

PROPOSTA DE L'AJUNTAMENT DE CREIXELL PER A REALITZAR UNA POLÍTICA FACILITADORA D'HABITATGE ASSEQUIBLE (HPO PÚBLIC I PRIVAT) AL MUNICIPI I PER A UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC EQUILIBRAT I SOSTENIBLE

1. Justificació de la proposta

a) Població i situació actual del municipi de Creixell

El municipi de Creixell es troba a la comarca del Tarragonès, vora mar, entre Roda de Berà i Torredembarra, té una població fixa de 4.169 habitants i un terme municipal de 10,46 km². La zona poblada del municipi se situa entre la línia de costa i l'autopista AP7, creuada de Nord a Sud per la carretera N340 i el ferrocarril Barcelona-Tarragona. <https://www.idescat.cat/emex/?id=430509>

Com a municipi costaner, consta d'un nucli urbà antic i de diverses urbanitzacions amb habitatges de primera i segona residència. Segons dades de l'IDESCAT de 2021, disposa de 1.627 habitatges principals (40%) i de 2.422 habitatges no principals (60%). El règim dels habitatges dona 1.215 de propietat, 303 de lloguer (18%), i 108 d'altres.

La distribució per edats (dades IDESCAT 2024) de població fixa dona un primer grup de 1.525 px entre 40 i 65 anys, el segon de 1.025 px majors de 65, el tercer de 827 px entre 20 i 40 anys i el quart de només 792 px entre 0 i 19 anys. Dins aquest darrer grup, el quinquenni menor es el de 0 a 4 anys, amb només 175 nens i nenes. Dins la franja d'edat laboral, el grup de 20 a 40 anys representa només el 54% del grup de 40 a 65 anys. I el grup de majors de 65 anys és més que el doble dels menors de 20 anys. La població tendeix a l'envelliment.

El creixement total de la població segons dades de l'IDESCAT l'any 2023 donava una taxa bruta (per 1000 habitants) de 24,75, amb saldo negatiu del creixement natural de -4,61 i positiu només del migratori en 26,93. Si es té en compte que part del saldo migratori prové de persones grans que converteixen la segona residència en primera per jubilació, la tendència cap a l'envelliment de la població es reforça encara més.

Les diferències entre el grup de 20 a 40 i el de 40 a 65 anys indiquen que el municipi no té capacitat de retenció i que part de la joventut ha de sortir en recerca de feina i/o d'habitatge que el poble no els hi proporciona. Si es manté aquesta dinàmica, en 20 anys el nombre de jubilats pot doblar el de treballadors en actiu, i això portaria a una comunitat insostenible per sí mateixa.

Respecte dels indicadors d'activitat econòmica, l'IDESCAT reflexa el 2025 una afiliació al règim general de la seguretat social de 1.730 persones residents a Creixell i una afiliació al règim d'autònoms de 240 persones.

Els sectors rellevants d'activitat dins el municipi són els Serveis, que ocupen a 630 persones del Règim General SS i a 195 dels Autònoms, la Indústria, amb 55 empleats i 5 Autònoms, i la Construcció, amb 15 empleats i 40 autònoms. Dins el sector Serveis, el més rellevant és el turisme, amb 2 hotels i 5 càmpings, que ofereixen 6.060 places d'hostatge temporal. Cal afegir que n'hi ha a Creixell 2 residències de gent gran, de 61 i 36 places.

Les dades indiquen que al menys 790 persones residents a Creixell treballen fora del municipi (el 45% dels empleats), suposadament en els municipis veïns que disposen de polígons industrials i activitat econòmica més intensiva.

La renda familiar bàsica disponible per habitant és de 15.929€, el 82% de la RFBD mitja de Catalunya (dades IDESCAT 2022). És doncs, un poble de rendes moderadament baixes que necessita esperar desenvolupament territorial i econòmic. El pressupost municipal de l'any 2025 és de 6.790.500 euros, amb la distribució següent:

Ingressos consolidats per capítols. Previsió inicial. Any 2025

Indicador	Euros	Euros/hab
Impostos directes	3.438.000,00	820,53
Impostos indirectes	65.000,00	15,51
Taxes, preus públics i altres ingressos	1.587.000,00	378,76
Transferències corrents	1.483.500,00	354,06
Ingressos patrimonials	325.000,00	77,57
Alienació d'inversions reals	0,00	0,00
Transferències de capital	0,00	0,00
Actius financers	0,00	0,00
Passius financers	0,00	0,00
Totals	6.898.500,00	1.646,43

