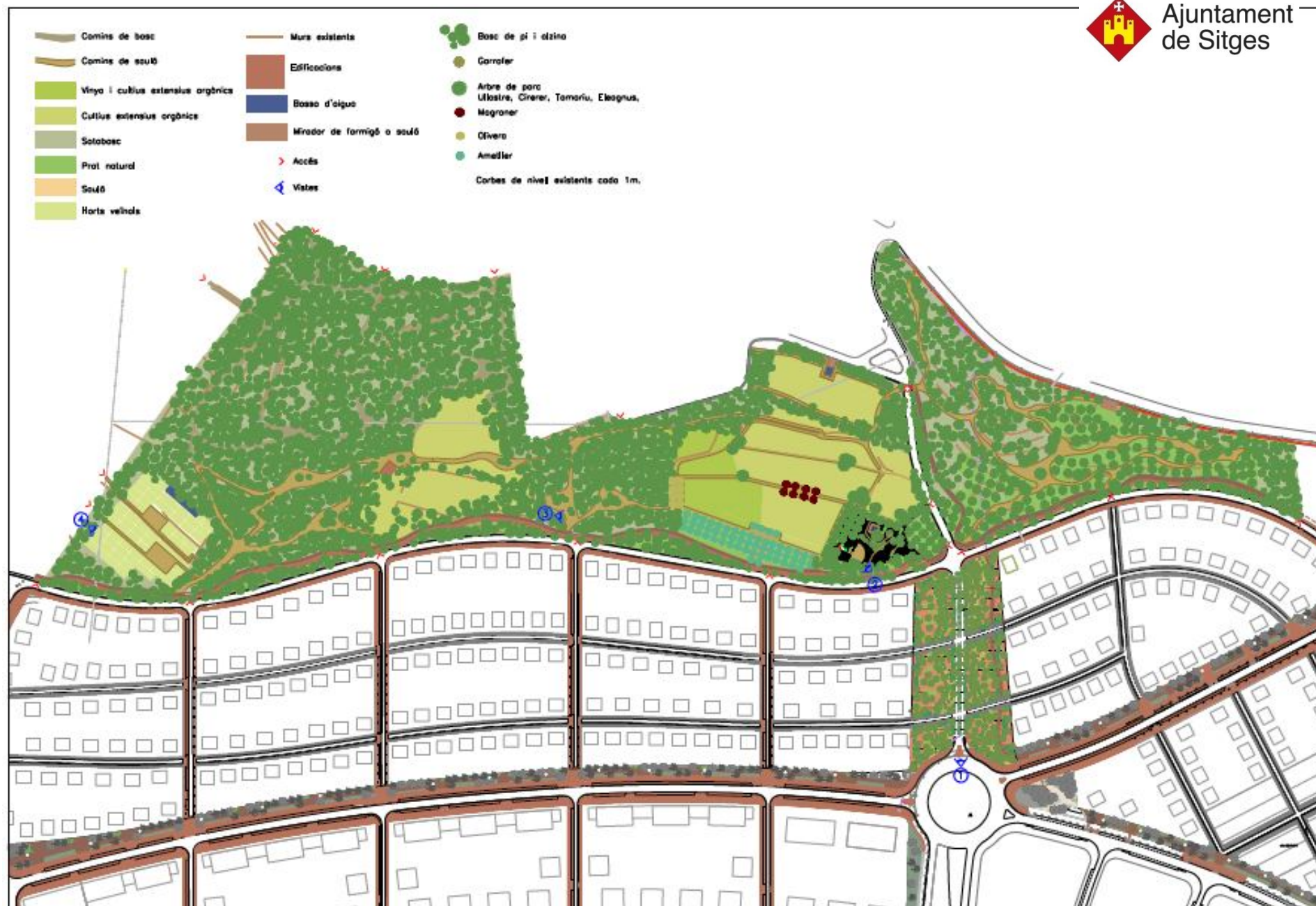


Parc Santa Bàrbara

- El projecte contempla la cessió de 20 hectàrees de **zones verdes i espais lliures**. Es crearà un gran parc (Parc de Santa Bàrbara, de 15 ha.) que inclourà el bosc de Can Bruguera amb una proposta de manteniment de la tradició agrícola de la vila amb la malvasia i l'ús cada vegada més extens dels espais naturals per part dels ciutadans. Complementat amb horts municipals i amb espais destinats als animals de companyia, el Parc de Santa Bàrbara serà també el pulmó natural de la nostra vila.
- Dins del Parc de Santa Bàrbara, el projecte també contempla la restauració de l'ermita de Santa Bàrbara i la renovació de l'edifici de la masia del mateix nom. La conservació