BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

7 de abril de 2026 Número 65

csv: BOA20260407014

III. Otras Disposiciones y Acuerdos

VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO Y DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA, ECONOMÍA Y JUSTICIA

ORDEN PEJ/511/2026, de 23 de marzo, por la que se da publicidad al Acuerdo de 11 de marzo de 2026, del Gobierno de Aragón, por el que se declara como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, el Plan "Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel", promovido por Habitalia Teruel SL.

Aprobado por el Gobierno de Aragón el día 11 de marzo de 2026, Acuerdo por el que se declara como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, el Plan "Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel", promovido por Habitalia Teruel SL, se procede a su publicación a continuación.

Zaragoza, 23 de marzo de 2026.
La Vicepresidenta y Consejera de Presidencia, Economía y Justicia,
MARÍA DEL MAR VAQUERO PERIANEZ

Acuerdo de 11 de marzo de 2026, del Gobierno de Aragón, por el que se declara como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, el Plan "Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel", promovido por Habitalia Teruel SL.

Las inversiones de interés autonómico se definen en el artículo 6 del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, como las declaradas por el Gobierno de Aragón por tener una especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial en Aragón. Dicha norma legal fue modificada con la promulgación del Decreto-ley 4/2019, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes para la agilización de la declaración de interés general de planes y proyectos, ("Boletín Oficial de Aragón", número 22, de 1 de febrero de 2019) y, más recientemente, por la Ley 5/2024, de 19 de diciembre, de medidas de fomento de comunidades energéticas y autoconsumo industrial en Aragón.

En este contexto normativo debe tomarse en consideración la solicitud de declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón del Plan "Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel", promovido por Habitalia Teruel SL.

A la solicitud se acompaña una Memoria justificativa en la que se exponen los motivos que fundamentan el interés autonómico y general para Aragón del proyecto presentado.

I. Identificación del promotor.

La solicitud relativa al proyecto “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, fue presentada por D. Roberto Ibáñez Castellote, en representación de Habitalia Teruel SL, con fecha 16 de octubre de 2025. Con posterioridad, a instancias de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística del Gobierno de Aragón, se requirió a la promotora, con fecha 19 de noviembre de 2025, a fin de que subsanara algunos defectos de la solicitud inicial, aportando una serie de datos e información adicionales, necesarios para pronunciarse acerca de la concurrencia de los elementos objetivos a los que se refieren las declaraciones solicitadas. Con fecha 15 de diciembre de 2025, la promotora procedió a la subsanación de su solicitud, aportando los datos e informaciones requeridas.

El promotor del proyecto es la mercantil Habitalia Teruel SL, constituida en enero de 2005 y con domicilio social en el municipio de Teruel. Sus actividades principales consisten en la adquisición y venta de solares, rústicos y urbanos y parcelas de cualquier naturaleza; la adquisición, construcción, promoción, venta y alquiler de toda clase de edificios, tales como viviendas unifamiliares o multifamiliares, chalés, locales comerciales y oficinas; y la reforma o rehabilitación de edificios preexistentes, tanto públicos como privados. De acuerdo con la información disponible, Habitalia Teruel SL pertenece al Grupo empresarial Térvalis, que está encabezado por su sociedad matriz Inversalia Patrimonio Sostenible SL. La actividad principal de Inversalia Patrimonio Sostenible SL es la adquisición por cualquier título, administración, gestión, disfrute y enajenación de acciones y participaciones representativas del capital de cualquier clase de sociedades, obligaciones o cualquier otro título de renta fija.

El Grupo Térvalis es un grupo empresarial que inició su andadura en Teruel en 1986, y que ha logrado posicionarse en puestos de liderazgo en los sectores en los que desarrolla su actividad en España, al tiempo que ha ido consolidando progresivamente su presencia internacional sin abandonar sus señas de identidad, pasión por lo que hace y compromiso. Algunos rasgos decisivos que contribuyen a explicar esta trayectoria de crecimiento continuado y sostenible son:

- Su equipo humano, con más de 1.500 empleados en diferentes continentes.
- La investigación e innovación cuya apuesta se traduce en una inversión de tres millones de euros al año desde hace más de diez, convirtiendo este pilar

de la actividad del grupo en una ventaja competitiva que se aplica a todos los procesos de transformación.

