



***MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"***

INDEX

1. Memòria justificativa

- 1.1. Antecedents urbanístics.
- 1.2. Objecte de la modificació, i justificació de la seva necessitat i oportunitat.
- 1.3. Descripció de la modificació.
- 1.4. Cessions i reserves.
- 1.5. Estudi econòmic i financer.
- 1.6. Informe mediambiental.
- 1.7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- 1.8. Normativa que es modifica.

2. Modificació de les Ordenances reguladores de l'edificació.

3. Plànols d'ordenació

- 3.1 Plànol de zonificació núm. 6



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL, SECTOR "SÍNIES NORD"

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. Antecedents urbanístics.

El Pla Parcial del Sector anomenat "Sínies Nord" (Pla Parcial XIII de Llevant de Creixell) va ser aprovat definitivament per Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de 6 d'agost de 1992 (publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 21 de desembre de 1992¹).

Amb posterioritat, es va tramitar una modificació puntual del Pla Parcial, que es va aprovar definitivament per Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona d'11 d'octubre de 2006 (publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 2 de febrer de 2007).

Als efectes d'aquesta proposta, del contingut del planejament vigent i de la seva execució cal destacar els següents aspectes:

- En l'execució de l'ordenació urbanística del Sector, es va adjudicar a l'Ajuntament de Creixell, com a finca resultant procedent de la cessió del 10% de l'aprofitament del Sector, l'única parcel·la d'ús comercial de l'àmbit, amb una superfície de 4.750,21m² (illa 9 del sector).
- En concepte de cessió obligatòria i gratuïta, van correspondre a l'Ajuntament de Creixell les parcel·les següents (illa 5 del sector):

a) Parcel·la d'ús d'equipament cultural i docent, amb una superfície de 2.492,43 m².

¹ D'acord amb la Disposició amb la disposició addicional segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, es va portar a terme la publicació de les normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4985, de 10 d'octubre de 2007.



***MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"***

- b) Parcel·la d'ús d'equipament social, amb una superfície de 3.791,64 m².

1.2. Objecte de la modificació, i justificació de la seva necessitat i oportunitat.

Ja en el moment de la redacció del Pla Parcial del sector "Sínies Nord", es va constatar que la dotació d'equipaments comercials del municipi de Creixell resultava insuficient -tant en nombre, com en varietat i tipus d'oferta- per cobrir les necessitats de la població, resident i estacional.

D'altra banda, també es va constatar que, per la seva ubicació, la dotació comercial existent (formada bàsicament per petits establiments ubicats al casc històric de la població) no donava una resposta adequada a les necessitats de la població no resident al nucli; que es veia obligada a desplaçar-se al centre (zona majoritàriament de caràcter peatonal, i amb un notable dèficit d'aparcament) generant greus problemes d'accessibilitat al nucli, sobretot en èpoques estivals.

Amb l'objectiu de dinamitzar el comerç en el terme municipal, l'Ajuntament es va adjudicar la parcel·la C1 del Pla Parcial, com a finca resultant procedent de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector. Posteriorment, la parcel·la va ser objecte d'un concurs públic amb la finalitat de que fos objecte d'explotació comercial per part del sector privat, el qual va ser declarat desert.

En aquestes circumstàncies, i considerant la deficiència persistent d'una dotació d'equipaments comercials suficient per cobrir les necessitats de la població (especialment acusada a l'estiu, com a conseqüència de l'elevat increment de la població estacional), l'Ajuntament ha mantingut diversos contactes amb els diferents actors dels comerç municipal i comarcal. Com a



***MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"***

conseqüència d'aquests contactes, s'ha arribat a la conclusió de què el dèficit comercial del municipi es podria corregir mitjançant la implantació d'un equipament comercial municipal (un mercat municipal), on s'apleguessin totes les iniciatives comercials amb un efecte potenciador de la seva capacitat d'atracció.

L'objecte d'aquesta proposta de modificació puntual consisteix en modificar la qualificació urbanística de les parcel·les de les illes 5 i 9 del Sector, amb la finalitat de fer possible la implantació d'un equipament comercial municipal, concretament un mercat municipal, a l'illa 9.

Considerant que aquest equipament haurà de donar servei a tota la població de Creixell (tant a la població resident al nucli, com a la població resident a la platja), l'Ajuntament considera que, per la seva ubicació, l'actual parcel·la de l'illa 9 pot respondre, més adequadament que l'actual parcel·la de l'illa 5, als requeriments necessaris per garantir un bon funcionament del nou mercat municipal (accessibilitat, fonamentalment), assegurant la seva funcionalitat com a equipament.