Despeses consolidades per capítols. Crèdits inicials. Any 2025

Indicador	Euros	Euros/hab
Despeses de personal	3.292.800,00	785,87
Despeses corrents en béns i serveis	2.957.000,00	705,73
Despeses financeres	69.000,00	16,47
Transferències corrents	93.700,00	22,36
Fons de contingència i altres imprevistos	0,00	0,00
Inversions reals	0,00	0,00
Transferències de capital	0,00	0,00
Actius financers	0,00	0,00
Passius financers	378.000,00	90,21
Totals	6.790.500,00	1.620,64

Dades del servei Muncat, Generalitat de Catalunya 2025

b) Situació de l'Habitatge i l'Urbanisme a Creixell

En aquets moments, any 2025, la manca d'habitatge assequible és un dels principals problemes del nostre país, a tots els municipis, grans o petits. La manca d'habitatge assequible manté al nostre jovent en l'emancipació més tardana d'Europa, majoritàriament feta en pisos compartits, que retarden forçosament els seus projectes vitals i familiars. Es redueix la natalitat i creix contínuament l'edat mitja del primer fill (i únic en molts casos) de les famílies catalanes. Creixell no és aliè a aquesta dinàmica i el govern municipal vol fer el possible per a canviar-la.

Els darrers 15 anys Creixell, com gairebé tots els municipis del país, ha viscut una etapa d'estancament en el seu desenvolupament urbanístic. El darrer PGO fou aprovat l'any 1991 i diversos plans que el desenvolupaven segueixen pendents de realització.

L'esclat de la bombolla immobiliària de l'any 2008 va deixar aturades algunes obres d'urbanització y també obres de construcció d'habitatges, com les estructures de l'Avinguda de l'Estatut/Rambla de les Moreres i les del carrer Via Augusta/Carretera N340.

La crisi econòmica posterior a l'esclat de la bombolla va mantenir la construcció d'habitatges reduïda a unes poques obres d'habitatges unifamiliars, i les execucions hipotecàries a empreses i particulars van deixar també alguns habitatges, acabats o quasi acabats, que no s'han comercialitzat i resten buits, sense complir així la funció social per la qual es construïren.

L'activitat actual promotora d'habitatges al municipi es redueix a una mitja de 5 habitatges unifamiliars iniciats cada un dels 5 darrers anys. No consten iniciades obres d'edificis plurifamiliars des de la crisi del 2008. I no consten al municipi tampoc iniciatives de promoció d'habitatges de protecció oficial.

Segurament com a efecte de la manca d'oferta en tots aquest anys, la demanda d'HPO a Creixell és reduïda al municipi i segons el Registre de sol·licitants d'HPO consten 11 demandes d'empadronats al poble, 8 de lloguer i 3 de compra. I al citat registre, l'oficina d'habitatge del Consell Comarcal del Tarragonès inclou altres 22 demandes de lloguer i 8 d'opció a compra a Creixell de persones no empadronades actualment al municipi.

Atès que Creixell manté una relació intensa d'intercanvis amb els dos municipis contigus, amb els que conforma un espai urbà continu, Torredembarra i Roda de Berà, en els quals hi ha 49 i 108 sol·licitants d'HPO respectivament, cal concloure que una oferta d'HPO a Creixell podria contribuir a satisfer part de la demanda dels dos pobles veïns i a fixar la població jove en l'entorn, contribuint a garantir la sostenibilitat i equilibri d'aquestes poblacions.

Òbviament, l'Ajuntament, per la seva dimensió econòmica no té capacitat de promoció pública directa i per això, l'actual Govern Municipal vol desenvolupar, amb les seves limitacions econòmiques, una política de promoció d'habitatge que doni

resposta a les necessitats d'habitatge de la gent jove del nostre municipi, i representi també una oportunitat per a joves del nostre entorn territorial.

2. Propostes d'actuació per a disposar d'HPO a Creixell

Per això, en primer lloc, es vol sol·licitar a la Generalitat que mitjançant l'Agència d'Habitatge de Catalunya, adquireixi a les entitats financeres els habitatges buits acabats o inacabats, i els qualifiqui com a habitatges de Protecció Oficial (HPO), els posi en condicions d'habitabilitat i es vagin adjudicant als demandants i famílies de Creixell i voltants que compleixin les condicions per accedir a HPO, tan en règim de compra com de lloguer.

2.1. Actuació urgent amb habitatges propietat de la SAREB

Per a obtenir resultats a curt termini, l' Ajuntament sol·licita a la Generalitat, l'adquisició a la SAREB de dos edificis situats al carrer Alcalde Albert Boronat 18-20 (edifici A) i 20-22 (edifici B) i, si s'escau, la seva rehabilitació i requalificació com a HPO, i la seva destinació a cobrir les demandes del municipi i l'entorn. Als dos edificis hi ha 24 habitatges gairebé acabats, amb les divisions horitzontals registrades els anys 2006 i 2007 a nom de l'empresa Construcciones Rincón del César, hipotecades i amb les hipoteques cedides a la SAREB el 3-octubre-2013.