- Las materias primas de primera calidad.
- Una producción tecnológica e industrial competitiva y respetuosa con el entorno natural.
- Los sólidos recursos financieros y comerciales que le han permitido posicionarse en los mercados internacionales con potentes alianzas, alcanzando en 2024 un importe neto de la cifra de negocios que supera los 570 millones de euros, de acuerdo con los datos facilitados por la promotora (anexo I - Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 e informe de gestión consolidado, junto con el informe de auditoría independiente).

La cartera de proyectos desarrollada por el Grupo Térvalis en el entorno de Teruel, y el empleo asociado a los mismos, en sectores de actividad tan diversos como el agroalimentario, el energético, la nutrición vegetal o las infraestructuras, han puesto de manifiesto un incremento notable de las necesidades de vivienda en la ciudad y en su área de influencia.

II. Descripción del proyecto.

El objeto del Plan es la implantación de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños”, en el paraje de Los Baños (Teruel), que incluye la construcción de 1.050 viviendas, así como zonas verdes, equipamientos, tanto deportivos, culturales y educativos, y una amplia red de espacios libres. Las viviendas serán de diferentes tipologías, con el fin de satisfacer la demanda de todos los posibles usuarios y se clasificarán en viviendas libres (VL) y vivienda colectiva protegida aragonesa (VPA). El 69’05 % de las viviendas serán VPA. La propuesta afecta a una superficie aproximada de suelo de 28 ha, ubicadas en el término municipal de Teruel, clasificadas actualmente como suelo no urbanizable.

Tal y como se apunta en la memoria justificativa presentada, “el objetivo de estas viviendas es principalmente asegurar la disponibilidad de soluciones habitacionales que permitan al Grupo Tervalis la implantación de sus diferentes proyectos de inversión industrial, mitigando de esta forma el principal riesgo que se observa asociado a la creación de desarrollos industriales con alto impacto en la generación de empleo. Asimismo, este incremento del parque de viviendas generará sinergias con otros desarrollos industriales que tengan lugar en la provincia. Los proyectos están enmarcados en los planes de inversión del Grupo Térvalis, y de manera adicional, de otras empresas radicadas en la Comarca Comunidad de Teruel …”.

csv: BOA20260407014

En este sentido, se indica que el Plan servirá de respuesta estructural- habitacional a otros proyectos de inversión en el entorno y en continuo crecimiento, tales como los asociados a las ampliaciones y nuevas implantaciones previstas en el Aeropuerto de Teruel (CIEMA, International Aerospace Coatings, SCEYE, Aviation International Recyclingo, AIRBUS, TARMAC Aragón SLU, Elson Space y Payload Aerospace SA, con una previsión total de empleo de más de 370 trabajadores) y en la plataforma logístico-industrial PLATEA (ampliación de Ronal Ibérica SA y Turboleta SAF (Solarig) que generarán más de 180 empleos). A todo ello, habría que sumar las nuevas instalaciones previstas en la ciudad de Teruel (nuevo centro comercial de Lidl, Bonarea) y en municipios cercanos, como Cella (FINSA) que generaran más de 75 empleos.

El proyecto se define como “Plan Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, abarcando una superficie de 280.318 m², mayoritariamente propiedad del Grupo Térvalis (259.564 m²), aproximadamente el 92,60% de la totalidad del ámbito territorial de la actuación. El Plan se ajusta a los siguientes criterios básicos de actuación:

- Número de viviendas para satisfacer la demanda de los empleos necesarios para las previsiones de inversión del Grupo Térvalis y de desarrollo de PLATA, además de otras empresas de que se van a instalar en Teruel y en municipios próximos, que se han estimado en 1.050 unidades. Mayoritariamente serán viviendas de promoción pública aragonesa.
- Toda la implantación del sector se considera fuera del área de flujo preferente de la avenida con periodo de retorno 500 años del río Alfambra.
- Elevada superficie de zonas verdes y equipamientos, muy superiores a los mínimos exigidos por la legislación vigente.
- Reducción en lo posible de la superficie de red viaria, favoreciendo los recorridos peatonales y en bicicleta.
- Se concentrará un equipamiento social, cultural, educativo y/o polivalente centrado en la zona de usos residenciales.
- Los equipamientos deportivos se desarrollarán en la vega del río Alfambra.
- Se utilizarán energías renovables, con la creación de un importante parque fotovoltaico de autoconsumo.
- Se aplicarán en lo posible los criterios de la ciudad inteligente (smartcity).

En cuanto a su contenido, dentro del Plan se distinguen las siguientes actuaciones:

a) Edificación residencial estimada inicialmente en la construcción de 1.050 viviendas. Refiere el promotor que las viviendas que se proyectan serán de diferentes tipologías:
   - 725 unidades de vivienda residencial protegida (VPA).
   - 325 unidades de vivienda residencial libre (VL).
   - Usos comerciales integrados principalmente en los bajos de los bloques de vivienda protegida, con aproximadamente un 10% de la edificabilidad del Plan.

b) Equipamientos:
   - Social, cultural, educativo y/o polivalente, de aproximadamente 12.000 m^2.
   - Deportivo público de aproximadamente 20.100 m^2 de superficie, que dispondrá al menos de tres campos de fútbol.
   - Deportivo privado de aproximadamente 63.710 m^2 de superficie, que dispondrá de campos de entrenamiento de golf.

c) Zonas verdes y espacios libres.

d) Urbanización interior de las parcelas.

e) Infraestructuras exteriores de conexión y servicios urbanos:
   - Sistema General viario, para la intersección con la carretera nacional N-420 a través de una rotonda.
   - Depósitos de agua potable y conexión a la red de distribución de la ciudad de Teruel.
   - Estación depuradora de aguas residuales y vertido al río Alfambra.
   - Planta fotovoltaica para autoconsumo de 2,5 MW y conexión a la red eléctrica, con una superficie de 39.010 m².

La inversión económica prevista por el promotor asciende, aproximadamente, a 165 millones de euros en fase de construcción, que conforme se indica en la memoria determina un cálculo asociado de unos 1.980 empleos directos. Añade que el empleo que se generará en el resto de los proyectos planteados por el Grupo Térvalis para la provincia de Teruel, en sectores tan diversos y estratégicos como el agroalimentario, el energético, la nutrición vegetal o las infraestructuras, se cifra en 800 puestos de trabajo estables y de calidad para la fase de funcionamiento. Adicionalmente, se refiere que *"si* se tienen en cuenta los efectos globales derivados de dichas inversiones del Grupo Térvalis, podemos calcular un empleo indirecto asociado a los proyectos anteriores que asciende

a 1.780 empleos adicionales, donde se ha tenido en cuenta la ratio asociada a cada tipología de proyecto y sector de la economía donde se engloba. Las cifras anteriores no recogen, por tanto, el efecto del empleo directo asociado a los proyectos de inversión del Grupo ni a las obras de construcción de la actuación "Plan Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel" durante su fase de desarrollo, por lo que la suma de todas estas cantidades asciende a un total de 4.565 empleos totales durante todas las fases de la inversión planteada por Grupo Térvalis para la provincia". A ello habría que añadir el empleo generado por algunas inversiones muy relevantes para la provincia anunciadas por otros actores económicos (Aeropuerto de Teruel, FINSA - ADEO, proyecto "Turboleta"), que permitiría, en su opinión, establecer una cifra global de 7.817 puestos de trabajo necesarios.