Amb aquesta proposta de modificació, s'evitarà la necessitat de què la població de Creixell, estacional i no estacional, hagi de realitzar desplaçaments a altres municipis de la comarca per a la realització de les seves compres quotidianes, d'acord amb els criteris d'un desenvolupament urbanístic sostenible.

En relació amb la transformació de la zona d'equipament social en equipament d'abastament, cal assenyalar, tal i com exposarem més detalladament a l'apartat 1.4 d'aquesta Proposta, que es veu compensada per actuacions de tipus social promogudes per l'Ajuntament de Creixell en diverses parcel·les del municipi qualificades com a equipament però sense un destí específic.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL, SECTOR "SINIES NORD"

Finalment, cal assenyalar que aquesta modificació puntual no comporta cap variació de l'edificabilitat total del sector, ni de les cessions d'aprofitament, ni de la superfície total de les zones d'equipaments, totes les quals resten inalterades (a excepció de la variació del seu emplaçament); i resulta plenament compatible amb les determinacions del planejament urbanístic general.

1.3. Descripció de la modificació.

En resum, la modificació que es proposa passa per un intercanvi de les qualificacions urbanístiques entre les parcel·les comercial i d'equipament social de les illes 9 i 5, respectivament, de la forma següent:

- Assignació a la parcel·la de l'illa 9 del Sector la qualificació urbanística d'equipament d'abastament (EQ-3), incrementant de 3.791,64 m² a 4.750,21 m² la superfície fins ara destinada a aquest fi.
- Reordenació de les qualificacions urbanístiques i de les superfícies de les parcel·les de l'illa 5, de la forma següent:
 - a) Ubicació en aquesta illa d'una parcel·la amb la qualificació de Zona Comercial (COM) (amb una superfície total de 4.750,21m², la mateixa que actualment té la parcel·la de l'illa 9).
 - b) Reducció de la superfície de la parcel·la destinada a equipament cultural-docent (EQ-2), fins a una superfície total de 1.114,91 m².



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"**

Es proposa una nova redacció per al quadre de l'apartat 2.1 zonificació, de la Memòria del Pla Parcial:

	PLA PARCIAL VIGENT	MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
SISTEMES LOCALS		
Zona verda	9.343,68 m ²	9.343,68 m ²
Equipament	6.284,07 m ²	6.284,07 m ²
Cultural-docent	2.492,43 m ²	1.114,91 m ²
Social	3.791,64 m ²	418,95 m ²
Abastament	0,00 m ²	4.750,21 m ²
Sistema local viari	18.730,57 m ²	18.730,57 m ²
SISTEMES GENERALS		
Sistema general viari	18.452,69 m ²	18.452,69 m ²
SÒL EDIFICABLE		
Zona comercial	4.750,21 m ²	4.750,21 m ²
Zona ciutat jardí	51.647,69 m ²	51.647,69 m ²
TOTAL SÒL EDIFICABLE	56.397,90 m ²	56.397,90 m ²
TOTAL ÀMBIT	109.208,91 m²	109.208,91 m²

Es proposa una nova redacció per al quadre de *sistemes locals m²*, del punt 7 anomenat *Annex Quadre Memòria* del Pla Parcial:

SISTEMES LOCALS M²	
VERD	9.343,68 m ²
EQUIPAMENT CUL-DOCENT I SOCIAL	1.533,86 m ²
EQUIPAMENT D'ABASTAMENT	4.750,21 m ²
VIARI S. LOCAL	18.730,57 m ²
VIARI S. GENERAL	18.452,69 m ²
TOTAL	52.811,01 m²



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL, SECTOR "SINIES NORD"

Com a conseqüència del canvi de qualificacions urbanístiques, es modifica el Plànol núm. 6 de Zonificació del Pla Parcial amb el contingut del nou Plànol núm. 6, adjunt a aquesta proposta.