d'aquest patrimoni cultural de la vila, a més de la seva preservació futura, permetrà poder disposar d'espais aptes per a diferents entitats de la vila mancades ara mateix de llocs on poder desenvolupar en condicions la seva vida associativa.



Ajuntament
de Sitges







-  Camins de bosc
-  Camins de sauló
-  Vinya i cultius extensius orgànics
-  Cultius extensius orgànics
-  Sotabosc
-  Prat natural
-  Sauló
-  Horts veïnals

-  Murs existents
-  Edificacions
-  Bassa d'aigua
-  Mirador de formigó o sauló
-  Accés
-  Vistes

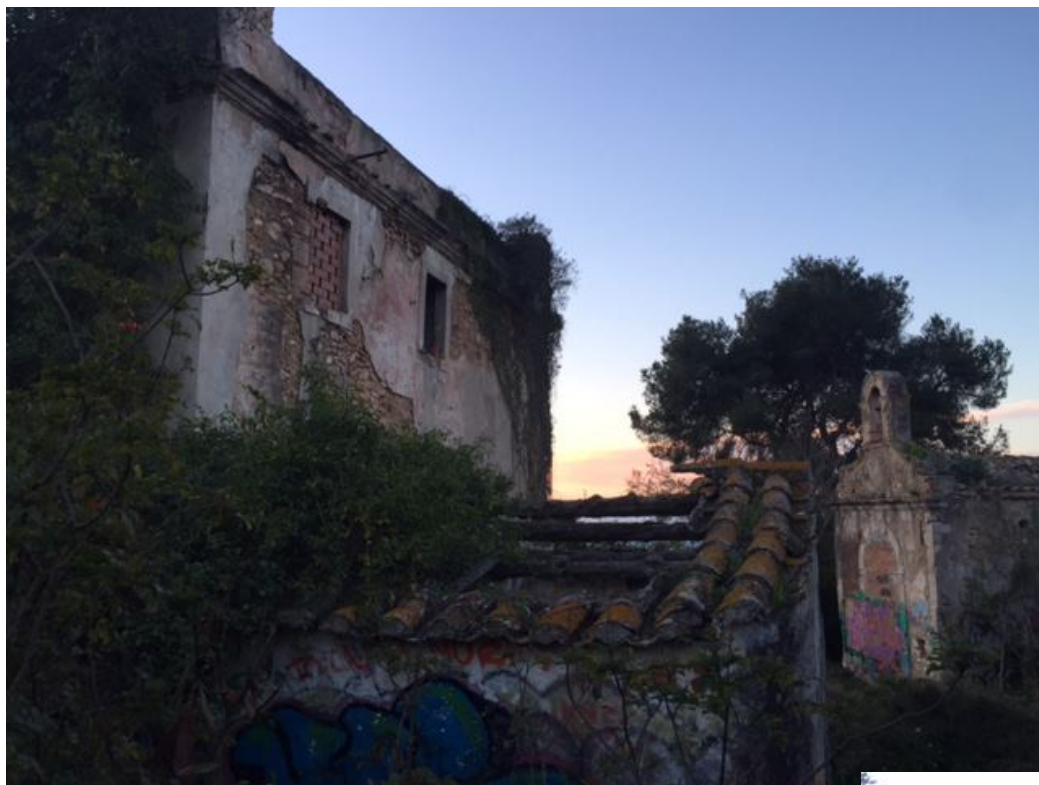
-  Bosc de pi i alzina
-  Garrofer
-  Arbre de parc
Ullastre, Cirerer, Tamariu, Eleagnus,
-  Magraner
-  Olivera
-  Ametller

Corbes de nivell existents cada 1m.