En cuanto a la ubicación geográfica del proyecto, de acuerdo con el promotor, el proyecto de construcción de la "Ciudad Jardín Ecológica-Deportiva Los Baños" abarcará una superficie de 280.318 m^2 y se localizará en las parcelas 90, 91, 92, 95 96, 101, 102P y 9022 del polígono 2, en las parcelas 126, 128, 3, 4, 5, 129, 1, 9, 127. 7 y 9005 del polígono 4 y en la parcela 28 del polígono 1, del municipio de Teruel. De acuerdo con la memoria justificativa presentada por la promotora, Fertinagro Biotech SL, del Grupo Térvalis, es propietaria de al menos 259.564 m^2, es decir, es propietaria de más del 92% de los terrenos.

Por lo que respecta a los plazos de ejecución, la promotora señala que prevé llevar a cabo la construcción y desarrollo del plan en diferentes fases. Con una duración total prevista de entre 10 y 15 años, las fases se definirán en la documentación a presentar para la aprobación del Plan de Interés General de Aragón (PIGA), con base en aspectos técnicos y de viabilidad. No obstante, la promotora señala una primera fase que desarrollará los trabajos de urbanización para proceder a la construcción de no menos de 250 viviendas. lo que supone una inversión inicial de más de 30 millones de euros, con comienzo inmediato una vez obtenidas las licencias pertinentes.

III. Valoración del interés autonómico e interés general de Aragón concurrentes en la inversión.

Con fecha 13 de noviembre de 2025, la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística emitió un primer informe acerca de la solicitud de declaración de interés autonómico con interés general de Aragón del Plan "Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel", promovido por Habitalia Teruel SL, a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 7 bis del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón.

csv: BOA20260407014

En este primer informe, el citado centro directivo concluía señalando que *"*del análisis de la documentación presentada, se concluye que la misma no permite una evaluación suficiente y adecuada del contenido del proyecto. Así, se advierten una serie de deficiencias en la documentación e información aportada, que deberán ser subsanadas por la mercantil solicitante de la declaración de interés general del proyecto". Se requería a la promotora a fin de que subsanara la solicitud inicial, aportando datos e información adicional relativos a la descripción y justificación del contenido del proyecto, de cara a su tramitación como Plan de Interés General de Aragón, así como en relación con previsiones organizativas, información económico-financiera, información sociolaboral, análisis de la repercusión socio-económica e información de carácter territorial acerca del Plan.

Con fecha 15 de diciembre de 2025, la promotora procedió a subsanar su solicitud, aportando los datos e informaciones adicionales objeto de requerimiento por parte de la Administración. Con base en esta documentación completada, la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística procedió a emitir un nuevo informe con fecha 21 de enero de 2026, a los efectos previstos en el apartado 1 del artículo 7 bis del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón.

Según se desprende de la memoria presentada, el proyecto se tramitará como un Plan de Interés General de Aragón (PIGA) con proyectos para ejecutar la actuación "Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel". La implantación de esta actuación residencial se ha propuesto en suelos sin desarrollar urbanísticamente, por lo que será necesario tramitar y aprobar el PIGA correspondiente, incluyendo éste los instrumentos de planeamiento y ejecución del mismo (Proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización) que faciliten la delimitación, ordenación y transformación urbanística de los terrenos hasta alcanzar, para ellos, la clasificación (suelo urbano) y calificación (de uso residencial) que permitan autorizar la actuación. Dicho PIGA incluirá los proyectos necesarios para la viabilidad del Plan, así como los proyectos de las instalaciones de infraestructuras necesarias.

El artículo 32 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, (en adelante, TRLOTA), define los Planes y Proyectos de Interés General como "instrumentos que tienen por objeto autorizar y regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características".

En este sentido, la promotora ha justificado la utilización de este instrumento territorial para la ejecución de la actuación denominada "Ciudad Jardín Ecológico-

Deportiva Los Baños-Teruel", no solo por su dimensión cuantitativa, construcción de 1.050 viviendas, sino por su función estructurante en el sistema territorial y residencial del entorno de Teruel, así como por su capacidad para dar respuesta a una necesidad acreditada de vivienda asequible asociada a procesos de implantación y consolidación de actividad económica. Se resalta que el Plan prevé un porcentaje muy elevado de vivienda protegida aragonesa (superior al 69% del total), incorpora nuevos sistemas generales y locales, exige la implantación y coordinación de infraestructuras externas relevantes (abastecimiento, depuración, energía, viarios y conexiones supramunicipales) y se configura como una actuación con impacto territorial y funcional más allá del término municipal, tanto en términos residenciales como económicos.