Aquests habitatges resten buits i amb risc d'okupació il·legal, que fins ara ha vingut evitant l'actuació de la policia municipal, però és una situació que l'Ajuntament ja considera insostenible i per això demana a la Generalitat una actuació d'urgència que és adient a les polítiques d'habitatge anunciades pel Govern de Catalunya i constitueix una clar benefici per a Creixell. S'adjunta com a annex un document amb les notes del Registre de la Propietat de El Vendrell en data agost de 2024 d'aquests habitatges:

Edifici A. Carrer Alcalde Albert Boronat, 18-20

<i>Vivenda</i>	<i>Planta</i>	<i>Porta</i>	<i>Sup. Tot. construïda M2</i>
1	PB	A	61
2	PB	B	75
3	PB	D	47
4	PB	E	60,28
5	PL 1 ^a	A	61,27
6	PL 1 ^a	B	62,88
7	PL 1 ^a	C	53,5
8	PL 1 ^a	D	66,97
9	PL 1 ^a	E	60,06
10	PL 2 ^a	A	60,21
11	PL 2 ^a	B	63,09

Imatge obres any 2009:



Imatge edificis any 2025



L'Ajuntament ha fet diverses actuacions per a mantenir l'edifici lliure d'okupacions i preservar la seva integritat, i pretén que es destini a cobrir necessitats d'habitatges assequibles per a jovent del poble i així frenar l'eixida de població, contribuint a les polítiques nacionals i estatals de l'anomenat "repte demogràfic" dels municipis petits i rurals.

L'Ajuntament es compromet a mantenir l'edifici lliure i ben conservat fins l'assignació a les persones usuàries segons els procediments reglats, i a informar i fer les convocatòries adients al respecte per a garantir una ràpida posada en ús dels habitatges.

2.2. Actuacions de polítiques municipals d'habitatge a mig i llarg termini

En segon lloc, l'actual govern municipal vol impulsar el desenvolupament urbanístic del municipi, amb una visió estratègica de llarg termini mitjançant la revisió i actualització del Pla General d'Ordenació, vigent des de l'any 1991 i que necessita amb urgència una actualització. El procés està endegat, amb l'Acord del Ple de l'Ajuntament en data 20 de març de 2025 d'aprovació i exposició pública de l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i del Programa de Participació Ciutadana.

En les línies estratègiques del nou PGO es contemplarà que en els nous desenvolupaments de sòl residencial hi haurà un mínim del 30% dels habitatges en règim de protecció oficial, i que l'ajuntament hi posarà a disposició de l'AHC el sòl públic corresponent per a la promoció pública d'HPO.

I mentre es treballa la revisió estratègica amb el nou POUM, el govern municipal vol endegar el desenvolupament d'algunes actuacions urbanístiques ja aprovades, algunes aturades des de la crisi de 2008, per a esperonar la promoció privada y pública d'HPO que contribueixi a facilitar l'accés a l'habitatge al jovent del poble i les famílies que compleixin les condicions.

El primer desenvolupament que es vol desencallar és el del Pla Parcial XIII - Les Sínies Nord, aprovat definitivament el 6 d'agost de 1992, però sotmès després a diverses modificacions per actuacions a la carretera N340 i altres. Aquest PP es desenvolupa pel Sistema de Cooperació, que requereix de la iniciativa municipal per a realitzar-se.

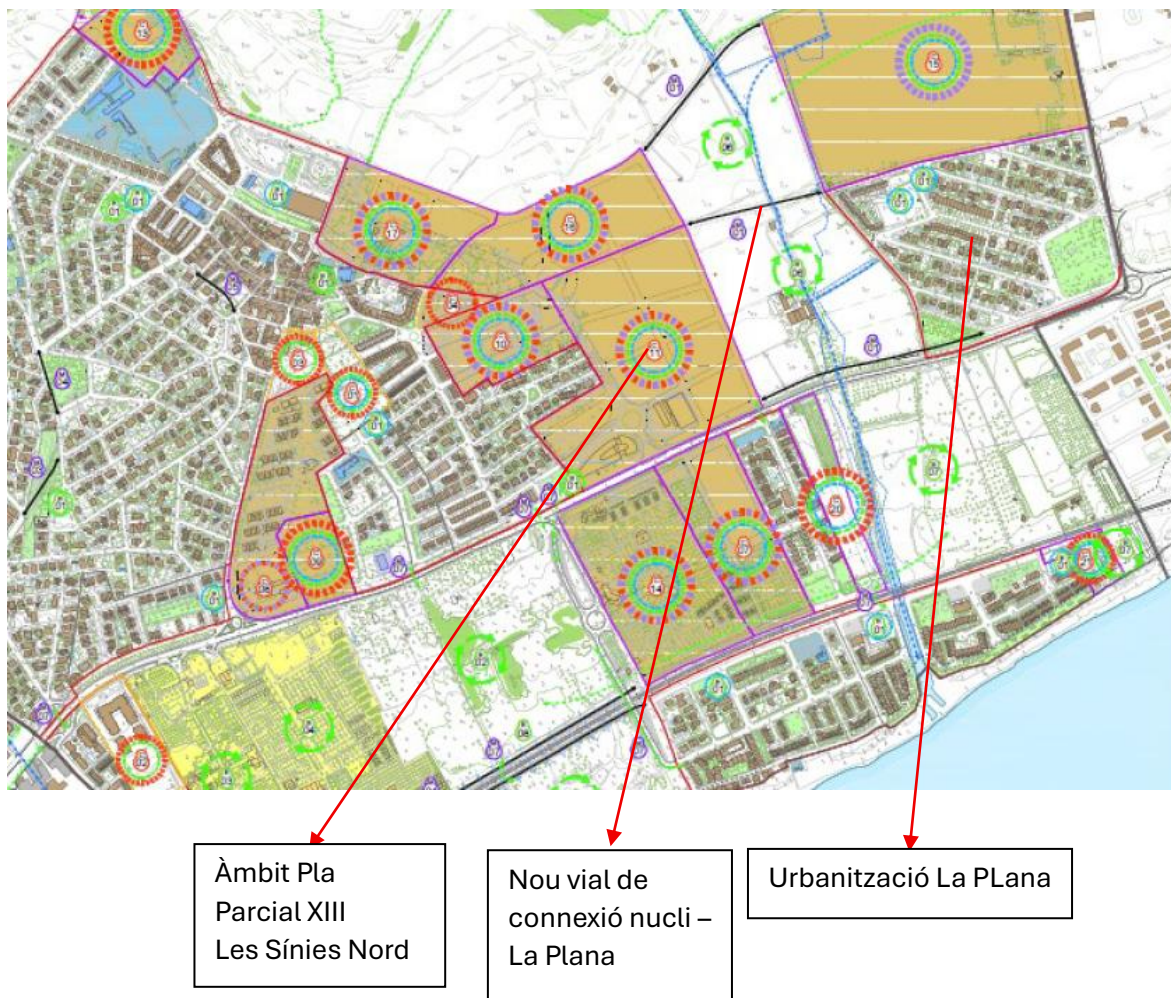
Una modificació parcial aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme (CUT) el 13-02-2009 va donar lloc al procés de construcció de dos grans establiments comercials (Mercadona primer i Lidl després) i al mercat municipal i el pas soterrani de la N340 d'accés a les platges.

En aquets moments, d'aquest Pla Parcial Les Sínies Nord resta pendent d'aprovació la tercera i última separata, per a la qual el Govern Municipal planteja incloure una modificació puntual del PGO vigent que permeti l'obertura d'un vial que connecti el nucli urbà del poble amb la urbanització La Plana (que ara només es

connecta a través de la N340) i que permeti garantir la continuïtat urbana i una mobilitat més sostenible.

La cobertura del cost del nou vial plantejat per a integrar la urbanització de La Plana amb el nucli urbà serà assumida pels promotors del PP Les Síries Nord i compensada amb un augment de l'edificabilitat concretat en 23 nous habitatges.

Situació del PP Les Síries Nord



Amb la modificació proposada, el PP Les Síries Nord promourà un total de 471 habitatges, de les quals 215 seran HPO en edificis plurifamiliars i 256 seran de renda lliure, en habitatges unifamiliars en filera. La superfície total de l'àmbit és de 109.208 m². La reserva mínima de sòl públic és de 67.894 m² (el 62%). El sòl màxim d'aprofitament privat és de 41.314,88 m² (el 38%). El sostre total construït serà de 54.522,18 m², amb una edificabilitat de 0,50 m² st/m²sl i una densitat de 43 habitatges/Ha.

El desenvolupament d'aquest PP ben segur esperonarà l'acabament d'una urbanització contigua, entre aquest àmbit i el centre del poble, que fou afectada per la crisi de 2008 i deixà carrers oberts i infraestructures fetes de sis illes residencial i una d'equipaments, en la qual l'Ajuntament ha construït recentment un aparcament de superfície molt útil pels veïns i comerç del poble.

Amb aquestes propostes, el Govern Municipal de Creixell vol garantir un desenvolupament equilibrat del municipi, amb unes zones de major densitat residencial per a fer més sostenibles els diversos serveis bàsics i per a proporcionar habitatge assequible que contribueixi a fixar població i a dinamitzar l'economia per a un major benestar al municipi i al país.

Creixell, 6-octubre-2025

Montse Muñoz Madueño,
Alcaldessa