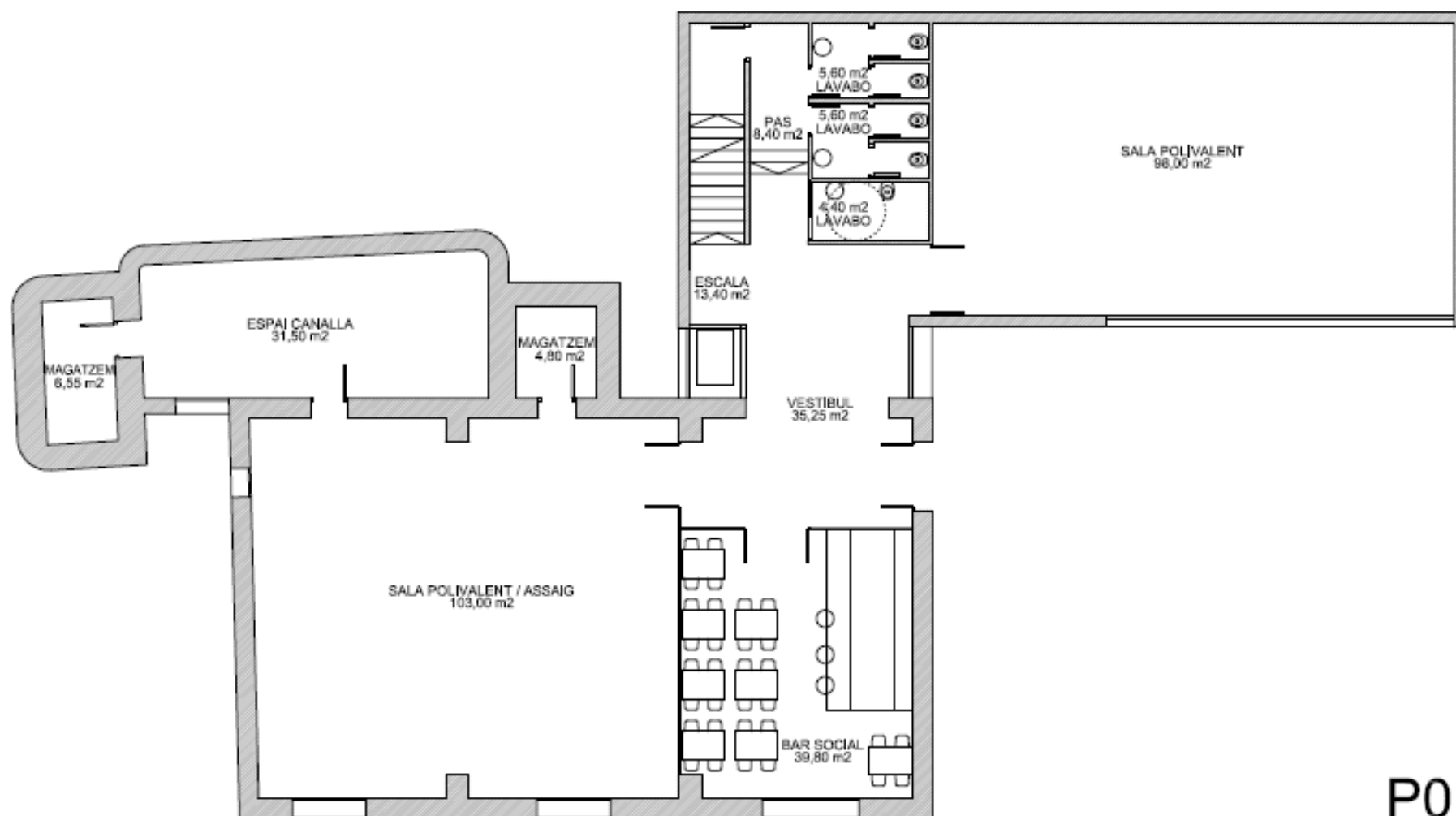






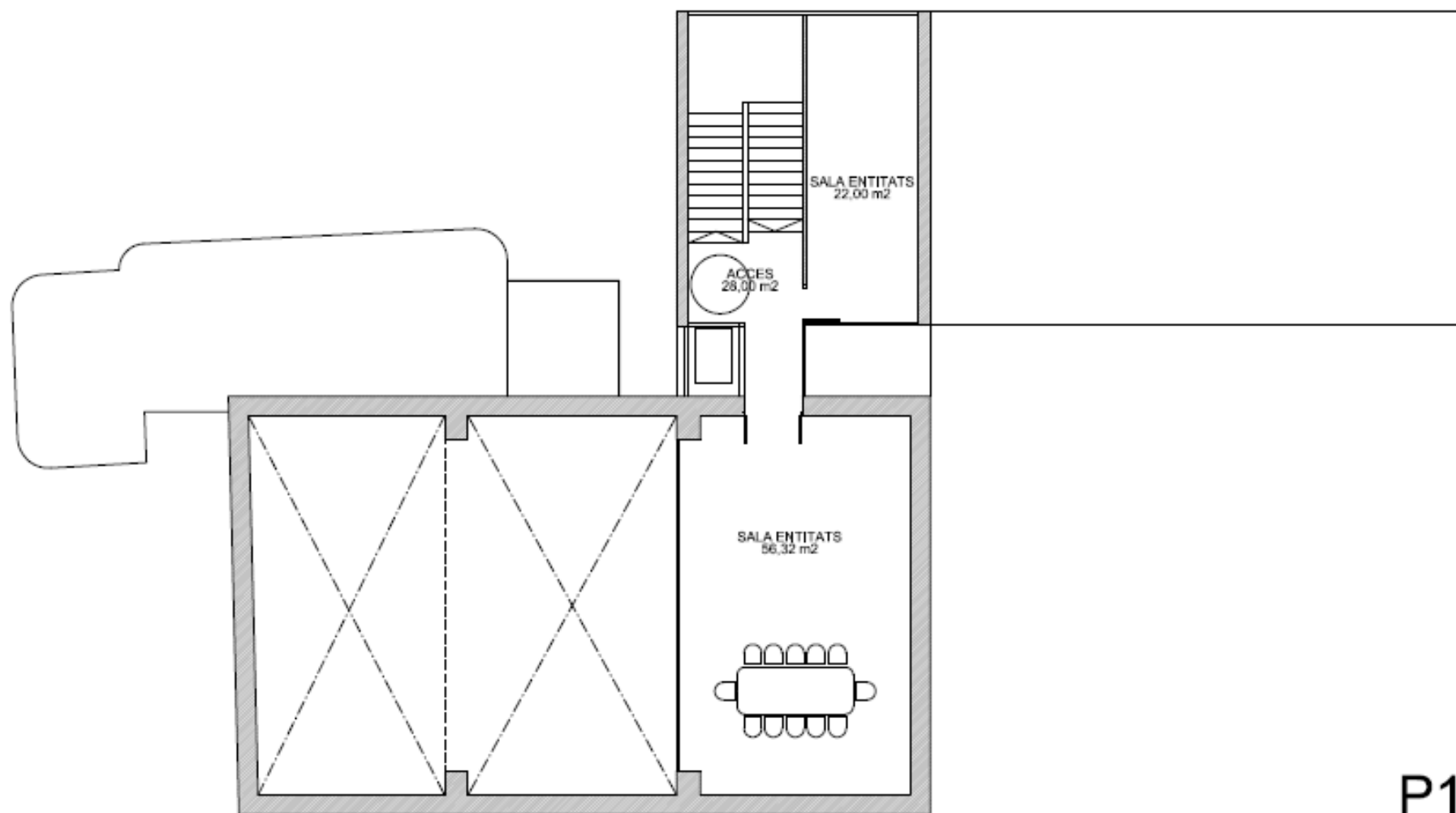






P 0	SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	REFORMA	252,00 m²
		AMPLIACIÓ	171,60 m²
		TOTAL	423,60 m²
	SUPERFÍCIES UTILS	TOTAL	361,10 m²

ELS GASSONS
1/100



P1

P 1	SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	REFORMA	68,00 m²
		AMPLIACIÓ	63,30 m²
		TOTAL	131,30 m²
	SUPERFÍCIES UTILS	TOTAL	106,32 m²