Añade, asimismo, que la propuesta se alinea de forma directa con los criterios y objetivos establecidos en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA), en particular con los relativos a cohesión territorial, acceso a la vivienda, revitalización demográfica y soporte a la actividad económica, lo que refuerza su encaje dentro de las actuaciones que el ordenamiento territorial aragonés concibe como propias de un instrumento de interés general.

Teniendo en cuenta lo expuesto, hay que señalar que el artículo 33 del TRLOTA indica que podrán ser objeto de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón actuaciones territoriales relevantes como las siguientes:

a) La ejecución de grandes equipamientos, infraestructuras e instalaciones.
b) La ejecución de planes y programas propios de la Administración de la Comunidad Autónoma o gestionados conjuntamente con otras Administraciones Públicas.
c) La implantación de actividades energéticas, industriales, de servicios o de ocio de especial importancia, tales como los centros de esquí y montaña definidos en la legislación turística.

A su vez, el artículo 49 del TRLOTA, regulador del régimen de cesiones y recepción de la urbanización, establece lo siguiente:

"Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales y cualesquiera otras que procedan, así como la recepción de las obras de urbanización, tendrán lugar conforme a lo establecido en la legislación urbanística para la recepción y conservación de las obras de urbanización y a las siguientes reglas:

a) El destinatario final de los terrenos objeto de cesión será el municipio. La cesión de aprovechamiento en los Planes de Interés General que establezcan

como uso dominante el residencial corresponderá íntegramente al municipio. En los restantes supuestos, la cesión se distribuirá por mitades entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio.

(…)".

Tradicionalmente, la normativa urbanística y territorial aragonesa (ya sea con los anteriores proyectos supramunicipales, como con los actuales Planes y Proyectos de Interés General de Aragón) ha permitido que a través de estos instrumentos se desarrollen actuaciones residenciales y autorizar actuaciones de urbanización y edificación vinculados a la ejecución de los programas y políticas públicos de suelo y vivienda. Ello justifica la permanencia en la normativa vigente de la redacción del artículo 49 del TRLOTA sobre cesión del aprovechamiento en los Planes de Interés General que establezcan como uso dominante el residencial.

En congruencia con ello, el artículo 33 del TRLOTA califica de actuaciones territoriales relevantes que pueden ejecutarse mediante un Plan o Proyecto de Interés General de Aragón aquellas que se correspondan con la ejecución de planes y programas propios de la Administración de la Comunidad Autónoma o gestionados conjuntamente con otrasAdministraciones Públicas.

Y en este sentido, recientemente el Gobierno de Aragón, en virtud de Acuerdo adoptado en fecha 29 de diciembre de 2025, (cuyo texto fue publicado, en virtud de la Orden FOM/52/2026, de 9 de enero, en el "Boletín Oficial de Aragón", número 13, de 21 de enero de 2026) declaró, a los efectos previstos en el artículo 33.1.b) del TRLOTA como programa propio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la ejecución de actuaciones dirigidas a la obtención y disposición de suelo residencial, que habilitan para la tramitación, y en su caso, aprobación de Planes o Proyectos de Interés General de Aragón como instrumentos de impulso de acciones de transformación urbanística para uso residencial destinadas, total o mayoritariamente, a la promoción de viviendas en algún régimen de protección pública. La tramitación de esos Planes o Proyectos de Interés General de Aragón, se sujetarán a la normativa reguladora de dichos instrumentos de ordenación del territorio.

Como señala dicho acuerdo *"*en el ordenamiento jurídico aragonés vigente, se disponen de otros instrumentos, si bien, de carácter sectorial, para tratar de disponer medidas efectivas que contribuyan a paliar la necesidad de vivienda, tanto para particulares como para determinados colectivos, y en especial para procurar satisfacer las necesidades habitacionales derivadas de, como se ha avanzado, la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva, mediante los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, y de los trabajadores que garanticen dicha actividad o cualesquiera otras de procura directa o indirectamente habitacional.

csv: BOA20260407014

Así, (…) en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, se definen a los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, como los instrumentos que tienen por objeto autorizar y regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características. Dicha incidencia, se concreta legalmente, en que tengan por objeto, tanto la ejecución de grandes equipamientos, infraestructuras e instalaciones, como de planes y programas propios de la Administración de la Comunidad Autónoma.

A este respecto, dado que Aragón se ha consolidado como destino preferente para la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva de interés general, que requieren de dotarse de viviendas para los trabajadores que directa o indirectamente prestarán servicios en la ejecución y explotación de las actividades que se instalan, resulta necesario que con ese doble objetivo público de interés general, de la implantación de actividades de especial trascendencia para la Comunidad Autónoma por un lado, y la disposición de soluciones habitacionales para las poblaciones en cuyos ámbitos incida, que la Administración autonómica articule todos los mecanismos de los que disponga para hacerlos efectivos. Es por ello, que se requiere que, el Gobierno de Aragón, reconozca expresamente, un plan o programa propio autonómico para la disposición de suelo residencial sometido a régimen de protección pública, que permita dar satisfacción de manera conjunta a los intereses antedichos, y que pueda ser objeto de ejecución de un plan de interés general".

En este contexto debemos ubicar la actuación residencial que se pretende realizar en Teruel mediante la tramitación de un Plan de Interés General de Aragón, con el objetivo de desbloquear y agilizar la creación de suelos residenciales y optimizar el uso de estos terrenos para aumentar la oferta de vivienda y facilitar la creación de vivienda, mayoritariamente pública, que satisfaga las necesidades habitacionales de ciudadanos y trabajadores.

Si se quiere revertir la actual situación de manifiesta insuficiencia del parque de vivienda bajo control público, de titularidad pública o privada, son indispensables nuevas maneras de hacer política de vivienda, más centradas en necesidades de interés general. En este sentido, los Planes de Interés General de Aragón pueden convertirse en un instrumento fundamental para construir las nuevas políticas de vivienda que garanticen la atención a los colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en mercado, facilitando, además, su acceso a los nuevos trabajadores que prestarán servicios en la ejecución y explotación de las

instalaciones industriales y tecnológicas que, de forma creciente y continuada, se están emplazando en nuestra Comunidad Autónoma.

La tramitación de estos instrumentos territoriales exige la previa declaración de interés autonómico y general del proyecto de inversión por parte del Gobierno de Aragón, correspondiendo a la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística emitir el informe relativo a la concurrencia del interés general de la actuación, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 7 bis del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón.

La memoria del Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” incluye un apartado específico dirigido a analizar expresamente la inserción del proyecto desde un punto de vista territorial. Para ello, parte de la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA), aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón, instrumento de planificación territorial contemplado en los artículos 17 y siguientes del TRLOTA para diseñar el modelo de uso y transformación del territorio aragonés a corto, medio y largo plazo.

Examinadas las justificaciones expresadas, cabe concluir que el proyecto empresarial se adecua al modelo territorial de Aragón definido por la EOTA en sus objetivos generales y específicos por los motivos que se exponen a continuación y que han sido referidos en la memoria justificativa presentada por la promotora.

En este sentido, lo primero que hay que señalar es que en el análisis y diagnóstico que contiene la EOTA, desde el punto de vista territorial del alojamiento, se hace referencia a las particularidades del territorio aragonés y su sistema de asentamientos, diferenciando la vivienda situada en núcleos urbanos de la vivienda en el medio rural, ya que ésta última presenta una problemática particular (falta de servicios, difícil accesibilidad) que está llevando al abandono de gran cantidad de viviendas y el consiguiente vacío interior de los núcleos rurales. Por otra parte, hace mención al gran aumento de viviendas de segunda residencia que se ha producido en los últimos años (incrementada en la actualidad), que lejos de atajar esta situación se ha encauzado hacia el crecimiento de los núcleos turísticos y en algunos casos provocando la proliferación de urbanizaciones ilegales.

