

Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 11 de noviembre de 2021.

RESOLUCIÓN por la que se notifica el resultado de las consultas previas y el documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel (Teruel), promovido por el Ayuntamiento de Teruel. Número Expediente INAGA 500201/71B/2021/03600.

Con fecha 13 de abril de 2021 el Ayuntamiento de Teruel solicita la emisión del documento de alcance para la elaboración del estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado del municipio, en cumplimiento del artículo 13 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

RESULTADO DE LAS CONSULTAS PREVIAS

El art. 11 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, establece que deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, con carácter previo a su aprobación, los planes y programas, así como sus modificaciones que se adopten o aprueben por una Administración local de la Comunidad Autónoma y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria que establezcan el marco para la autorización en el futuro de proyectos susceptibles de ser sometidos a evaluación de impacto ambiental y que se refieran a ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

El órgano ambiental, en aplicación del art. 14 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, debe elaborar el documento de alcance donde se determine la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico (EAE), tras realizar las consultas previas a las administraciones públicas afectadas, habiendo realizado consultas iniciadas el 26 de mayo de 2021 a Comarca Comunidad de Teruel, Diputación Provincial de Teruel, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Ordenación del Territorio, Dirección General de Cultura y Patrimonio, Dirección General de Urbanismo, Confederación Hidrográfica del Júcar, Consejo de Protección de la Naturaleza, Asociación Naturalista de Aragón-ANSAR, Ecologistas en Acción-OTUS, Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).

Transcurrido el plazo fijado se reciben las siguientes respuestas:

- Instituto Aragonés del Agua, comunica que en relación con el procedimiento y una vez examinada la documentación no hace observaciones al respecto.
- Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, cuyas determinaciones son vinculantes en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, y a las propuestas de clasificación del suelo, de acuerdo con el artículo 48.2 del Decreto – Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), adopta el Acuerdo respecto al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, en sesión celebrada el 24 de junio de 2021, en el que se



contempla lo siguiente: Respecto a la documentación afirma que los contenidos del Avance del Plan cumplen con lo dispuesto en el Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA). Respecto a las alternativas considera que la alternativa definida es la alternativa 2 que queda recortada en algunas previsiones por la alternativa 3, la alternativa 0 (PGOU 1985) y la alternativa 1 (PGOU 2009) se presentan para ser descartadas directamente. Considera que deberían haberse estudiado las expectativas probables de desarrollo ligado a PLATEA y PLATA, Eje ferroviario Cantábrico – Mediterráneo o A-40. Valora que descartar cualquier desarrollo en los barrios rurales conlleva que se plantee un futuro de mera supervivencia en idénticas circunstancias a las actuales en lugar de proponer medidas de revitalización que atraigan nuevos ciudadanos. En relación con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, considera que el planeamiento prima la ciudad compacta de acuerdo con la legislación urbanística pero valora que se lleva al extremo al tratar de convertir en ciudad compacta terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable a pesar de las edificaciones, topografía y condicionantes ambientales que existan en el entorno. Observa que este concepto está actualmente en revisión tras la irrupción de la pandemia COVID-19 y cuyas consecuencias en las necesidades de la población de la ciudad en el futuro, tendrían que haberse analizado. Por otro lado identifica que a pesar de las previsiones de escaso crecimiento poblacional se proponen densidades muy elevadas por encima de las 75viv/ha que establece el TRLUA como límite por defecto (desde 40 a 275 viv/ha) y que carecen de justificación, además de prever un desarrollo intensivo (barrios de El Carrel, El Arrabal y San Julián, así como la zona bajo La Salle y junto al Carrajete, y Cuesta de la Enriqueta, colmatando la ciudad hasta la Ronda Perimetral) sobre terrenos arcillosos, con desniveles y vegetación abundante que no parecen idóneos para un desarrollo urbanístico de alta intensidad y que estarán condicionados por el informe que emita la Confederación Hidrográfica del Júcar por las implicaciones hidrológicas existentes en la zona. Respecto a la capacidad de crecimiento y ante los datos aportados de previsión en el horizonte temporal del plan, se prevén por un lado 39.606 habitantes totales (incremento de 3.716 hab.) y la hipótesis de suelo para 4.454 nuevas viviendas pero también la disponibilidad de suelos con capacidad para 5.972 viv. a las que se unirían las derivadas de rehabilitaciones o los núcleos de población ilegales que alcanzarían las 8.000 de modo que en consecuencia se posibilita un incremento de 21.000 nuevos habitantes que podrían alcanzar una población de 57.000 habitantes. Desde el Consejo se critica esta previsión por considerar una ausencia de correspondencia entre el discurso conceptual de consumo ajustado a la demanda y la propuesta del Avance del plan, indicando que no se complementa con la previsión de infraestructuras para dicha población, o de dotaciones de sistemas generales y sistemas generales “verdes” requeridos. Por ello establece que se deberá concretar una veraz capacidad de crecimiento poblacional, basada en el dato estadístico (2,62 hab/viv, u otro avalado) a aplicar al número de vivienda y que deberá tener el respaldo de las dotaciones e infraestructuras necesarias requeridas por el TRLUA. Respecto al suelo urbano consolidado observa que no han sido bien aplicadas las categorías de suelo en relación con las características de los suelos clasificados debiendo reconsiderar la categorización propuesta. Sobre el suelo urbano no consolidado pone atención en las densidades y coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento que no estarían alineados con la legislación urbanística ni las UE y sus viviendas previstas estarían respaldadas por las dotaciones (zona verde y equipamientos) necesarias por lo que se requiere que el Plan proponga una ordenación pormenorizada con cumplimiento de las reservas exigibles, o bien fije las condiciones para su desarrollo mediante planeamiento específico de desarrollo que en todo caso debe estar adecuadamente justificado en caso de superar el límite de 75 viv/ha. Sobre los suelos



urbanizables delimitados realiza observaciones respecto a las figuras de planeamiento de desarrollo más adecuadas y las determinaciones exigidas en su ordenación pormenorizada. Para los 16 sectores de suelo Urbanizable Delimitado correspondientes a la “Regularización de Núcleos de Población” sugiere al Ayuntamiento reconsiderar todo su contenido cuyo planteamiento y ejecución considera extraordinariamente compleja o inviable, valorando que la regularización propuesta solo será posible, al menos administrativamente, si es el propio Ayuntamiento quien lidera los procedimientos, y adoptando sistemas de gestión directa y con agrupación de sectores con mayor capacidad para asumir cargas, reservas y cesiones. Respecto a los ámbitos sujetos a rehabilitación, regeneración o renovación urbana observa que no parece ajustarse en sentido estricto a la legislación urbanística, que el Plan deberá concretar las actuaciones que pretenden ejecutarse delimitando sus ámbitos de intervención, o de reforma interior así como si su desarrollo se realizará mediante proyecto técnico, plan especial o si se define como una unidad de ejecución y se debe categorizar como suelo urbano no consolidado. En relación con los ámbitos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, observa que no se concreta la categoría de suelo urbano propuesta, ni se ajusta al sentido establecido en la legislación urbanística que indica que las actuaciones se deben recoger en el Programa de Rehabilitación Urbana y que forma parte del Plan General por lo que deberá concretarse e incorporarse en el PGOU, bien como documento de autonomía propia, bien integrado en sus normas y ordenanzas. Se revisan todos los sistemas generales presentados en el documento de Avance realizando un análisis y observaciones a cada uno de ellos (viario, aeroportuario, ferroviario, servicios urbanos, espacios libres y zonas verdes, equipamientos, y otros sistemas generales). Se aportan consideraciones al estudio económico y sobre las viviendas protegidas que considera, no aparecen adecuadamente representadas en la documentación. Respecto al suelo no urbanizable indica que se clasifican en diferentes categorías del suelo no urbanizable genérico suelos desarrollados y de reserva correspondientes a los ámbitos de PLATA y PLATEA resultando inadecuado puesto que los respectivos proyectos cuentan con todos los servicios urbanísticos exigibles como urbanos y que se enmarcan en Planes o Proyectos de Interés General de Aragón. Asimismo observa que se clasifica como suelo no urbanizable el área destinada al futuro hospital cuyo uso no se corresponde con dicha tipología debiendo reconsiderar la clasificación como Sistema General Hospitalario de Teruel. Respecto a los suelos destinados a regularización de núcleos de población se incluyen en la categoría de genéricos, indicando que se muestran con valores no coincidentes en distintos documentos presentados. Aprecia falta de concreción en las superficies correspondientes al suelo no urbanizable especial para las cuatro categorías presentadas (Protección del Patrimonio Cultural, Protección del Ecosistema Natural, Protección de Riesgos y Protecciones Sectoriales y Complementarias). Sobre el PERI de la Estación de Teruel aprecia reducciones en la superficie del sistema general e incremento de la superficie residencial lo cual observa que requerirá un incremento de dotaciones locales al pasar de 176 a 353 viviendas además de no considerarlo congruente con el propósito de impulsar la estación intermodal. Se analizan el suelo urbano y urbanizable realizando observaciones generales y a cada uno de los ámbitos clasificados en cada tipología. Sobre los barrios rurales indica que en Villaspesa, se prescinde de los 3 sectores de suelo urbanizable no programado (SUZ-NP) concentrando el desarrollo del barrio en pequeños ámbitos de suelo urbano no consolidado lo cual valora que podría ser una previsión insuficiente en el horizonte temporal de gestión del Plan ante la demanda objetiva de vivienda dada la buena comunicación existente y la proximidad al núcleo de Teruel. Para Caudé, se desestiman los sectores de SUZ creando pequeñas bolsas de suelo urbano no consolidado, indicando el Consejo que se deberá reconsiderar este hecho dado que es uno



de los barrios potenciales para demanda objetiva de vivienda por su proximidad a PLATA y PLATEA, la zona de reserva para la Estación Intermodal y la futura conexión A-40 con la A-23. En Concud se desestima el sector de suelo industrial previendo áreas de SU-NC, observando que gran parte de los desarrollos propuestos se encuentran actualmente colmatados y se impide el posible desarrollo del barrio a lo largo del horizonte de gestión del Plan. En el barrio de San Blas se prescinde de los 4 sectores de SUZ-NP con densidad de <15 viv/ha y se prevé delimitar 5 ámbitos de SU-NC creando un continuo urbano. Se analizan cada uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado y no delimitado, se concretan especificaciones para cada uno de ellos, indicando la necesidad de revisar algunos límites y ajustar la clasificación del suelo conforme las categorías, los servicios o sistemas circundantes. En el análisis de los ámbitos de viviendas ilegales observa que la regularización como suelo urbanizable no delimitado de los 16 sectores requiere de la redacción de planes parciales, proyecto de reparcelación y urbanización, y cumplir con las exigencias urbanísticas lo cual generará escasos rendimientos económicos por lo que valora que requerirá de un estudio que permita una mejor viabilidad y asunción de cargas siendo llevado a cabo por el Ayuntamiento y no únicamente por los particulares. En relación con los núcleos rurales tradicionales se clasifican en base a unos criterios concretos desestimando la inclusión de algunos ámbitos por no cumplir dichos requisitos, concretamente se refiere a los núcleos de La Gea y Los Marines que se excluyen por no contar con red de saneamiento ni consolidación por edificación aunque cuentan con edificaciones insertas en la trama urbana y desde el Consejo fue aprobada en 2020 la Modificación del Sistema General de Saneamiento para varios barrios rurales incluidos los citados por lo que se afirma que esta desclasificación implica dejar sin efecto parte de la modificación que ha sido aprobada definitivamente considerando que deberán incluirse en la categoría de Suelo urbano ya que si bien no cuentan con todos los servicios básicos actualmente (carecen de saneamiento), en ejecución del planeamiento podrán contar con ellos. Respecto al suelo no urbanizable especial desde el Consejo se afirma que su regulación resulta correcta conforme a la legislación urbanística (Art. 18 TRLUA) pero que podría sufrir variaciones como resultado de todos los informes realizados por las Administraciones Sectoriales que deben intervenir en la tramitación del Plan General.

El Ayuntamiento de Teruel aporta un documento denominado “Comentarios a “Informe al Avance Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.2 del texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón” trasladado a los miembros de Consejo Provincial de Urbanismo y a INAGA. En este documento se da respuesta a las determinaciones expuestas en el Acuerdo del CPU y que el equipo redactor del Plan del Ayuntamiento de Teruel organiza en varios apartados: consideraciones previas, cuestiones que corresponden a la fase posterior del Plan y no al Avance, cuestiones que derivan de cambios de criterio, cuestiones que dependen de políticas de otras administraciones, críticas amparadas en lo que no dice el Avance, errores respecto a la normativa y cuestiones fundamentales. Dentro de estos apartados se destacan las siguientes argumentaciones: En relación a la modalidad de gestión de los núcleos a regularizar indica que es una competencia estrictamente local sobre la que decidirá el municipio a la vista de los elementos concurrentes y en fases posteriores. Respecto a la categoría de suelo dentro de los ámbitos sujetos a rehabilitación, regeneración o renovación urbana, la obtención o el sistema de ejecución para los sistemas generales serán materia del PGOU y no del Avance. Se motiva la exclusión de viviendas al Norte de Castralvo y Valdelobos como consecuencia de los criterios trasladados por la Subdirección de Urbanismo de Teruel sobre el borrador del Avance del PGOU que desaconsejaban su clasificación como SUD por ser infracción



más grave su construcción en SUZD que en SNU. Sobre las reserva de suelo en torno a las infraestructuras aeroportuarias y ferroviarias se indica que su calificación como SNUG no supone calificación y permite restringir los usos autorizables y abaratar la obtención de los terrenos afectados si se califican finalmente como sistema general, por otro lado no considera adecuado clasificar reservas de suelo para equipamientos sanitarios o de transporte cuando su definición está vinculada a otras administraciones. En relación con el suelo residencial, el modelo urbano y la densidad edificatoria considera que no debe ponerse en duda la sostenibilidad asociada a la ciudad compacta y que la pandemia no debe hacer cuestionar la densidad del tejido urbano porque no es la densidad donde está el riesgo si no el hacinamiento, siendo de gran importancia la calidad del espacio público que se ve reflejado en el acceso a equipamientos, servicios, parques, zonas verdes, o paisaje. Indica que las densidades propuesta en suelo urbano no consolidado no superan los 75 vivi/ha salvo en algunos ámbitos de planeamiento recogido donde se asumen los objetivos de la ordenación establecida en su día. En referencia a los crecimientos previstos en los núcleos urbanos el Ayuntamiento considera correcta el consumo racional de suelo ajustado a la evolución histórica de la población y que considera alineado con la Orden VMV/397/2019, de 1 de abril, por la que se publica la actualización de la Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón y el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido e la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Referido a la capacidad poblacional del Plan según las viviendas proyectadas se cuestiona el ratio de ocupación reflejado por el CPU considerando más adecuado el correspondiente a la realidad del municipio (habitantes/viviendas totales: 1,58) en lugar de utilizar la metodología INE sobre las características demográficas básicas y donde se incluye únicamente la primera residencia (2,62 hab/viv). Se cierra el documento indicando que estas y otras cuestiones serán objeto de puesta en común con los Servicios Técnicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel.

DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO Y PLANEAMIENTO

El término municipal de Teruel se sitúa en el centro de la provincia, tiene una extensión de 440,41km² y cuenta con una población de 35.890 habitantes en continuo crecimiento, repartidos en 12 núcleos urbanos.

Núcleo	Habitantes	Núcleo	Habitantes
Aldehuela	62	Campillo	60
Castralvo	348	Caudé	206
Concud	128	San Blas	713
Teruel	33.440	Tortajada	93
Valdecebro	43	Villalba Baja	43
Villalba Baja	180	Villaspesa	617

El municipio cuenta con 18.999 viviendas de las cuales 13.218 son principales (69,57%), 2.755 secundarias (14,50%) y 3.026 se encuentran vacías (15,92%). En relación con el mercado de trabajo la afiliación a la seguridad social por sector de actividad fue en 2019 (IAEST) del 80,43% en servicios, 10,45% en industria, 5,59% en construcción y 3,52% en agricultura. El municipio cuenta con 30 establecimientos hoteleros, 11 viviendas de turismo rural, 99 apartamentos turísticos y 60 viviendas de uso turístico (IAEST 2018).



El instrumento urbanístico vigente es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Teruel de 1985, elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de enero de 1985. Se expone como necesaria la revisión del PGOU 1985 por los importantes cambios normativos que se han producido desde su aprobación, las más de 100 modificaciones del planeamiento, la obsolescencia del propio plan que contempla suelo residencial para una población que actualmente resulta injustificada y el cambio de paradigma derivado de la legislación y ligado al desarrollo sostenible.

Para la elaboración del Avance del Plan se indica que se ha partido del estudio de la demografía y de los indicadores socioeconómicos que permitan hacer un diagnóstico y establecer las proyecciones ajustadas al municipio. Se ha analizado la evolución histórica tanto de la población como del parque de viviendas, las características de la ciudad y de los barrios rurales en base a los indicadores de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, además se tratan de contemplar los valores naturales, paisajísticos, riesgos naturales y tecnológicos, infraestructuras y redes existentes. Se establecen como objetivos del PGOU:

- El patrimonio natural y el paisaje, incluyendo corredores ecológicos adscritos a la infraestructura verde; mejora paisajística de los accesos a la ciudad, sus bordes y espacios periurbanos; salvaguarda de los hitos topográficos del municipio; impulso a la regularización de las viviendas ilegales en suelo no urbanizable.
- El patrimonio cultural, integrando el plan especial de protección del BIC “Conjunto histórico de Teruel”; protección de las unidades de paisaje y paisaje urbano histórico; potenciar el informe de evaluación de los edificios (IEE).
- Población y residencia, pretendiendo consolidar la ciudad de Teruel como núcleo articulador de la provincia; adecuar la calificación de nuevo suelo residencial a las proyecciones demográfica y del parque residencial; regenerar y renovar frente a la vulnerabilidad urbana; revertir los procesos de gentrificación y turistificación del centro histórico; ordenación específica en los núcleos rurales.
- Suelo para usos productivos, residenciales, industriales y terciario, en las zonas consideradas idóneas.
- Dotaciones urbanísticas, incorporando las infraestructuras, zonas verdes, y equipamientos necesarios, evaluando las necesidades y circunstancias de cada espacio.
- Movilidad, con el mallado de la red y conexiones entre barrios; creación de itinerarios peatonales de largo recorrido; proseguir con la extensión del carril bici; proponer medidas encaminadas a la resolución de los problemas de aparcamientos existentes.

En el documento ambiental se presentan varias alternativas: la Alternativa 0, que se enfoca como una crítica al planeamiento actual por considerarlo obsoleto y reflejando la necesidad de un cambio de modelo territorial. Este planeamiento preveía un horizonte de 66.292 habitantes, que duplica la realidad actual, con un suelo urbanizable residencial e industrial muy expansivo, de baja densidad residencial y ocupación dispersa que se identifica opuesto a la ciudad compacta y al consumo racional de suelo, además de no contar con clasificación de suelos afectados por protecciones sectoriales, ambientales, riesgos, etc.



- La Alternativa 1 recoge un modelo territorial (PGOU 2009) al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, y que fue aprobado inicialmente en 2009, pero que no llegó a aprobarse. Se describe que esta alternativa apuesta por unas previsiones de suelo urbanizable residencial, industrial y terciario no justificadas, excesivas respecto al crecimiento previsto y que no dan respuesta a las edificaciones dispersas o a las bolsas de suelo sin desarrollar. Esta modificación fue muy criticada en los informes sectoriales del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y por la Dirección General de Ordenación del Territorio, y que el equipo redactor ha tenido en cuenta en la elaboración de las alternativas 2 y 3 siguientes.

- La Alternativa 2 se apoya en el PGOU 1985 y sus modificaciones más los instrumentos de planeamiento que se han desarrollado hasta la fecha. Se fundamenta en un estudio poblacional, económico, medioambiental, turístico y de las potencialidades de desarrollo, de modo que se expone que los suelos desarrollados responden a demandas objetivas, impulsando operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como alternativa a la clasificación de nuevo suelo y sin comprometer los valores patrimoniales, medioambientales o los suelos sujetos a riesgos.

- La Alternativa 3 participa de los criterios y objetivos generales de la Alternativa 2 incorporando ajustes en ámbitos muy localizados. Respecto al suelo urbano consolidado (SUC) se mantiene en la ciudad de Teruel, pero en los barrios rurales se incrementa en 1.115 m²; para el SUNC se incrementa en el núcleo de Teruel en 1.897 m², y se reduce en 173.209 m² en los barrios rurales; el suelo urbanizable delimitado (SUZD se reduce en 137,48 ha, se prescinde del sector de Villaspesa al no estar asegurada su viabilidad económica; en SUZND, respecto a la Alternativa 2, se desclasifican varios sectores en el entorno de Teruel (SUZ-ND/R.02-Las Viñas Norte y SUZ-ND/T.01 Ampliación polígono "Los Hostales 3"). En su conjunto esta alternativa desclasifica 269,46 ha de suelo urbano y urbanizable respecto al PGOU 85 pero con una gran superficie de suelo urbanizable para la regularización de ámbitos de vivienda unifamiliar en SNU (132,4 ha). Además el 89,77% de la oferta residencial se prevé en edificio plurifamiliar primando sobre la vivienda unifamiliar que a su vez queda cubierta por los suelos reservados para ello dada la demanda existente.

Se aboga por la alternativa 3 por tener en cuenta principios de desarrollo sostenible y la Estrategia de Ordenación del Territorio de Aragón, incorporando criterios de naturaleza territorial, ambiental, urbanística, paisajística y cultural, y económica. Se destaca la apuesta por la ciudad compacta como mejor respuesta a la asunción del principio de sostenibilidad en el planeamiento urbanístico, la incorporación del parque residencial, y la regeneración y renovación de los espacios urbanos degradados entre otras cuestiones. Según se expresa, las líneas maestras que orientan la concreción del modelo territorial de la alternativa elegida son las siguientes:

- Continuidad con la ciudad construida, proponiendo nuevos desarrollos en los suelos vacantes existente entre los barrios del Carrel, El Arrabal y San Julián, y la ronda perimetral "Manuel Pertegaz".
- Deslocalización de las actividades disconformes, por incompatibilidad con el desarrollo residencial.
- Reducción del tamaño de los ámbitos sometidos a actuaciones integradas para facilitar su gestión.
- Incremento de la densidad y edificación de los suelos incorporados al proceso de transformación urbanística.
- Potenciación de la edificación de solares vacantes y vacíos urbanos.
- Impulso a las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.



- Ajuste del régimen de compatibilidad y complementariedad de usos del PGOU 85.
- Atención especial a la puesta en valor del patrimonio cultural de la ciudad y su entorno.
- Constitución de un parque público de vivienda de alquiler social.
- Incorporación de la gestión sistemática, o la urbanización en régimen de obras ordinarias acogidas a contribuciones especiales, en áreas de suelo urbano vinculadas a usos residenciales de media y baja densidad.

La alternativa seleccionada desclasifica 269,4593 ha de suelo urbano y urbanizable respecto del clasificado en el PGOU 85 (-20,78%) con una capacidad residencial hasta las 5.972 viv. que según se expresa constituye un superávit de 1.518 viv, sobre la proyección estimada lo que proporciona un margen de maniobra y de flexibilidad que permite adecuarse a los cambios que experimente el municipio a lo largo de la vigencia del Plan. El 89,77% del parque residencial propuesto (5.361 ud.) corresponde a la tipología de vivienda plurifamiliar, y el 10,23% restante (611 ud.), corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar, que tiene una demanda muy significativa en el municipio, pero, según se indica, estaría holgadamente cubierta.

La clasificación prevista para el Avance trata de ajustar la clasificación de los suelos desarrollados con una previsión de desarrollo más ajustada a la evolución del municipio incorporando valores naturales y patrimonio cultural además de posibilitar la expansión de las principales actividades del municipio.

El **suelo urbano** representa aproximadamente un 1,74% de la superficie del término municipal con 756,9897 ha de los cuales el suelo urbano consolidado son 672,2283 ha (1,53%) y el suelo urbano no consolidado son 90,3068 ha, que se distribuye en la ciudad de Teruel y su entorno y los barrios rurales:

Suelo Urbano Consolidado, se clasifican 666,6829 ha:

- Ciudad de Teruel: con 442,5818 ha de uso residencial y 140,4989 ha de suelo industrial.
- Barrios rurales con 83,6022 ha de uso residencial.

Suelo Urbano No Consolidado, se clasifican 90,3068 ha:

- Ciudad de Teruel, se clasifican como SU-NC un total de 72,9859 ha, de los cuales se califican con uso residencial 39,3506 ha (53,92%), con uso terciario 32,7284 ha (44,84%) y con uso industrial 0,9069 ha (1,24%).
- Barrios rurales, se clasifican 17,3209 ha de uso residencial.

Se clasifican como suelo urbano con la categoría de no consolidado los siguientes ámbitos:

1. SU-NC/R1.01 - Ciudad Escolar Seminario Menor, al NO de la ciudad de Teruel, con 9,6757 ha, una densidad de 40 viv/ha y un máximo de viviendas potenciales de 387 viv. de tipología plurifamiliar. Este ámbito pasa de la calificación de cultural-docente a residencial.
2. SU-NC/R1.02 – Ctra. Zaragoza, al NO, con 1,6195 ha, una densidad de 40 viv/ha y un máximo de viviendas de 65 de tipología plurifamiliar. Con esta unidad se pretende reactivar la zona, colmatando los suelos vacantes y eliminando edificaciones y construcciones en desuso.



3. SU-NC/R1.03 – La Grama.1, al NO de la ciudad de Teruel, junto a R1.01, con 0,4188 ha, una densidad de 75 viv/ha y un máximo de 31 viviendas de tipología plurifamiliar. En este ámbito se pretende conseguir un espacio libre ajardinado que resuelva su situación de aislamiento con el barrio del Carmen mediante la creación de una nueva conexión peatonal con la calle Travesía Barrio del Carmen.
4. SU-NC/R1.04 – La Grama.2, en el centro norte de la ciudad con 0,2297 ha, 275 viv./ha y una capacidad de 63 viviendas. Se trata de una pequeña promoción de viviendas unifamiliares adosadas creadas en el periodo de reconstrucción tras la Guerra Civil, sobre la que se pretende regularizar la alineación de la ctra. de Alcañiz y abrir a esta la plaza La Grama.
5. SU-NC/R1.05 – Frente Universidad, al Norte de la ciudad, con 3,913 ha una densidad de 75 viv/ha y capacidad para 293 viviendas. El ámbito actual se amplía hacia el Este y pretender dotarse de una ordenación que resuelva la mezcla de usos industrial según el plan y residencial y terciario actuales.
6. SU-NC/R1.06 – Parque Maquinaria DGA, de 0,7085 ha, de uso residencial con una densidad de 75 viv/ha y una capacidad de 53 viviendas de tipología plurifamiliar. Esta unidad permite actualmente varios usos a desarrollar mediante un PERI que no se ha llegado a aprobar. La propuesta pretende incorporar esta pieza a la ciudad previo trasladado del Parque de Maquinaria de la DGA, indicando que la innecesariedad de actuaciones urbanizadoras complementarias que garantizan la viabilidad económica permitirá impulsar políticas de vivienda pública.
7. SU-NC/R1.07 – San Nicolás, con 1,418 ha, una densidad de 75 viv/ha y capacidad para 111 viviendas. Su desarrollo remite a un PERI que no se ha llegado a aprobar. Con esta unidad se pretende la renovación urbana de la zona, resolviendo la falta de dotaciones y la adecuada articulación con los suelos colindantes.
8. SU-NC/R1.08 – Los Arcos, situado en el centro urbano y en el entorno del BIC, cuenta con 1,7238 ha, una densidad de 50 viv/ha y capacidad para 86 viviendas. Su desarrollo remite a un PERI que no se ha llegado a aprobar, y según se indica requiere una intervención decidida acorde a su centralidad y valor patrimonial.
9. SU-NC/R1.09 – Entorno C/ Tras La Merced, con 0,4243 ha, una densidad de 50 viv/ha y capacidad para 21 viviendas. Ocupado por construcciones auxiliares delimita un suelo vacante entre los barrios de El Carrel y El Arrabal con topografía que ha comprometido su transformación sobre la base de la tipología tradicional.
10. SU-NC/R1.10 – Pomecia 1, con una superficie de 0,6369 ha se compone de un suelo calificado como SG de Espacio Libre y adscrito a las unidades de ejecución en el barrio El Arrabal.
11. SU-NC/R1.11 – Pomecia 2, con una superficie de 0,1253 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 9 viviendas plurifamiliares, incluyendo cesiones para espacios libres con 716 m², y 537 m² de aprovechamiento lucrativo con una edificabilidad de 2.148 m²t.
1. SU-NC/R1.12 – Pomecia 3, con una superficie de 0,4674 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 35 viviendas plurifamiliares, incluyendo cesiones para espacios libres (3.147 m²), y 1.451 m² de aprovechamiento lucrativo con una edificabilidad de 7.255 m²t. Se indica que la ejecución de esta ordenación urbanística permitiría el desmantelamiento del asentamiento ilegal de Pomecia y el realojo de los residentes.
2. SU-NC/R1.13 – Arrabal, con una superficie de 1,8052 ha, y densidad de 50 viv/ha, tendrán una capacidad de 90 viviendas plurifamiliares, ordenando un vacío urbano perimetrado por edificaciones recientes, y otras en deficiente estado de



conservación, que dan como resultado un espacio urbano desestructurado y carente de suelos dotacionales.

1. SU-NC/R1.14 – Entorno C/ Mena Motina, con una superficie de 0,1895 ha, y densidad de 125 viv/ha, tendrán una capacidad de 24 viviendas plurifamiliares. Este ámbito prevé su reordenación para mejorar la conectividad de las zonas de ensanche previstas y la trama urbana existente por encontrarse entre el barrio de San Julián y el nuevo sector SUZD/R.04 San Julián Este.
2. SU-NC/R1.15 – Entorno Iglesia de San Francisco, con una superficie de 0,7819 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 59 viviendas plurifamiliares, de las que tres se encuentran materializadas. Se encuentra entre una zona pendiente de PERI y otra con Plan aprobado, de modo que con la ordenación se pretende mejorar la movilidad de la fachada Sur del barrio del Carmen, liberando de construcciones los edificios religiosos (iglesia S. Francisco y convento Padres Franciscanos) y la desafectación del espacio trasero del CRP “San Juan de Dios” para ubicar el aprovechamiento urbanístico residencial.
3. SU-NC/R1.16 – Frente Estación FF.CC. con una superficie de 2,3515 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 176 viviendas plurifamiliares. Con esta unidad se pretende mejorar la fachada fluvial y el entorno del complejo ferroviario de la estación. Se prevé la implantación de un nuevo ascensor que mejore la conectividad entre los barrios de San Julián y el Ensanche.
4. SU-NC/R1.17 – Cuesta Carrajete 1, con una superficie de 1,8394 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 138 viviendas plurifamiliares.
5. SU-NC/R1.18 – Cuesta Carrajete 2, con una superficie de 3,2677 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 245 viviendas plurifamiliares, incluye parte de suelo urbano y no urbanizable y conllevará el desmantelamiento de las naves industriales y almacenes existentes que se han valorado incompatibles con el modelo territorial propuesto.
6. SU-NC/R1.19 – Cuesta Enriqueta, con una superficie de 6,8266 ha, y densidad de 75 viv/ha, tendrán una capacidad de 512 viviendas plurifamiliares. Cuenta con uso industrial pero se le otorga un uso residencial y permitirá reordenar las traseras de las manzanas recayentes a la avenida Sagunto y las estribaciones del barranco Chacón, desmantelando las naves industriales y almacenes en torno a la rotonda de San Julián.
7. SU-NC/R1.20 – Entorno C/ Isidoro de Antillón, con una superficie de 0,8649 ha, y densidad de 40 viv/ha, tendrán una capacidad de 35 viviendas plurifamiliares. Clasificado en el plan vigente como suelo no urbanizable es un relicto situado entre varios sectores, que incluirá una zona verde que articule los desarrollos existentes y previstos.
8. SU-NC/I.01 – Ampliación Polígono “La Paz Sur.1”, con una superficie de 0,9069 ha, pasa de suelo urbanizable delimitado residencial, que no ha tenido desarrollo, a suelo urbano no consolidado de uso industrial conectado con el polígono La Paz. La parte Sur excluida de la delimitación se ha ocupado por viviendas unifamiliares ilegales que se incluirán en un ámbito de regularización.
9. SU-NC/T.01 – Ampliación Polígono “Los Hostales.1”, con una superficie de 24,5099 ha conectado con el polígono La Paz a lo largo de la carretera N-234, donde se pretende potenciar los usos terciarios e industriales.
10. SU-NC/T.02 – Carretera Villaspesa, con una superficie de 8,2185 ha, junto a la TE-V-6014. Clasificado actualmente como suelo no urbanizable genérico, se destinará a acoger actividades deslocalizadas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado



residencial R.17, R.18 y R.19. La reurbanización de la TE-V-6014 contempla la regularización de su sección y la construcción de un carril-bici y se valora una nueva conexión peatonal con la avda. América.

Se establecen varios ámbitos sujetos a rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en los que se detectan procesos de obsolescencia, degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico, con carencias energéticas y de accesibilidad, etc. En estos suelos se prevén acometer obras de conservación y mejora, rehabilitación edificatoria y de urbanización, así como de renovación urbana. Las áreas de regeneración y renovación urbana (ARRU) son las siguientes:

1. ARRUR-1.01 – Grupo “Padre Polanco”, de 0,1283 ha, densidad 200 viv/ha y capacidad para 26 viviendas (18 viviendas materializadas y 8 potenciales).
2. ARRUR-1.02 – Grupo “Generalísimo”, de 1,7255 ha, densidad 120 viv/ha y capacidad para 207 viviendas (158 viviendas materializadas y 49 viviendas potenciales).
3. ARRUR-1.03 – “Cuevas del 7”, de 2,2695 ha, densidad 50 viv/ha y capacidad para 113 viviendas (60 viviendas materializadas y 53 viviendas potenciales).
4. ARRUR-1.04 – Entorno “Torre Bombardera”, de 0,2028 ha, densidad 120 viv/ha y capacidad para 24 viviendas.
5. ARRUR-1.05 – Entorno “Ronda Dámaso Torán”, de 0,3258 ha, densidad 120 viv/ha y capacidad para 39 viviendas de las cuales 10 se encuentran materializadas.
6. ARRUR-1.06 – Entorno “Arrabal”, de 4,1260 ha, densidad 175 viv/ha y capacidad para 722 viviendas de las cuales 615 se encuentran materializadas. En esta zona con signos de vulnerabilidad urbana se priorizará la recuperación del parque residencial al objeto de cumplir los estándares actuales respetando las señas de identidad el barrio de origen medieval de interés patrimonial.
7. ARRUR-1.07 – Entorno “CHA - Judería”, con 2,3413 ha, densidad de 225 viv/ha, tiene capacidad para 527 viviendas de las cuales 411 se encuentran materializadas. Al igual que en ámbito anterior se recuperará la el parque residencial respetando la identidad del barrio y sus habitantes.
8. ARRUR-1.08 – Entorno “CHA – c/ La Parra”, conectado con el anterior, de 1,3190 ha, 225 viv/ha y una capacidad de 297 viviendas de las cuales 271 están materializadas.
9. ARRUR-1.09 – Grupo “Bloques Segarra”, con una superficie de 0,9758 ha, densidad de 200 viv/ha y una capacidad para 195 vivienda de las cuales 142 están materializadas. Los edificios presentan carencias de eficiencia energética y accesibilidad en un conjunto urbano desestructurado en un entorno potencialmente atractivo entre el parque de Los Fueros y la avenida de Sagunto.
10. ARRUR-1.10 – Grupo “Obra Sindical”, con 1,8467 ha, una densidad de 175 viv/ha y 323 viviendas propuestas de las cuales 214 son materializadas y 109 potenciales.
11. ARRUR-1.11 – Grupo “La Paz”, con 0,7807 ha, una densidad 200 viv/ha y 156 viviendas propuestas, 110 de ellas materializadas.

En los barrios rurales se desclasifican los suelos urbanizables delimitados y no delimitados dada la falta de desarrollo a lo largo del periodo de vigencia del plan actual (PGOU 85) y la inexistencia de tensiones demográficas que motiven su expansión. Se prioriza la puesta en carga de los suelos vacantes y la rehabilitación del patrimonio edificado además de optar por incorporar la zona de borde contemplada en el artículo 289 del TRLUA. La superficie total de suelo urbano consolidado en los barrios rurales propuesta es de 83,6022 ha y 17,3209 ha de SUNC.



- Aldehuela, con 6,1819 ha de SUC y 1,0147 ha de SUNC.
- El Campillo, con 7,2098 ha de SUC, contemplando un pequeño recrecido en el extremo Sur para equipamiento deportivo solicitado en el proceso participativo del Avance del Plan.
- Castralvo, con 5,98779 ha de SUC y 2,8047 ha de SUNC.
- Caudé, con 13,1015 ha de SUC y 1,9004 ha de SUNC en tres ámbitos de la periferia del núcleo.
- Concud, con 6,1827 ha de SUC y 2,5787 ha de SUNC al Oeste del núcleo a lo largo del vial de acceso por el Oeste, englobando viviendas existentes y suelo agrícola sin cultivar.
- San Blas, con 14,2471 ha de SUC y 6,0886 ha de SUNC agrupando nuevos crecimientos e incluyendo como sistema general una ronda que perimetra la fachada Norte.
- Tortajada, con 2,9673 ha de SUC.
- Valdecebro, con 4,9631 ha de SUC.
- Villalba Baja, con 8,3471 ha de SUC y 0,3387 ha de SUNC en el extremo Norte del núcleo.
- Villaspesa, con 14,5238 ha de SUC y 2,5951 ha de SUNC.

Suelo urbanizable

Suelo urbanizable delimitado (SUZ-D), se clasifican un total de 264,9815 ha:

- Ciudad de Teruel y entorno: 132,7415 ha, de los cuales 92,8537 ha de uso residencial (69,95%), 23,2917 ha de uso terciario (17,55%) y con uso industrial 16,5961 ha (12,50%).
- Barrios rurales: no se clasifica suelo urbanizable delimitado.
- Regularización de Núcleos de Población: se clasifican un total de 132,24 ha, que hacen referencia a la regularización de las parcelaciones ilegales (representan el 48,92% del total del SUZ-D previsto en la alternativa seleccionada, y el 0,30%, de la superficie del TM).

Los sectores de suelo urbanizable delimitado son los siguientes:

1. SUZ-D/R.01 – Ampliación “Las Viñas”, con una superficie de 36,7983 ha, correspondiente al sector de suelo urbanizable delimitado del PGOU 85 que cuenta con Plan Parcial aprobado y varias U.E. en desarrollo pero que requiere de ajustes nuevos derivados de la eliminación del SG Viario actualmente innecesario.
2. SUZ-D/R.02 – Ollerías del Calvario, con una superficie de 6,9273 ha, clasificado actualmente como suelo no urbanizable genérico “Cerámicas”, prevé la construcción de 381 viviendas con una densidad de 55 viv/ha. Contempla la catalogación de los alfares y ollerías y su desarrollo exigirá el desmantelamiento de las actividades comerciales y de almacenaje existentes, que se consideran incompatibles con el uso residencial propuesto. Se prevé un frente ajardinado que integre y complemente las actuaciones realizadas con cargo al FITE “Parque de Las Arcillas”.
3. SUZ-D/R.03 – Arrabal Este, con una superficie de 5,6778 ha, clasificado actualmente como suelo no urbanizable genérico “Cerámicas”, prevé la construcción de 312 viviendas con una densidad de 55 viv/ha. Se indica que el desarrollo del ámbito exigirá el desmantelamiento de la actividad cementera y de despiece de pétreos existentes, al generar molestias y riesgos (ruido, polvo, tráfico pesado) incompatibles con el uso residencial previsto, además de incluir la construcción de un paso inferior



- bajo la Ronda perimetral Manuel Pertegaz para su conexión peatonal y cicloturista con el Parque de las Arcillas situado al Norte.
4. SUZ-D/R.04 – San Julián Este, con una superficie de 13,3913 ha, clasificado actualmente como suelo no urbanizable genérico “Cerámicas”, prevé la construcción de 766 viviendas con una densidad de 55 viv/ha. Se dismantlarán las actividades existentes por incompatibilidad con el uso residencial y se preservarán las estribaciones del barranco “Chacón” y la balsa de laminación del “Parque de Las Arcillas”, acogiendo dotaciones necesarias para vertebrar esta zona oriental del núcleo.
 5. SUZ-D/R.05 – Aljezares Norte, con una superficie de 29,529 ha, clasificado actualmente como suelo urbanizable no delimitado conforma un sector separado por la ronda Manuel Pertegaz, de modo que al Este se concentra el crecimiento residencial y al Oeste se reserva para un gran equipamiento deportivo y ampliación del suelo terciario comercial existente. La densidad residencial es de 40 viv/ha con una capacidad de 1.181 viviendas.
 6. SUZ-D/I.01 – Ampliación Polígono “La Paz Sur.1”, con una superficie de 15,322 ha, clasificado actualmente como suelo urbanizable no delimitado “Ampliación La Paz” con PAU y PP aprobados, limitándose esta clasificación a recoger los parámetros y criterios fijados.
 7. SUZ-D/I.02 – Ampliación Polígono “La Paz Sur.2”, con una superficie de 1,2741 ha forma parte del SUND Sector industrial Frente Celadas, sin ordenación pormenorizada, y al que se le atribuyen los parámetros y criterios del polígono contiguo La Paz.
 8. SUZ-D/T.01 – Ampliación Polígono “Los Hostales.2”, con 12,7566 ha clasificado como SUND Sector Ampliación de La Paz y como SNUG que ahora pretende conformarse como ampliación del polígono Los Hostales.1 a lo largo de la N-234 prolongándose hasta los suelos de PLATEA.
 9. SUZ-D/T.02 – Aguanaces, de 10,5351 ha, recae sobre la N-234 y contaba con actividades vinculadas al tráfico de la misma, muy mermado por la entrada en servicio de la Autovía Mudéjar A-23. En este sector se imputa el coste de una rotonda de enlace a la N-234 impuesta por el Ministerio de Fomento para el acceso a Valdelobos.

En relación con las parcelaciones ilegales se prevé en el Avance del Plan su regularización conforme al marco normativo establecido por el TRLUA y su artículo 247 donde se establecen los requisitos para ello y habiendo consultado a la administración en materia de urbanismo y los planos catastrales del municipio. Se descartan las viviendas que se encuentran ubicadas en las llanuras fluviales de las vegas de los ríos Alfambra, Guadalaviar y Turia (266) además de 42 afectadas por el riesgo de inundabilidad para periodo de retorno de 500 años y 29 en zona de flujo preferente. De las 1.063 analizadas se incluyen 409 en el Avance del Plan en 7 áreas: Teruel Oeste, Vega Guadalaviar, Teruel Norte, Teruel Sur, Castalvo Norte, Castalvo Sur y TEV-1001. En su conjunto suponen una superficie de 132,24 ha de suelo urbanizable delimitado que representan un 48,9% del total del SUZ-D y que se clasifican pendientes de regularización. Los ámbitos delimitados son:

1. SUZ-D/RNP.01 (Los Hostales”), de 10, 37 ha
2. SUZ-D/RNP.02 (El Planizar), de 4,49 ha
3. SUZ-D/RNP.03 (Cuesta de La Cera), de 4,50 ha
4. SUZ-D/RNP.04 (Camino Real del Campillo), de 18,26 ha
5. SUZ-D/RNP.05 (El Palomar), de 8 ha



6. SUZ-D/RNP.06 (Pinilla.1), de 7,80 ha
7. SUZ-D/RNP.07 (Pinilla.2), de 10,85 ha
8. SUZ-D/RNP.08 (Masía Franquia.1), de 2,81 ha
9. SUZ-N/RNP.09 (Masía Franquia.2), de 3,64 ha
10. SUZ-D/RNP.10 (Las Cortinas.1), de 10,5 ha
11. SUZ-D/RNP.11 (Las Cortinas.2), de 2,51 ha
12. SUZ-D/RNP.12 (La Conejera), de 11,35 ha
13. SUZ-D/RNP.13 (Las Cortinas.3), de 1,33 ha
14. SUZ-D/RNP.14 (Pitraque.2), de 11,25 ha
15. SUZ-D/RNP.15 (Pitraque.1), de 13,89 ha
16. SUZ-D/RNP.16 (El Coscojar), de 10,74 ha

Como resultado también se incluyen actuaciones para evitar la edificación ilegal en SNU con acciones inspectoras, la prohibición de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, y el impulso de convenios de colaboración con la Dirección General del Catastro, y las Direcciones Generales de los Registros y del Notariado.

Suelo urbanizable no delimitado, se clasifican 5,3144 ha localizadas en la ciudad de Teruel. Los sectores de suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND), propuestos, son los siguientes:

1. SUZ-ND/R.01 – Barranco Chacón, con una superficie de 5,3144 ha una densidad de 50 viv/ha y una capacidad de 266 viviendas plurifamiliares. Actualmente clasificado como SNUG “Cerámicas”, está ligado al desarrollo de cuesta Carrajete y se plantea como suelo de reserva para colmatar el espacio disponible ubicado al pie de las estribaciones del barranco Chacón.

En relación con el **suelo no urbanizable** se clasifican 43.013,7143 ha, equivalente al 97,67% de la superficie del TM, lo que supone un incremento respecto al porcentaje que clasifica el PGOU 85 (97,06%) pasando de las 6.849,25 ha de SNU-E, a las 18.837,68 ha previstas en el Avance del PGOU.

Suelo no urbanizable especial, con 18.837,6772 ha (42,77% de la superficie del TM) incluye el suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial, además de los terrenos expuestos a riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

- Protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)
 - SNU-E/ENMP Montes de Utilidad Pública
 - SNU-E/ENRN-LIC Red Natura 2000 – Lugares de Interés Comunitario
 - SNU-E/ENEI-LIG Lugares de Interés Geológico (1)
 - SNU-E/ENEI-HUM Humedales
- Protección del patrimonio cultural (SNU-E/PC)
 - SNU-E/PCYA Yacimientos arqueológicos
 - SNU-E/PCYP Yacimientos paleontológicos
 - SNU-E/PCPI Patrimonio industrial
 - SNU-E/PCPE Patrimonio etnográfico
- Protección de riesgos (SNU-E/R)
 - SNU-E/RGE-DSL Riesgo natural geológico – Deslizamiento
 - SNU-E/RGE-HUN Riesgo natural geológico – Hundimiento



SNU-E/RIN-ZFP Riesgo natural de inundaciones
SNU-E/RME Riesgo natural meteorológico – Viento
SNU-E/RIF Riesgo natural de incendios forestales
- Protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/SE)
SNU-E/SESC-CAR Protección del sistema de comunicación e infr. – Carreteras
SNU-E/SESC-FFCC Protección del sistema de comunicación e infr. – Ferrocarril
SNU-E/SECP Cauces públicos
SNU-E/SEVP Vías pecuarias (

Suelo no urbanizable genérico con 24.176,0371 ha (58,89%) incluyen las siguientes categorías:

- Protección del ecosistema productivo agrario (SNU-G/EP) con 11.761,5505 ha. SNU-G/EPHU Protección de la huerta, SNU-G/EPRG Protección de la agricultura de regadío, SNU-G/EPSC Protección de la agricultura de secano.
- Protección del paisaje (SNU-G/PA) con un total de 4.046,9068 ha que incluye protección de escarpes, de la red de senderos local, vegas fluviales, senderos y miradores (SNU-G/PA-ESC Protección del paisaje – Escarpes, SNU-G/PA-RSL Protección del paisaje – Red de senderos locales, SNU-G/PA-VEG Protección del paisaje – Vega, SNU-G/PA-ITP Protección del paisaje - Itinerarios paisajísticos, SNU-G/PA-MIR Protección del paisaje – Miradores).
- Protección del ecosistema natural (SNU-G/EN) con 7.196,2080 ha.
- Protección del patrimonio cultural (SNU-G/PC), arqueológico y paleontológico que será zonificado y cuantificado en el Plan (SNU-G/PCYA-EP Yacimientos arqueológicos - Entornos de protección, SNU-G/PCYP-EP Yacimientos paleontológicos - Entornos de protección).
- Protección frente al riesgo de inundación (SNU-G/R) para la afección por inundación por periodo de avenida de 500 años con 258,5389 ha.
- Reserva de Áreas Estratégicas de Reserva (SNU-G/AER):
 - o SNU-G/AER1 Ampliación PLATEA, 78,8822 ha
 - o SNU-G/AER2 Ampliación PLATA, 298,0551 ha
 - o SNU-G/AER3 Puerto Seco, vinculado a PLATEA y PLATA 362,6709 ha
 - o SNU-G/AER4 Pto. Limpio de Energías Renovables 68,5957 ha
 - o SNU-G/AER5 Reserva futuro cementerio municipal con 5,0680 ha.
- Núcleos Rurales Tradicionales (SNU-G/NRT), con 9,0286 ha.
- Actividades extractivas (SNU-G/AE), con 90,5324 ha.

Respecto a las Áreas estratégicas en suelo no urbanizable genérico, se defiende como fundamental para la diversificación del tejido productivo de Teruel y su entorno, la implantación de una estación intermodal de mercancías pasante en el entorno del Aeropuerto de Teruel y cuya implantación dependerá de la traza definitiva del Corredor Cantábrico-Mediterráneo en estudio. Para ello se prevé como suelo no urbanizable genérico – Área estratégica de reserva el triángulo delimitado por la N-234, la A-1512 y el ramal ferroviario a PLATEA (362,6709 ha), en el que se limitarán los usos a aquellos vinculados al destino natural del suelo rural con la finalidad de que no se incremente el coste de expropiación.

En el marco de las actuaciones estratégicas supramunicipales y la estación intermodal de mercancías el modelo territorial del Avance complementa la estación intermodal de 363 ha y la ampliación de la Plataforma aeroportuaria (PLATA) de aproximadamente 200 ha, con la reserva de suelo para la incorporación de las siguientes actuaciones:



- Reserva de 101 ha, para actuaciones complementarias de PLATA, que se ubicaría en el espacio remanente existente entre la pista de aterrizaje y el trazado del ramal y apartadero ferroviario de PLATEA.
- Reserva de 79 ha, para la ampliación de PLATEA, que se ubicaría a continuación de ésta, y vendría delimitada al noroeste por la traza de la autovía A-40 “Cuenca-Teruel”, al Sur por el ramal y apartadero ferroviario de PLATEA, y al Norte, por la traza de la A-1512.
- Reserva de 363 ha, para la estación intermodal de mercancías, en los términos descritos anteriormente, cuya configuración final se adaptaría a la traza del Estudio Informativo del “Corredor Cantábrico-Mediterráneo” (Tramo: Teruel-Zaragoza), desarrollado a partir de los condicionantes de diseño específicos.
- Reserva de 69 ha, para la construcción de una planta de energías renovables, que contribuya a fomentar el autoabastecimiento de la demanda energética de las infraestructuras programadas, contribuyendo eficientemente a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero. Se prioriza la energía solar fotovoltaica atendiendo a las servidumbres aeronáuticas pero sin descartar otras tecnologías.

Como efecto de las estrategias supramunicipales también se valora dar respuesta a las demandas detectadas durante las consultas preliminares del Plan y posibilitar la creación de una estación intermodal de pasajeros (ferrocarril y autobuses) que permitiría dar otros usos a la estación de autobuses ubicada en la Ronda de Ambeles como ampliar la capacidad de aparcamiento público existente y respaldar la peatonalización del centro histórico, y disponer de instalaciones para equipamiento supliendo las carencias del Centro Histórico y el barrio de San Julián.

En relación con la calificación de Núcleos rurales tradicionales (NRT) se establecen en base a unos criterios de delimitación, dentro de la cual se incluyen una serie de agrupaciones de edificaciones de viviendas y anexos vinculadas a los usos tradicionales, con carácter general anteriores a 1965 y las construidas legalmente en suelo clasificado como urbano por el PGOU 85 en La Guea y Los Marines. En el nuevo plan se clasifican como no urbanizable genérico NTR por no cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 12 del TRLUA, puesto que no cuentan con servicios urbanos exigibles fundamentalmente por carecer de saneamiento.

- NRT.1 – Los Marines (San Blas)
- NRT.2 – La Guea (San Blas)

Con esta nueva delimitación se pretende para ambos asentamientos posibilitar una solución autónoma para el servicio de saneamiento. Se justifica que no han podido ser incluidos entre otras cuestiones por alejarse de la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del PGOU: Sistema general de saneamiento Campillo, Caudé, San Blas, Tortajada, Valdecebro y Villaspesa, aprobada definitivamente por el CPU con fecha 28-01-2020.

- NRT.3 – “Pilar de Fuensanta” (Caudé), este emplazamiento no se identifica en el PGOU 85 y cuenta con barreras como la línea férrea y el arroyo Conclud que recomiendan un funcionamiento autónomo.
- NRT.4 – “El Capuzar” (Conclud), con construcciones e instalaciones agropecuarias y algunas edificaciones dedicadas a vivienda, se encuentra próximo a Caudé pero separado por el trazado del ferrocarril y el arroyo Conclud por lo que se recomienda su funcionamiento autónomo. Cuenta con una zona de esparcimiento paleontológico.

Por otro lado se han desestimado diversos núcleos tradicionales que si bien reúnen algunos requerimientos señalados para ser considerados como NRT, no se han incluido por carecer de una densidad de construcciones adecuada, en el caso de NRT.5 – “Puntal del Amples”



(frente a la vega del río Turia), y por tener una configuración desestructurada muy próxima a la autovía Mudéjar A-23 en el caso del área NRT.6 – “La Venta” (Valdecebro).

Actividades extractivas (SNU-G/AE) se corresponden con zonas estratégicas para regularizar una actividad industrial que a lo largo de la historia ha tenido una presencia relevante en el municipio, con la explotación de las arcillas, y que en la actualidad ha cedido su protagonismo a la extracción de áridos, gravas y calizas.

Sistema general de infraestructuras

- Respecto al sistema viario en el Avance se prevé la desclasificación de varios viarios que contempla el plan actual y que se han valorado innecesarios, y la calificación de una nueva red viaria a través de sistema general de infraestructura viaria con la definición de vías interurbanas (A-40 y N-330 en proceso de estudio o pendiente de ejecución), vías urbanas, red ciclista, que incluye conexiones con los barrios rurales, el polígono industrial y la vía verde de Ojos Negros, aparcamientos, y ascensores, con dos ascensores adicionales.

- Como sistema general de infraestructura aeroportuaria, se califica el suelo vinculado al Proyecto Supramunicipal del Aeródromo/Aeropuerto de Teruel cuya zonificación incluye el subsistema de movimiento de aeronaves (pista de aterrizaje), subsistema de actividades aeroportuarias (campa y zona de hangares), y subsistema de zona de servicios aeroportuarios (edificio de servicios generales y sala de control e instalaciones de extinción de incendios). Se incluye como necesario el establecimiento de una reserva de suelo en previsión de la ampliación del sistema general de infraestructura aeroportuaria, delimitándose dos Áreas Estratégicas de Reserva para la ampliación del aeropuerto con 298,0551 ha; una situada al Sur hasta la A-1512 (197,2244 ha), y otra situada al Este hasta el ramal ferroviario de PLATEA (100,8307 ha). Se indica que en tanto no se impulse la promoción de estas actuaciones, se limitarán los usos a aquellos vinculados al destino natural del suelo rural con la finalidad de que no se incremente el coste de expropiación.

- Sistema general ferroviario que incluye las líneas existentes, la línea férrea Sagunto-Zaragoza y los ramales a PLATEA y PLATA, la estación de tren de Teruel, el espacio reservado en PLATEA para apartadero ferroviario y que en el Proyecto Supramunicipal está zonificado como Zona Ferroviaria, y el espacio reservado en PLATA para el apartadero ferroviario, y que en el Proyecto Supramunicipal está zonificado como Red Ferroviaria. Se cita el Corredor Cantábrico-Mediterráneo de alta velocidad en el tramo Teruel-Zaragoza si bien no se define por estar en fase de estudio informativo. Se incluye el área de reserva estratégica estación intermodal de mercancías, con destino a la implantación de la estación intermodal de mercancías pasante, en el entorno del Aeropuerto de Teruel y que se ha clasificado como SNUG-Área estratégica de reserva entre la N-234, la A-1512 y el ramal ferroviario de PLATEA sin definirse en tanto no se defina la traza del Corredor Cantábrico-Mediterráneo.

Se realiza un análisis detallado sobre los efectos ligados al ruido generado por las infraestructuras viarias sobre los sectores y ámbitos a desarrollar incluyendo medidas concretas para minimizarlos las cuales son más protectoras en función de los usos previstos, incluyendo medidas como la reducción de la velocidad, el empleo de asfalto fonorreductor, el apantallamiento vegetal de diversa anchura junto a las avenidas generadoras de ruido (5 m en Aljezares Norte –SUZD/R.05, 30 metros en Ollerías del Calvario – SUZD/R.02 o en SUZ-D/R.03 - Arrabal Este) y recomendando la concentración de arbolado de hoja perenne con el objeto de aislar y absorber el sonido.

Dotaciones, recursos naturales y equipamientos



En relación con el consumo de recursos se estima que la demanda actual de agua potable es de 4.150.162 m³ anuales de los cuales corresponde un consumo del 79,82% para la población residente, un 2,02% para la población turística (estacional) y un 18,16% para el tejido productivo. En base a ello, a las estimaciones asociadas al desarrollo urbano en el horizonte de gestión del plan en el que puedan desarrollarse los suelos urbanos y urbanizables clasificados, con una ocupación de 1,74 hab/viv. y una dotación de 253,3 l/hab., un crecimiento del turismo del 1,5%, y sin incluir las viviendas ligadas a procesos de regularización por estimar que requieren de un grado de análisis pormenorizado no incluido en la fase de Avance, se computa unas necesidades de 5.766.994 m³/año. Del análisis realizado para cada uno de los suelos a desarrollar el 74,01% será demanda del uso residencial, el 1,96% para el uso turístico y el 23,94% para el tejido productivo, siendo el incremento de la demanda global en el consumo de agua del 38,96%. Actualmente la población de Teruel, los polígonos industriales, el aeropuerto y los barrios de El Campillo, Concud, Caudé, Villalba Baja, Castralvo, Villaspesa y próximamente Tortajada, están incluidos en el sistema de abastecimiento de Teruel, y se abastecen en condiciones normales de las tomas del embalse del Arquillo, en el río Guadalaviar, del área de captación de Caudé y del área de captación de San Blas, esta última principalmente para la zona industrial (polígono industrial La Paz, PLATEA y Aeropuerto de Teruel). En periodos de sequía se realiza el abastecimiento a la población desde el área de San Blas y desde el abastecimiento disponible en la carretera de Cuenca. Se incide que se dispone de suficiente capacidad para abastecer a Teruel y sus barrios rurales y tienen capacidad para responder a los caudales punta calculados si bien es dependiente del embalse del Arquillo por lo que una sequía prolongada, o corte accidental podría comprometer el suministro por lo que está previsto la realización de tres sondeos de investigación, uno en la zona de Los Baños y dos en Valdecebro. Se describen el sistema de conducción y tratamiento así como las limitaciones existentes reflejando posibles mejoras a incorporar como la modificación del diámetro de algunos tramos de tubería de entrada a la estación de tratamiento (ETAP) para evitar la pérdida de carga con un consiguiente ahorro energético en el sistema de bypass instalado o la ampliación de la capacidad de la misma en un 50% para garantizar el tratamiento para el caudal punta que actualmente no se alcanza para un régimen de funcionamiento normal. Para el almacenamiento de agua se dispone de dos depósitos de 4.000 m³ cada uno (en PLATEA y Polígono La Paz) en el recinto de la ETAP, y un tercero de 4.400 m³ en el cementerio lo cual garantiza un almacenaje no inferior a 20 h a partir de la estimación de una demanda de 619,2 m³/h. Sin embargo, se indica que se debería contar con una capacidad para 24 horas requiriendo al menos 2.500 m³, y que está proyectado un nuevo depósito de 4000 m³ que se construirá en una parcela reservada al efecto calificada en el PGOU como sistema general de infraestructuras-abastecimiento, situada junto a la ETAP. Se añade que junto al depósito existente en PLATEA se dispone de superficie para dos nuevos depósitos en el caso de que el desarrollo de la zona pudiera requerirlo. Se prevé en fases posteriores del Plan estudiar los incrementos de demanda de cada uno de los sectores para evaluar las redes de distribución y su capacidad, y valorar nuevas necesidades de conexión o refuerzo de las mismas.

La depuración de las aguas residuales se lleva a cabo en la estación depuradora de aguas residuales de Teruel (EDAR) que recoge las aguas de Teruel, Castralvo, la población estacional vinculada al turismo y el polígono industrial La Paz, si bien se describen discrepancias entre el abastecimiento de agua y el volumen tratado por la EDAR valorando que solo el 76% del agua de abastecimiento es depurada, dado que se identifica que el volumen consumido es de 3.712.265 m³/año (10.171 m³/día) y el volumen depurado entre



7.500 y 8.000 m³/día. Se estima que con las incorporaciones previstas (localidad de Villaspesa y usos terciarios de Aguanaces y carretera de Villaspesa) se alcanzará una depuración de 10.020 m³ y teniendo en cuenta que su capacidad es de 11.250 m³/día será necesario un nuevo estudio a través del IAA para determinar las necesidades del municipio a través de mejoras en los tratamientos o ampliación de las instalaciones. Se indica que en posteriores fases del Plan será evaluada la suficiencia de las redes de saneamiento tanto residuales como pluviales.

El tratamiento de residuos sólidos urbanos se realiza en el vertedero y punto limpio ubicado en la parcela 713, del polígono 27 de 45,3 ha, al NE del núcleo de Teruel, junto a la carretera A-226, cuya puesta en servicio fue autorizada mediante Resolución de 7 de junio de 2019, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (Nº Expte. INAGA 500301/02/2013/11512). Se indica que parte del vertedero fue incluido en LIC Yesares y Laguna de Tortajada y que se categorizará como suelo no urbanizable especial SNU-E/EN, y todo el ámbito del vertedero se calificará como sistema general de infraestructuras-vertedero. Respecto a su capacidad se indica que se está previsto el aumento de capacidad para unos 20 años (vaso 3) y cuenta con suelo disponible en dicha parcela para la construcción de nuevos vasos.

Respecto al suministro de electricidad se cuenta con varias subestaciones y LAT. La subestación de Santa Bárbara, donde se reduce la superficie calificada como sistema general de infraestructura eléctrica a 10.117 m², que se suman a los 11.931 m² ocupados, además de contar con una reserva de 33.454 m² en el entorno de la subestación. La subestación de San Julián se sitúa en el casco urbano por lo que genera molestias por ruidos a los vecinos, para ella no se prevé suelo para ampliaciones estableciendo que deberán quedar soterradas las líneas que convergen en la misma cuando se urbanice el sector SUZ-D/R.04 que está atravesado por estas líneas. La subestación de la Fuenfresca, se ubica en la intersección de la carretera de Castralvo con la N-234, y cuenta con una superficie de 480 m² previendo una reserva adicional de 485 m² a incluir en el sistema general de infraestructura eléctrica y con disposición a posibles ampliaciones, como Subestación de PLATEA con una superficie de 6.621 m² y reserva para ampliaciones de 9.000 m². Respecto a las líneas eléctricas, que atraviesan los sectores de suelos urbanizables SUZ-D/R.01, SUZ-D/R.04, SUZ-D/R.05 y SUZ-ND/R.01, se establece que habrán de ser soterradas o desviadas con cargo a la urbanización de los mismos.

Para el suministro de gas al igual que para los servicios de telecomunicaciones no se prevé la construcción de nuevas instalaciones o la ampliación de las mismas.

Se prevén zonas verdes identificadas como sistema general de zonas verdes en el entorno de la ciudad y en cada uno de los barrios rurales, descartando aquellas áreas naturales protegidas, grandes zonas verdes suburbanas como Fuentecerrada, y aquellas que cuentan con pendientes excesivas (bajo el nuevo viaducto, cuesta del Carrajete o Los Arcos). Por otro lado se desclasifican los SG-ZV en los barrios rurales de Aldehuela, El Campillo, Caudé, Conclud, Tortajada, Valdecebro y Villalba Baja, por sus reducidas dimensiones y disponer en su entorno de zonas naturales susceptibles de uso común. Por otro lado se reordenan las zonas verdes ajustando sus límites, y ampliando o reduciendo su superficie en función de cada caso y cada ubicación, y se establecen otras nuevas a través de dos parques, La Vega y Parque de las Arcillas. El cómputo total, de los 22 sistemas generales de zonas verdes, suman 41,9126 ha ubicándose mayoritariamente en suelo urbano, y



también en suelo urbanizable y no urbanizable. Se indica que se supera el ratio establecido en el TRLUA que se estima en 23,1405 ha (5 m² zv/ha a partir de una estimación de población de 46.281 hab – 5.972 viv. y 1,74 hab/viv.), de modo que casi se duplica las necesidades exigidas en la legislación vigente.

Se definen los equipamientos docentes y la previsión de ampliación o modificación en cada uno de ellos. Como equipamientos sociales se incluye Dinópolis, el Palacio de Exposiciones y Congresos y el Asilo San José que serán calificados como sistema general-social cultural (SG/DE-SC). Respecto a los equipamientos sanitarios se establece que deberán concretarse con la Consejería de Salud cuestiones como los viales de accesos, o los usos del hospital actual Obispo Polanco una vez entre el nuevo hospital en funcionamiento. Se indica que en el diseño del nuevo centro hospitalario se reserva al Oeste, una superficie de 1,2 ha que podrá ser utilizada para ampliaciones futuras. Se identifican los equipamientos asistenciales, que se consideran suficientes para el municipio, los equipamientos deportivos que se concretan para los diferentes sectores y barrios a desarrollar, los equipamientos de seguridad ciudadana o los de sanidad mortuoria identificando para estos la previsión de nuevos suelos a largo plazo y como reserva estratégica, junto a la carretera TE-V-1001, entre el polígono Los Hostales y Conclud, puesto que las ampliaciones del actual cementerio podría quedar a una distancia de 50 m en un plazo de unos 30 años.

Respecto a la sostenibilidad económica se realiza análisis detallado de la situación del municipio en los últimos años y según la previsión de desarrollo del plan. Según se indica, las políticas de ahorro y contención de gasto en materia de inversiones en los últimos ejercicios, han contribuido a reconducir la situación de desequilibrio presupuestario reflejado en la liquidación de los ejercicios 2007 y 2008. Igualmente, la evolución tendencial de la ratio de ingresos/habitante en los ejercicios recientes (2016 a 2018) presenta un perfil general ascendente sostenido. Se describe el balance fiscal de la ejecución del planeamiento estimando la inversión prevista para la ejecución de los sistemas generales contemplados en el modelo territorial de Avance a distribuir en 4 quinquenios. Se analizan varios escenarios uno positivo (escenario 2) y otro deficitario (escenario 1) sobre el que se prevén mecanismos correctores, como recursos financieros adicionales o incremento de la presión fiscal, que permitirían igualmente liquidez suficiente para alcanzar la sostenibilidad económica del plan, quedando abiertas posibilidades intermedias.

Se incorpora un análisis de la viabilidad ambiental de la alternativa seleccionada atendiendo a diversos criterios ambientales: modelo territorial y usos del suelo, ecosistema natural, gestión del agua, patrimonio cultural, protección del paisaje, zonas verdes, gestión sostenible de los recursos, riesgos naturales, y gestión sostenible de la contaminación acústica. Respecto a los riesgos se valora la capacidad de acogida de los factores ambientales sobre los que repercute el plan identificando una capacidad de acogida alta en relación con los tipos de usos previstos, y estableciendo recomendaciones como prospecciones en los terrenos donde se identifica posible presencia de especies catalogadas (*Vella pseudocytisus subsp. paui* Gómez-Campo en Villalba Baja o *Thymus loscosii* en el sector 18 de Teruel).

Se analiza la incidencia del Avance del Plan en los planes sectoriales y territoriales concurrentes en al ámbito de planificación, concretamente sobre la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA), el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, Plan Aragonés de Vivienda, Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones



ganaderas, Plan General para el Comercio de Aragón, Plan de Ordenación de los equipamientos comerciales en gran superficie de la Comunidad Autónoma de Aragón, Mapa de Paisaje de la Comarca Comunidad de Teruel, Plan Hidrológico del Júcar, Plan Territorial de Protección Civil de Aragón, Plan de Protección Civil de la Comarca Comunidad de Teruel, Plan Estratégico de la Comarca Comunidad de Teruel (2013-2017), Plan Comarcal de Desarrollo Rural Sostenible de la Comarca Comunidad de Teruel, y Plan Aragonés de Estrategia Turística 2016-2020.

DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES RELEVANTES EN EL MUNICIPIO

El término municipal de Teruel se sitúa sobre un altiplano a unos 900 m de altitud, atravesado por los ríos Alfambra, Guadalaviar y Turia, en la cuenca del río Júcar. Geológicamente se emplaza en la depresión terciaria Alfambra-Teruel enmarcada por las sierras mesozoicas de Javalambre, El Pobo, Albarracín y Palomera y que se encuentra dominada por materiales detríticos (arcillas, areniscas y conglomerados) además de calizas y yesos, de edad Mioceno. Ocupa una extensión de 440,41 km² de los cuales el 39,43% está destinado a zonas agrícolas principalmente cultivos de cereal, el 56,67% se corresponde con zonas forestales y espacios abiertos, el 3,60% a superficies artificiales y el 0,30% a masas de agua. Destacan los bosques de coníferas, sabinares y matorral bajo identificándose comunidades específicas adaptadas a los afloramientos rocosos, pendientes o disponibilidad de agua a lo largo del municipio y que se encuentran representadas por los hábitat de interés comunitario 1430 Matorrales halonitrófilos (*Pegano-Salsoletea*), 1520* Vegetación gipsícola ibérica (*Gypssopiletalia*), 3250 Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glacium flavum*, 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*, 6170 Prados alpinos y subalpinos calcáreos, 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*, 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*, 9240 Robledales ibéricos de *Quercus faginea* y *Q. canariensis*, 92A0 Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*, 9340 Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, 9530 Pinares (sud-) mediterráneos de pinos negros endémicos y 9560* Bosques endémicos de *Juniperus spp.*

Entre la avifauna destacan águila real (*Aquila chrysaetos*), buitre leonado (*Gyps fulvus*), azor (*Accipiter gentilis*), halcón (*Falco peregrinus*), ratonero (*Buteo buteo*), además de especies catalogadas como alimoche (*Neophron pernocterus*), o chova piquirroja (*Pyrrocorax pyrocorax*), incluidas como “vulnerable” en Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón entre otras. Son ubicuas de las zonas abiertas verderón común (*Carduelis chloris*), triguero (*Miliaria calandra*), jilguero (*Carduelis cannabina*), alondra común (*Alauda arvensis*), o verdecillo (*Serinus serinus*), catalogadas como “de interés especial” y entre las especies esteparias, sisón común (*Tetrax tetrax*), “vulnerable, o alondra ricotí (*Chersophilus duponti*), “sensible a la alteración del hábitat”, con dos territorios dentro del término municipal, Hoya Blanca, en RN2000, y El Muletín-Las Pedrizas, además de otros incluidos parcialmente, Cerro de las Collejas, Masía del Campo y El Pedregoso.

Esta biodiversidad está respaldada por distintas figuras de protección ambiental.

- LIC ES2420131 Los Yesares y Laguna de Tortajada, ES2420030 Sabinares del Puerto de Escandón, ES2420134 Sabinar de San Blas y ES2420132 Altos de Marimezquita, Los Pinarejos y Muela de Cascante si bien este último en una pequeña extensión en el límite Sur del municipio.



- Ámbito del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación, modificado por la Orden de 10 septiembre de 2009, del Consejero de Medio Ambiente.
- Decreto 92/2003, de 29 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el Crujiente, *Vella pseudocytisus* l. Subsp. Paui Gómez Campo, y se aprueba el Plan de Recuperación.
- Montes de utilidad pública: según la documentación presentada y la información disponible en INASIG: nº 219A “Pardina de Aguán”, nº 214 Chaparral o Pinar de San Miguel”, nº 219 “El Pinar”, nº 222 “El Monte”, nº 246A Blancos de Coscojar, nº 247 “Pinar Grande”, nº 247A “Cerro de Santa Bárbara”, nº 251 “Carrascal y Pinar”, nº 247B “Boalaje”, nº 420 “Enebral y Barrancos”, nº 421 “Aguanaces”, y el monte demanial no catalogados T-001033 “El Planizar”, los montes consorciados T-003092 “La Muela”, y T-003126 “Masía del Molino”, regulados por Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.
- Vías pecuarias, según el Proyecto de Clasificación de 1950 reflejado en los documentos presentados: Cañada Real del Campillo, Cañada Real del Ratón, Vereda Cubla-Cascante, Vereda de Cantavieja, Vereda de Castalvo, Vereda de Celadas, Vereda de Villastar, Vereda del Alframbra, Vereda del Puerto, además de las reflejadas en el fondo cartográfico IDE Aragón, Vereda de La Ceja, Vereda Real de Orihuela de Cedrillas, Vereda de La Ceja a las Cañadas, Vereda de Celadas a Tortajada o Paso Camañas, reguladas por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías pecuarias de Aragón.

De acuerdo con la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, se resuelve dar traslado del documento de alcance del estudio ambiental estratégico sobre la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico del plan:

DOCUMENTO DE ALCANCE PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL (TERUEL).

Los criterios ambientales desarrollados pretenden abarcar los ámbitos relacionados con el medio ambiente y los recursos naturales, en los que el urbanismo puede incidir y sobre los que se ha trabajado en la primera fase de Avance del plan de acuerdo con la documentación aportada.

Se describen unos imperativos de sostenibilidad que han de incorporarse en los procesos decisorios que se desarrollan en torno al planeamiento y que se pueden sistematizar en los siguientes ámbitos prioritarios, con los objetivos generales que se relacionan a continuación:

- Conservación de la biodiversidad y patrimonio natural: conservar la biodiversidad territorial y otros elementos de interés natural, promoviendo un uso sostenible de los recursos.
- Integración de los riesgos de inundación dentro del modelo de ordenación urbana, primando la incorporación de los hábitats de ribera para su conservación y potenciación, así como para la reducción de los efectos adversos que estos riesgos generan sobre la economía y la población.
- Calidad del paisaje: integrar el paisaje en todos los procesos de planeamiento urbanístico, garantizando su calidad.



- Fomentar el reciclaje y reutilización de residuos, facilitando instalaciones adecuadas para su tratamiento y depósito potenciando en todo caso una política hacia una economía circular.
- Prevenir y corregir la contaminación acústica, lumínica y electromagnética.
- Calidad del aire y consumo de energías fósiles: reducir al máximo las emisiones contaminantes primando el ahorro y la eficiencia energética en todas las dimensiones del desarrollo urbanístico, urbanización y edificación, y la utilización de fuentes de energía renovables.
- Ciclo del agua: compatibilizar el planeamiento con el ciclo natural del agua, y racionalizar el recurso en el marco de un modelo territorial globalmente eficiente.
- Ocupación del suelo: minimizar el consumo de suelo y racionalizar los usos, de acuerdo con un modelo territorial eficiente en el que prime la ciudad compacta. El modelo de evolución urbana y ocupación de territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales.
- Horizonte de gestión: establecer planeamientos para un horizonte temporal máximo de gestión de veinte años con una evolución urbana previsible y justificada que responda a expectativas reales teniendo en cuenta las características del municipio, su evolución probable, la capacidad de sus servicios y la situación de mercado.

1.- Objetivos e indicadores de seguimiento:

Para llevar a cabo estos objetivos se proponen a continuación la elaboración de indicadores ambientales para su utilización en el Estudio Ambiental Estratégico, pudiendo al mismo tiempo servir de base para realizar el seguimiento ambiental del plan. En el caso de que no se disponga de la información necesaria para la elaboración de alguno de los índices, el órgano promotor podrá hacer modificaciones a los mismos siempre que conserven la finalidad para la que fueron diseñados:

OBJETIVOS	INDICADOR DE SEGUIMIENTO
Evitar la ocupación innecesaria de suelo para usos urbanos e infraestructuras asociadas.	Superficie por habitante de suelo urbano y urbanizable + suelo ocupado por sistemas generales en suelo no urbanizable, antes y después del planeamiento.
Ordenación y protección del suelo no urbanizable. Preservar los espacios y elementos de valor relevante del territorio: de interés natural, paisajístico, y cultural.	Superficie protegida antes y después del planeamiento.
Proteger los recursos hídricos y energéticos y minimizar el consumo de recursos derivado del planeamiento.	Consumo de agua y energía por habitante actual en suelos urbanos antes y después del planeamiento.
Prevenir riesgos naturales.	Superficie urbana en zona de riesgos naturales antes y después del planeamiento. Superficie de suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales antes y después del planeamiento.

2.- Amplitud y nivel de detalle del Estudio Ambiental Estratégico:



Sin perjuicio de los contenidos establecidos en el art. 15 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, y de los informes previos emitidos, los aspectos relevantes a considerar a la hora de la elaboración del estudio, se enumeran a continuación:

2.1.- Aspectos generales

- El estudio ambiental estratégico atenderá y dará respuesta justificada en un apartado específico a las cuestiones planteadas por las administraciones e instituciones afectadas y el público interesado durante el procedimiento de consultas previas.
- Los documentos presentados mantendrán la coherencia gráfica y escrita adaptándose a la normativa urbanística y medioambiental vigente, determinando la clasificación y calificación de los suelos objeto de planificación y en el suelo no urbanizable, definiendo los usos previstos y las superficies asignadas de cada una de las categorías reconocidas, observando aquellas que pueden suponer la superposición de las categorías en el caso del suelo no urbanizable. Todo ello aportando una cartografía donde se presenten claramente, a una escala adecuada de representación, los suelos clasificados.
- El EAE deberá ir acompañado de una cartografía de planeamiento georreferenciada (Datum ETRS89) en formato digital (.shp/dxf) donde se recojan exclusivamente las categorías de suelo (clasificación y calificación) incluidas en el Plan.
- El Plan deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio prevista realizando un estudio comparativo de la clasificación del suelo antes y después del planeamiento, ponderando desarrollo y sostenibilidad medioambiental, primando el núcleo compacto y evitando consumos innecesarios de recursos naturales y de suelo, y estudiando espacios de intervención propiciando la resiliencia del espacio urbanizado.
- Se incluirá en el estudio demográfico y de dinámica poblacional incluyendo los datos recientes posteriores a la redacción del documento inicial estratégico, que permitan analizar las expectativas de crecimiento y evolución económica del municipio que avalen y justifiquen los crecimientos planificados. Se incorporará el modelo de ocupación del suelo, incluyendo densidades propuestas, parque de vivienda y la población estimada para el horizonte de gestión del plan. Se establecerá de forma más detallada la incorporación de las medidas previstas para la recuperación de la vivienda vacía al mercado de vivienda y de los programas de rehabilitación previstos. Se debería concretar, en su caso, si hay consideraciones para la zona de borde que se vincula a los núcleos rurales.
- Se tendrá en cuenta la incorporación de medidas de ecoeficiencia en la urbanización, en la gestión del espacio urbano, y en la edificación. Se debería valorar el modelo de células urbanas mediante supermanzanas que puedan articularse en los nuevos desarrollos, y en aquellos pendientes de revisión a través de rehabilitaciones y planes especiales. Estos espacios de intervención podrían permitir a través de una red viaria básica envolvente, acomodar en su interior el tránsito de viandantes, y el transporte y distribución de servicios, y tránsito no motorizados, favoreciendo una urbanización que propicie los espacios verdes y de convivencia con una mejora de la calidad del aire, la reducción del efecto de isla de calor y una mayor calidad de vida especialmente tras la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia de la COVID-19 y en el marco del cambio climático. Se dará espacio al estudio de la edificación en tres alturas que pueda propiciar la utilización de los tejados como espacios verdes, y/o su aprovechamiento para la generación de energía al objeto que contribuyan a espacios urbanos más resilientes y autosuficientes.
- Se incluirá el estudio económico sobre el impacto del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de acuerdo con el artículo



47.e. del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.

2.2.- Estudio de afecciones al medio natural.

El estudio ambiental estratégico deberá profundizar en el conocimiento de los valores naturales, el paisaje y los riesgos del entorno afectado. Los aspectos a estudiar en detalle serán:

- Tal como se ha incluido en el documento inicial estratégico, se incorporarán los valores naturales del municipio, los reconocidos a través de las diferentes protecciones ambientales, especialmente la Red Natura 2000 así como los hábitats de interés comunitario reconocidos en el ámbito de ordenación, y las masas forestales, al objeto de determinar la preservación de los mismos y en su caso la protección como suelo no urbanizable especial por los valores ecológicos concurrentes en los mismos, y de acuerdo con el artículo 16.c y 18 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

- A través del estudio paisajístico se incorporará la zonificación que pueda motivar un articulado concreto en las Normas Urbanísticas para la protección de los elementos paisajísticos más relevantes en el término municipal.

- Se integrará en el planeamiento lo indicado en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación, modificado por la Orden de 10 septiembre de 2009, del Consejero de Medio Ambiente, y en el Decreto 92/2003, de 29 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el Crujiente, *Vella pseudocytisus* l. Subsp. Paui Gómez Campo, y se aprueba el Plan de Recuperación, a la hora de establecer el régimen de usos y limitaciones del suelo no urbanizable que pudieran ser afectados por sendas normas.

- Se incorporará el análisis de los balances globales de abastecimiento de agua y energía y de las fuentes de obtención de estos recursos para los usos urbanísticos actuales y los planificados en cada zona, núcleo o barrio, donde se pretende la clasificación de suelo y la gestión urbana. Se valorará la implementación de las energías renovables en los procesos constructivos, y especialmente la reducción del consumo a través de la integración en las ordenanzas de la edificación pasiva, en la calidad de los aislamientos y otras medidas de ecoeficiencia. Se detallarán las nuevas necesidades constructivas de infraestructuras necesarias y su mantenimiento y plazos de desarrollo previstos.

- A partir del crecimiento previsible de la población actual se analizará la posible contaminación a generar y los efectos ambientales y territoriales potenciales, y en particular la relacionada con la contaminación hídrica, acústica, ya incorporada en el documento de inicio, atmosférica y con el vertido de aguas residuales y la generación de residuos. En relación con las aguas pluviales y el control de las aguas de escorrentía se priorizarán las redes separativas en todos los ámbitos y se valorará la incorporación de los sistemas urbanos de drenaje sostenible a través de medidas de infiltración, retención, detención, etc. propiciando la utilización de vegetación en estos sistemas favoreciendo el doble efecto de disminución de volumen de agua de escorrentía y la contribución a la generación de espacios verdes. En relación con los residuos urbanos y con objeto de minimizar su volumen se valorará implementar procesos de separación en origen y valorización favoreciendo la economía circular. En función de dichos análisis se implementarán medidas ambientales y las infraestructuras, y ocupación del suelo en su caso, finalmente necesarias para su desarrollo.

- Se incluirá un mapa de riesgos naturales, de acuerdo con el art. 47.1.b. del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto



refundido de la Ley de Urbanismo, incorporando en dicho análisis los riesgos que permita establecer una regulación de usos acorde con dichos resultados. Se incorporarán al planeamiento las limitaciones de usos derivadas del riesgo de inundaciones por crecidas de los cauces hídricos establecidas por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En relación con el riesgo de incendios, se incorporarán de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, de 17 de julio, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo de incendio forestal y se declaran zonas de alto y de medio riesgo de incendio forestal publicada en el BOA nº 199 de 17 de octubre de 2017.

2.3 Relación con otros Planes y Programas

- Para determinar la relación con otros planes o programas se realizará ampliará el análisis realizado en el documento inicial estratégico haciendo especial hincapié en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, que apoyen las propuestas de ordenación y regulación urbanísticas del término municipal.

3.- Modalidades de información y consulta

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el promotor deberá someter información y participación pública el documento de planeamiento aprobado inicialmente y el estudio ambiental estratégico.

El derecho a la participación pública en los procesos de toma de decisiones, así como en el acceso a la información medioambiental se encuentran reglados en el ordenamiento jurídico español, mediante la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).

Sin perjuicio de lo dispuesto en la mencionada Ley, las actuaciones de información y consulta incluirán, al menos lo siguiente:

- Anuncio de la información pública reglada en el Boletín Oficial de Aragón, y en su caso, en la sede electrónica del Ayuntamiento de Teruel, de la propuesta inicial del plan y del estudio ambiental estratégico además de un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico, advirtiendo que la consulta se dirige tanto al público general, como a las personas físicas o jurídicas que se consideren interesadas de acuerdo con el art. 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, así como aquéllas que cumplan los requisitos establecidos en el art. 23 de la Ley 27/2006, de 18 de julio. De acuerdo con la legislación sectorial referenciada, Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, y su artículo 48.3, el plazo mínimo para la información pública será de dos meses.

- La consulta a las Administraciones públicas competentes, a las Administraciones públicas afectadas, y a las personas interesadas, se enumera a continuación. Este proceso se realizará preferentemente por medios electrónicos, si bien podrá llevarse a cabo por medios convencionales, o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta:

Administración General del Estado

- Confederación Hidrográfica del Júcar.

Gobierno de Aragón

- Dirección General de Urbanismo y Dirección General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Movilidad e Infraestructuras. Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.



- Dirección General de Cultura y Patrimonio. Departamento de Educación, Cultura y Deporte.
- Dirección General de Justicia e Interior. Departamento de Presidencia.
- Instituto Aragonés del Agua.

Administración Local

- Diputación Provincial de Teruel.
- Comarca de Teruel.

Público interesado a consultar de forma particularizada

- Consejo de Protección de la Naturaleza.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Ecologistas en Acción-OTUS.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BIRDLIFE).
- Asociación Naturalista de Aragón (ANSAR).

4- Plazo para la elaboración de Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo con el artículo 13.4. de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el Ayuntamiento de Teruel contará con un plazo de 15 meses contados desde la notificación del presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, para la elaboración del estudio ambiental estratégico del plan general de ordenación urbana de Teruel y el trámite de información pública y consultas correspondiente.

JESUS LOBERA MARIEL

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE GESTIÓN AMBIENTAL

Documento firmado electrónicamente verificable en:

www.aragon.es/inaga/verificador documentos

Código de verificación: CSVTU-7J74W-1JRBT-IQREG