ELS GASSONS
1/100



Pla Local d'Habitatge

	Habitatge nou HPO (actuació 1.2)		Dotacionals (actuació 1.4)	Programa de cessió i rehabilitació (Actuació 2.1)	Borsa de Lloguer Consell Comarcal	Ajuts i serveis per evitar la pèrdua d'habitatge o facilitar el lloguer (Programa 4 i actuació 2.2)
	Compra (402-472 hab.)	Lloguer (80-150 hab.)	(8-20 hab)	(15-20 hab)	(10-15 hab)	
Gent Jove 376-472 hab	• Prioritzar el règim general • Preu: preus màxim segons règim HPO • Superfície: preferentment mitjana (3 hab., però també 2 i 4 hab.) • Serveis comuns: optatiu	• Renda: lloguer social d'acord amb ingressos • Superfície Prioritzar habitatge petit (50m2) • Serveis comuns: si		• Lloguer: període variable d'acord amb conveni • Renda: variable d'acord amb conveni • Superfície: Variable	• Lloguer: període variable d'acord amb conveni • Renda: variable d'acord amb conveni • Superfície: Variable	• Ajuts municipals d'accés o manteniment de l'habitatge
Adults 119 hab.	• Distribució entre preu concertat i règim general • Preu: màxims segons regim HPO • Superfície variada (d'acord amb característiques llars): (2-4 hab.) • Serveis comuns: optatiu	• Renda: lloguer social d'acord amb ingressos • Superfície variada (d'acord amb característiques llars) • Serveis comuns: si		• Lloguer: període variable d'acord amb conveni • Renda: variable d'acord amb conveni • Superfície: Variable	• Lloguer: període variable d'acord amb conveni • Renda: variable d'acord amb conveni • Superfície: Variable	• Ajuts municipals d'accés o manteniment de l'habitatge
Gent Gran 45-67 hab. + arranjaments		• Renda: lloguer social d'acord amb ingressos • Superfície petita • Serveis comuns: si • Habitatge adaptat: si	• Renda: lloguer social d'acord amb ingressos • Superfície petita (1/2 hab) • Serveis comuns: si • Habitatge adaptat: si	• Lloguer: període variable d'acord amb conveni • Renda: variable d'acord amb conveni • Superfície: Variable • Habitatge adaptat: si	• Lloguer: període variable d'acord amb conveni • Renda: variable d'acord amb conveni • Superfície: Variable • Habitatge adaptat: si	• Ajuts municipals d'accés o manteniment de l'habitatge • Ajuts per a l'arranjament d'habitatges de la Diputació
Desnonaments 15 hab		• Renda: lloguer social d'acord amb ingressos • Superfície variada (d'acord amb característiques llars) • Serveis comuns: si	• Lloguer curt termini • Renda: lloguer social d'acord amb ingressos • Superfície petita (1/2 hab) • Serveis comuns: si	• Superfície: variada (d'acord amb característiques llars) • Renda: mínima, d'acord amb ingressos	• Superfície: variada (d'acord amb característiques llars) • Renda: mínima, d'acord amb ingressos	• SIDH • Ajuts Serveis socials pel pagament de subministraments • Ajuts especial urgència (Generalitat)

PLH 2015-2021

Les necessitats estimades d'habitatge social per als sis anys de vigència del PLH són les següents:

Emancipació del jovent	376-472 habitatges
Llars adultes	119 habitatges
Habitatges adequats gent gran	45-67 Habitatges
Reallotjaments desnonaments	15 habitatges (o bé solucions habitacionals en allotjaments col·lectius)
Nous habitatges d'inserció	2 habitatges

Pla Local d'Habitatge

Característiques de l'habitatge protegit en el període 2007-2014

ANY	ADREÇA	PROMOTOR	RÈGIM	Nº HABITATGES
2013	Pare Albert Singla	Privat	Venda	15
2012	Devesa / Fondo Olivers	Privat	Venda	18
2012	Riera de Ribes	Privat	Venda	18
2011	Josep Irla	Privat	Venda	10
2010	PMU Blanca Subur	Privat	Lloguer	124
2007	Parcel·les M2 i M7 La Plana Est	Privat	Lloguer	113

Habitatges (Proj. Reparcelació)



Ajuntament
de Sitges

QUADRE DE SUPERFÍCIES I NORMATIVA PROPOSADA

Qualificació SISTEMES	Superfície	%	Sostre	Edificabilitat	N. màxim habitatges lliure promoció	N. màxim habitatges protegits*
A2 Sistema d'espais lliures	181.680 m ²	23,19 %				
A5 Sistema de recorreguts de vianants	38.055 m ²	4,86 %				
B Xaixa viària	134.327 m ²	17,14 %				
D0 Reserva d'equipament	72.481 m ²	9,25 %				
P Protecció de sistemes	6.271 m ²	0,80 %				
ST Serveis tècnics	70 m ²	0,01 %				
	432.884 m ²	55,25 %				
ZONES						
Habitatge de lliure promoció en parcel·les unifamiliars						
15P1 Tipus I	189.658 m ²	24,21 %	75.863 m ²	0,400 m ² /m ² sòl	307	(337)
15P2 Tipus II	16.290 m ²	1,56 %	6.116 m ²	0,400 m ² /m ² sòl	30	
Edificació plurifamiliar						
12P1 Habitatge de lliure promoció	26.457 m ²	3,38 %	26.457 m ²	1,000 m ² /m ² sòl	210	(635)
12P2 Habitatge de lliure promoció amb ús comercial	53.532 m ²	6,83 %	53.532 m ²	1,000 m ² /m ² sòl	425	
12P3 Habitatge protegit en ordenació de volums	8.935 m ²	1,14 %	8.935 m ²	1,000 m ² /m ² sòl		
12P4 Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial	6.220 m ²	0,79 %	5.937 m ²	0,955 m ² /m ² sòl		
12P5 Habitatge protegit en alineació contínua	17.535 m ²	2,24 %	4.862 m ²	0,782 m ² /m ² sòl		
			217.793 m ²	—fl. sostre residencial		105
						70
						482
20P Edificació no residencial en ordenació de volums	32.989 m ²	4,21 %	20p: 52.783 m ²	1,600 m ² /m ² sòl		
	360.676 m ²	44,75 %	280.791 m ²		972	657 *
Total	783.500 m²	100,00 %				

* En aplicació de l'article 25.5 de les NN UU, pel sòl de cessió en concepte del 10% AU a l'Ajuntament

HPO vs. Mercat immobiliari



- Ens cal una eina per intentar equilibrar el mercat amb una oferta àmplia d'habitatge públic. La urbanització de la Plana ens obre una gran finestra d'oportunitat ja que cedeix al municipi espai per fins a 650 habitatges de protecció social.
- Enguany sortirà el concurs per a una primera promoció de 72 habitatges socials tocant a la Madriguera (Illa 52). Principalment destinats a la gent jove, permetran donar opcions a milers de joves de la vila per poder emancipar-se i no veure's abocats a marxar de Sitges.
- El paquet total de 650 habitatges socials és el més important que s'ha produït mai a Sitges i constitueix una de les prioritats del Govern municipal.
- No és un projecte només d'habitatge; dinamització social.

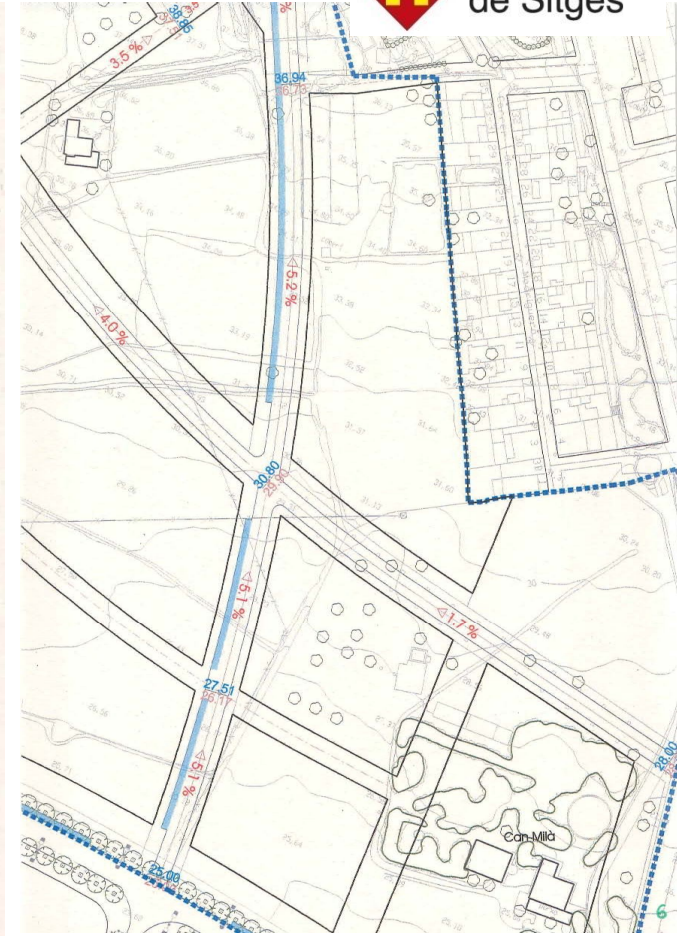
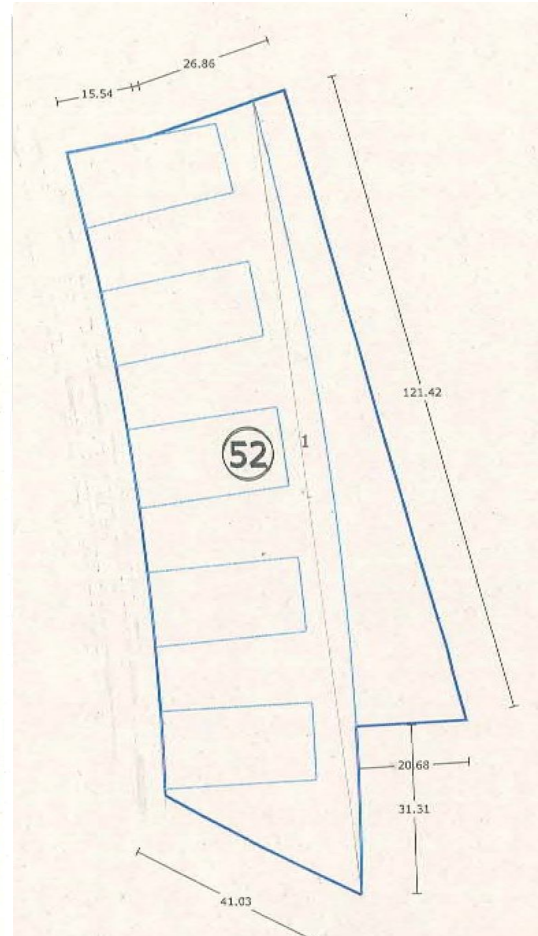
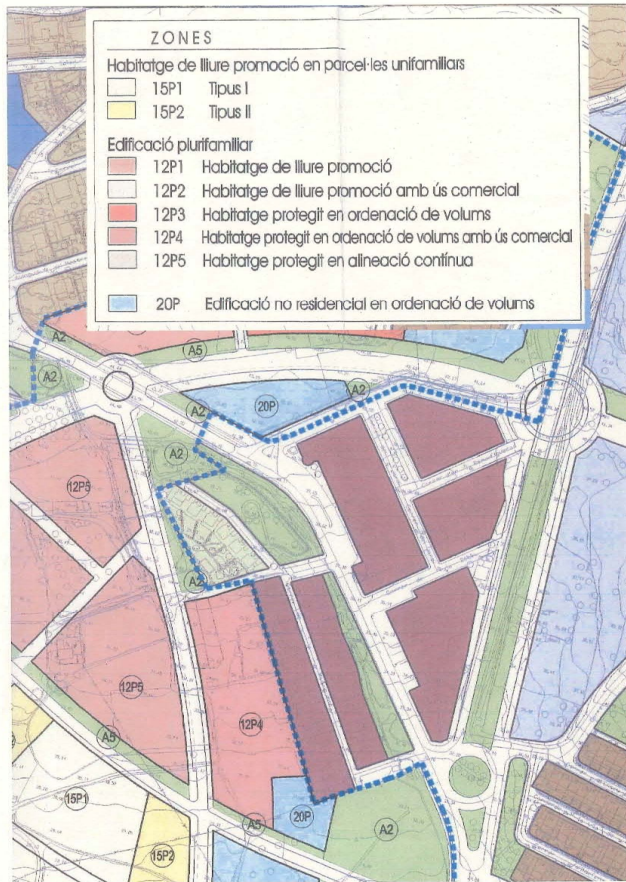
HPO



Illa 52



Ajuntament
de Sitges



ILLA 52									
12 P 4	Parcel·la	Sup. Parcel·la	Sol comunitari	% sol com.	STC residencial	STC comercial	Total STC	Nº hab.	Plantes
Plurifamiliar protegit amb ús comercial	1	6.220,00			5.937,00	4.862,00	10.799,00	70	PB+3
TOTAL	6.220,00	6.220,00	0,00	0,00%	5.937,00	4.862,00	10.799,00	70	

Urbanització PPU1

- Es tracta doncs d'un gran projecte que, en equilibri amb els interessos privats dels propietaris dels terrenys, ha de permetre tirar endavant projectes estratègics de la vila d'alt interès públic en àmbits com l'habitatge, els serveis socials, la cultura, la vida associativa i esportiva i, en definitiva, envers la sostenibilitat i la qualitat de vida dels sitgetans.



Ajuntament
de Sitges

ÀREA DE PROMOCIÓ I TERRITORI

Servei de Gestió i Planellament Urbanístic

COMISSIÓ INFORMATIVA DE L'ÀREA DE PROMOCIÓ I TERRITORI

DICTAMEN

APROVACIÓ INICIAL, SI S'ESCAU, DE LA MINUTA DE CONVENI URBANÍSTIC A SUBSCRIURE ENTRE L'AJUNTAMENT DE SITGES I LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PPU 1.



PPU1 Conveni de gestió urbanística



• Acord Junta Compensació 26 juny 2017

Compromisos Ajuntament:

- Redacció Pla Director Equipaments
- Redacció projecte HPO
- Usos Can Milà, Ermita i Masia Sta. Bàrbara
- Modificació illes 49, 50 i 51
- Recepció 1a fase en 6 mesos
- Informe danys constructors / garanties
- Rebre Unitats Funcionals + llicències obres
- Enderroc de Can Nubials*

Compromisos Junta Compensació:

- Redacció modificacions planejament / gestió, €
- Rehabilitació ermita i masia Santa Bàrbara, **600.287,64€**
- Projecte Parc Santa Bàrbara, €
- Zona arbrada Sínia del Bord, €
- Entorn Can Milà*, **70.000€**
- Partida econòmica vials 49, 50 i 51
- Caminet de la Madriguera, **25.000€**
- Vorera Madriguera Crta. St Pere, €
- Pla carrils bici, €
- Unitats funcionals recepcionables

Vorera de la Madriguera



Ajuntament
de Sitges



Vorera La Madriguera



Incorporacions tècniques

- **Cinquè:** Conservació de les obres d'urbanització segons art. 50 del POUM i art. 52 del Pla Parcial PPU1.
- **Sisè:** Comissió de seguiment del conveni
- Temporalització
 - Unitats funcionals
 - 0. Zona Vallpineda
 - 1A. Parc de Santa Bàrbara i connexió rotonda Avda. Sofia
 - 1B. Eix del camí de Capellans i antiga Plana Oest.
 - 2. Antiga Santa Bàrbara Oest (excepte zona camp rugby)

Unitats funcionals



Comissió de seguiment del conveni



- 1 President
- 1 Vice-president
- 2 Regidors de l'equip de govern
- 2 Regidors de l'oposició
- 2 Representants de Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat de Sitges (CATSS)
- 2 Representants de la Junta de Conservació

Tramitació del Conveni



- Consell Assessor de Territori i Sostenibilitat de Sitges (CATSS), 20 juliol
- Comissió Informativa, 24 juliol
- Ple Municipal, aprovació inicial, 31 juliol
- Publicació DOGC, notificacions i al·legacions (1 mes)
- Resolució al·legacions
- Aprovació definitiva, Ple Municipal, octubre 2017
- Signatura conveni, novembre 2017



Ajuntament
de Sitges

Gràcies per la vostra atenció!