Finalment, cal recordar que aquesta modificació puntual no comporta cap variació de l'edificabilitat total del sector; ni de les superfícies totals de les zones d'equipaments i comercial, les quals resten inalterades (a excepció de la variació del seu emplaçament; ni de la resta de paràmetres d'ordenació de les zones o claus urbanístiques. Per tant, no es proposen modificacions de les ordenances particulars del Pla Parcial

1.4. Cessions i reserves.

En la mesura en la que mitjançant aquesta proposta de modificació puntual no s'altera la superfície d'aprofitament lucratiu del sector, com tampoc els índex d'edificabilitat ni la densitat residencial, no resulta necessari incrementar les superfícies d'espais lliures o d'equipaments, de conformitat amb el que es preveu a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i a l'article 118 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

En relació a les modificacions de la zonificació dels equipaments, cal assenyalar el següent:

- a) Aquesta proposta de modificació no altera la superfície total del sector destinada a equipaments. Per tant, es compleixen els estàndards previstos a l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL, SECTOR "SINIES NORD"

- b) La reducció de la superfície destinada a equipament cultural-docent es justifica per l'existència al municipi d'una reserva de dotació suficient per aquest tipus d'equipament.

- c) El fet que a la parcel·la de l'illa 9, l'equipament social passi a ser equipament d'abastament, es veu compensat pel fet que diverses parcel·les ubicades a altres indrets del municipi que tenen la qualificació urbanística d'equipament, sense un destí concret, s'han destinat a actuacions de tipus social, concretament a la construcció d'un centre de dia i d'apartaments amb serveis per a persones amb necessitat d'atenció socio-sanitària (recentment s'ha licitat una concessió demanial amb aquest objecte).

Les parcel·les d'equipaments que tindran l'esmentat destí estan ubicades al carrer Esopo 2-4, rambla Riera de la Murtra 17, carrer Llevant 6, carrer Minerva 4 i avinguda del Mar 17, i sumen una superfície total de 12.386,9 m² (segons el Pla General de Creixell), molt superior als 3.791,64 m² d'equipament social que amb la present Modificació es transformaran en equipament d'abastament.

1.5. Estudi econòmic i financer.

La present proposta de modificació no comportarà cap increment de les despeses d'urbanització pel sector, ni altera el seu aprofitament global.

A més, en la mesura que tots els usos del sector tenen el mateix valor, segons resulta del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per l'Ajuntament de Creixell, no resulta necessari introduir cap modificació sobrevinguda en el document reparcel·latori.



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL, SECTOR "SINIES NORD"

1.6. Informe mediambiental.

La present proposta de modificació no té cap indecència mediambiental, ni afecta a les condicions actuals de mobilitat; per aquest motiu, no es considera necessària la redacció d'un informe ambiental.

Aquesta proposta tampoc és objecte d'avaluació ambiental per no trobar-se inclosa en cap supòsit dels previstos en la Disposició Transitòria Sisena del Decret Legislatiu 1/2005.

1.7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

La present proposta està exempta de l'obligació de realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per ser Creixell un municipi amb una població inferior a 5.000 habitants, de conformitat amb l'article 3.2.2, del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

1.8. Normativa que es modifica.

Aquesta proposta no comporta cap variació dels paràmetres d'ordenació de les zones o claus urbanístiques contingudes a les Ordenances del Pla Parcial vigent (punt 4).

Únicament es proposa una modificació en el títol de l'Ordenança reguladora de la Zona d'Equipaments (punt 4.4), que de l'actual "*Zona d'Equipament Cultural i Docent*", passarà a anomenar-se "*Zona d'Equipament d'Abastament, Cultural i Docent*", amb el mateix contingut actual.



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"**

**2.- MODIFICACIÓ DE LES ORDENANCES REGULADORES DE
L'EDIFICACIÓ.**

Modificació del títol de l'Ordenança reguladora de la Zona d'Equipaments (punt 4.4), que de l'actual "*Zona d'Equipament Cultural i Docent*", passarà a anomenar-se "*Zona d'Equipament d'Abastament, Cultural i Docent*", amb el mateix contingut actual.

Modificació de les Ordenances particulars de la Zona Comercial. Incorporació en l'apartat 4.3.6 del següent esment:

L'ús comercial previst a la Zona Comercial s'ajustarà a allò que preveuen la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'Equipaments Comercial, el Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercial 2006-2009, el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, o les disposicions que els substitueixin, i en tot cas a la legislació vigent que resulti aplicable.

La dotació d'aparcament de l'ús comercial haurà de complir, si s'escau, l'article 12 del Decret 378/2006 o la normativa que el substitueixi.

Creixell, a 16 de gener de 2009.

Signat, Joan Manuel Muñesa Torrents.
Arquitecte Municipal

Josep Marzà Soler.
Arquitecte Tècnic Municipal

Signat, Carles Alonso Santamaria
Advocat. MANUBENS &/ ASOCIADOS



***MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"***

AJUNTAMENT DE CREIXELL.



***MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PP XIII DE LLEVANT DE CREIXELL,
SECTOR "SINIES NORD"***

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS.