

CU: 17

Expedient:2020 / 072240 / E

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 7 d'abril de 2022, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament referent a l'antiga estació ferroviària d'Horta de Sant Joan i d'Arnes-Lledó, d'Horta de Sant Joan, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

L'objecte de la Modificació puntual és la de regular els usos permesos a l'àmbit de les antigues estacions d'Horta de Sant Joan i d'Arnes-Lledó, totes dues situades al terme municipal d'Horta de Sant Joan.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit se situa a les parcel·les que formen part del traçat ferroviari de l'antiga línia Tortosa-Puebla de Híjar i que actualment estan condicionades com a Via verda. Concretament, està format per dos sub-àmbits, un per a cada estació.

El sub-àmbit de l'estació d'Horta de Sant Joan es troba situat al polígon 19 parcel·la 83, al nord del nucli d'Horta de Sant Joan, i disposa d'una superfície de 15.195 m². Se situa a tots dos costats de l'antic eix de la via i comprèn el recinte de l'antiga estació de ferrocarril i un tros de l'explanada que ocupava el traçat ferroviari, avui en desús. En aquesta finca es troben unes edificacions que ocupen una superfície de 843,50 m².

El sub-àmbit de l'estació d'Arnes-Lledó es troba situat a la parcel·la 65 del polígon 28 i a les parcel·les 102, 280 i 286 del polígon 27, al nord-oest del nucli d'Horta de Sant Joan. En conjunt, disposa d'una superfície de 27.709 m². Se situa a tots dos costats de l'antic eix de la via i comprèn el recinte de l'antiga estació de ferrocarril i un tros de l'explanada que ocupava el traçat ferroviari, avui en desús. En aquestes quatre finques es troben unes edificacions que ocupen una superfície de 1.439,97 m².

L'accés a l'estació d'Horta de Sant Joan es realitza a través de la carretera T-334 que va d'Horta a Bot, passat el p.k. 4. L'accés a l'estació d'Arnes-Lledó es realitza a través de la carretera T-333 direcció Lledó, i després durant 9 km per la carretera de Lledó TEV-3303, des d'allí s'agafa una pista de terra que comunica amb l'àmbit.

L'Ajuntament d'Horta de Sant Joan i ADIF van formalitzar el 2010 un contracte de lloguer de les dues estacions. Ara l'Ajuntament vol adquirir les estacions per concretar un projecte turístic per donar impuls al municipi. Per tal de poder adquirir els terrenys, edificis i espais de les dues estacions, es redacta la modificació per admetre l'ús turístic en aquests àmbits i s'elimini l'ús ferroviari.

Els objectius i criteris de la modificació són:

- Garantir la titularitat municipal amb l'adquisició de les edificacions.
- Fomentar l'activitat turística relacionada amb la Via Verda.
- Adequar la qualificació dels terrenys d'aquest àmbit.
- Concretar i establir els paràmetres del sòl no urbanitzable en aquesta nova clau.
- Establir els usos i activitats admesos i compatibles en les edificacions i la possibilitat de restauració i conservació.

En primer lloc, mantenint la classificació de sòl no urbanitzable prevista per les NNSS, es proposa modificar la qualificació de l'àmbit passant de Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau 10) a la nova clau Zona Via Verda (clau Vv).

En segon lloc, es proposa admetre els usos d'habitatge familiar vinculat a l'activitat principal d'ús turístic, hoteler amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament, turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració, equipaments, serveis comunitaris i qualsevol altre ús admès per la normativa urbanística aplicable. El document incorpora unes fitxes d'identificació dels edificis existents amb la relació d'usos no admesos a cadascun d'ells.

En tercer lloc, es proposa admetre la rehabilitació de les edificacions amb trets característics d'una infraestructura ferroviària, amb unes condicions estètiques que hauran d'harmonitzar amb el conjunt de les edificacions existents. S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents amb la possibilitat d'admetre petites ampliacions o noves construccions auxiliars que es puguin justificar per les necessitats del nou ús d'acord a l'article 47.6 del TRLUC.

En quart lloc, es proposa eliminar la clau F Sistema ferroviari de la normativa.

Pel que fa a la reserva d'aparcament, es proposa una reserva d'1 plaça per cada 100 m² de sostre destinat a activitats, amb un mínim del 30% reservades per a persones amb mobilitat reduïda.

Finalment, quant a la documentació, s'aporta: memòria, normativa urbanística, plànols d'informació, plànols de fitxes d'edificacions, plànols d'ordenació i document de l'avaluació ambiental estratègica.

Planejament vigent

El Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre (PTPTE), AD 27.07.2010 i DOGC 5696-19.08.2010 inclou els àmbits dins del sistema d'espais oberts com a sòl de protecció preventiva.

Si bé el planejament vigent al terme municipal d'Horta de Sant Joan són les Normes Subsidiàries de planejament d'Horta de Sant Joan, AD 6.07.1988 i DOGC 3.02.1989, el planejament vigent aplicable a aquest expedient és la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament pel que fa a la regulació d'usos i adaptació de la zonificació del sòl no urbanitzable al Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, AD 24.03.2011 i

DOGC 5934-3.08.2011, que classifica els àmbits de sòl no urbanitzable i els qualifica de sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau 10).

Tramitació municipal

Aprovació inicial:	Ple 17.03.2021
Informació pública:	DOGC-8376 29.03.2021, BOPT 30.03.2021, Diari ARA 8.04.2021, tauler electrònic i web municipal
Aprovació provisional:	Ple 21.03.2022
Al·legacions:	1
Redactor:	Estela Prats i Serrat, arquitecta

Informes:

- ADIF de 14.04.2021, en sentit favorable amb observacions pel que fa a la memòria i als plànols en relació amb les superfícies dels àmbits de les estacions i de la regulació de la plataforma de la via verda.
- Agència Catalana de l'Aigua de 19.04.2021, en sentit favorable amb condicionants pel que fa a l'abastament i al sanejament.
- Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de 22.04.2021, en sentit favorable.
- Departament de Cultura de 26.04.2021, en sentit favorable condicionat a incorporar a la normativa condicions estètiques del patrimoni arquitectònic a rehabilitar.
- Direcció General de Turisme de 28.04.2021, en sentit favorable condicionat a que es tingui en compte les observacions de l'informe en el cas d'incorporar l'ús de les activitats de càmping.
- Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de 10.06.2021, en sentit favorable.
- Resolució de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural per la qual s'emet la Declaració ambiental estratègica de 12.11.2021, amb caràcter favorable condicionada al compliment de les prescripcions següents: detallar expressament a la normativa les mesures correctores establertes en l'estudi ambiental estratègic; incorporar a la documentació gràfica de la Modificació les "Zones d'interès ambiental i paisatgístic", "Arbres aïllats d'interès" i "Alineacions d'arbrat d'interès"; els projectes d'implantació d'un establiment hotel·ler en SNU, inclosos els de turisme rural, s'hauran de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental; i donar compliment a les consideracions de l'Acord de la CTUTE de 6.10.2021.

Normativa

El document incorpora un apartat de normativa urbanística articulada.

Valoració de l'expedient

VALORACIÓ TERRITORIAL

La proposta que preveu potenciar l'activitat turística del municipi d'Horta de Sant Joan lligada a la Via Verda s'adequa a l'establert a l'article 2.20 de les Normes d'ordenació territorial preferent a les mesures adreçades al manteniment de la població rural en el territori promovent l'ecoturisme, l'agroturisme, el cicloturisme, el turisme cultural, etc.

Pel que fa al sistema d'espais oberts, d'acord amb l'article 2.11 de les Normes d'ordenació territorial, el sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47.

L'article 47.3 del TRLUC permet que, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51 es pugui reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

El primer instrument de planejament urbanístic d'Horta de Sant Joan són les Normes Subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 1988. Les edificacions de les antigues estacions ferroviàries són anteriors a l'any 1942 (d'acord al document de Modificació), per tant, es trobarien dins del supòsit anterior.

Tenint en compte l'anterior, la proposta s'adequa al planejament territorial.

VALORACIÓ URBANÍSTICA

La proposta que preveu implantar, en l'àmbit de les antigues estacions d'Horta de Sant Joan, noves activitats lligades a la Via Verda respon a la voluntat municipal d'impulsar el turisme i l'activitat econòmica. Així mateix, la proposta també permetrà la recuperació i el manteniment del patrimoni construït existent que es troba en estat de deteriorament des que va deixar de funcionar la línia ferroviària. Per tant, es considera que es justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents d'acord amb l'article 97 del TRLUC.

Pel que fa a les condicions d'edificació proposades, d'acord amb l'article 50.3 del TRLUC, la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. La Modificació puntual en la nova qualificació admet com a sostre el de les edificacions existents preveient alguna petita ampliació o nova construcció auxiliar justificada per la implantació de nous usos d'acord a l'article 47.6 del TRLUC, seguint la recomanació que es va indicar en l'Informe urbanístic i territorial de l'Avanç.

Pel que fa als usos proposats en la Modificació, es considera correcta la proposta de concretar els usos admesos per a la nova clau de Via Verda. El document incorpora la indicació feta en l'Informe urbanístic i territorial de l'Avanç del Pla i estableix que els habitatges familiars estaran vinculats a l'activitat principal d'ús turístic.

Pel que fa a les prescripcions que indicava la Declaració ambiental estratègica de 12.11.2021, aquestes es troben incorporades en el document.

En el sí de la Comissió des de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat han indicat que les edificacions núm.6 i 7 de l'àmbit de l'Estació d'Horta de Sant Joan es troben afectades per les servituds de la carretera T-334 i per tant qualsevol actuació que s'hi vulgui dur a terme haurà de ser congruent amb l'article 84 del Reglament general de carreteres. Així mateix, s'indica que en els sòls de l'àmbit que quedin compresos entre la carretera i la zona d'afectació definida per la paral·lela a 30m de l'aresta exterior de l'esplanació s'hauran de respectar les limitacions fixades en el títol IV del Text refós de la Llei de Carreteres relatiu al règim d'usos i protecció. En tot cas, es recorda que prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació entre la carretera i el límit exterior de la zona d'afectació, s'haurà d'obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Mobilitat de les Terres de l'Ebre.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre l'adopció de l'acord següent:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament referent a l'antiga estació ferroviària d'Horta de Sant Joan i d'Arnes-Lledó, d'Horta de Sant Joan, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Teresa Carbó Espuny

Signat electrònicament