En este contexto, la EOTA señala como debilidades del sistema de alojamientos el descenso del peso relativo de vivienda protegida en el ciclo alcista de la vivienda, la insuficiente demanda de vivienda en régimen de alquiler, las insuficiencias en la adecuación de las viviendas a las necesidades de los demandantes y una visión excesivamente local de la planificación de este tipo de vivienda. Dichas debilidades se mantienen en la actualidad acrecentadas de forma significativa.

Por ello se mantienen vigentes muchas de las oportunidades que resalta la EOTA en esta materia, como el cambio de modelo productivo que puede favorecer las políticas de vivienda protegida, el alto potencial de energías renovables utilizables para el desarrollo sostenible de la vivienda protegida, el incremento de la movilidad laboral para potenciar el alquiler, los patrimonios municipales de suelo y la contribución de la vivienda protegida a la mejora de la cohesión social.

Las nuevas tipologías de viviendas y espacios públicos, dentro de un modelo urbano idóneo para todas las edades y el desarrollo de políticas transversales favorecedoras de la eficiencia en la gestión de los recursos y de los servicios públicos constituyen valores esenciales para fomentar la cohesión social.

Es por ello, que el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” se encuentra totalmente alineado con los planteamientos y objetivos descritos en la EOTA, en relación con los factores de desarrollo territorial, especialmente con los objetivos 1 y 2:

- Objetivo EOTA 1: competitividad económica y cohesión territorial, donde se busca promover la implantación de actividades económicas en el territorio aragonés para que la población pueda disponer de un empleo de calidad, preferentemente estable, acompasando el crecimiento del suelo productivo con el de la ocupación y el PIB, y con el crecimiento sostenible del suelo residencial.

  En este sentido, el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, permite aumentar la oferta residencial en una provincia eminentemente rural y despoblada como es Teruel, contribuyendo así a favorecer al equilibro demográfico entre territorios de la Comunidad Autónoma de Aragón.

  Este movimiento permite, además, ofrecer una solución habitacional para asentar mano de obra en un territorio donde, actualmente, se están impulsando un buen número de proyectos de inversión empresarial, tanto por parte de Grupo Térvalis como por otros grupos inversores e incluso institucionales que demandarán más trabajadores con residencia en dicha ubicación que, a fecha actual, contempla ciertas limitaciones en su oferta.
- Objetivo EOTA 2: alojamiento y calidad de vida, garantizando el acceso de la población a un alojamiento asequible y adecuado, dotado de los servicios urbanísticos elementales. En este sentido, el Plan ofrece una opción residencial, con un peso importante de viviendas vinculadas a la protección oficial (725 de las 1.050 viviendas proyectadas), en un entorno urbanístico amable, en manzanas abiertas, donde más del 40% de la superficie estará destinada a espacios libres y zonas verdes internas.

En la misma línea, conviene tener en cuenta lo dispuesto en la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas, aprobada por Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón; una norma que pone de manifiesto el interés del Gobierno de Aragón por facilitar el acceso de la ciudadanía a la vivienda. A tal fin, el Decreto incorpora modificaciones en la legislación urbanística para facilitar la construcción de vivienda protegida y permitir el uso de vivienda en parcelas de uso dotacional.

El Decreto se dictó en aplicación de lo previsto en el artículo 22 del TRLOTA, que establece como finalidad de las Directrices especiales de Ordenación Territorial la de ordenar la incidencia sobre el territorio de determinadas actividades económicas o administrativas, o de elementos relevantes del sistema territorial, sin circunscribir su ámbito de necesariamente a límites administrativos. La propia Directriz Especial se justifica en el hecho de que “la falta de disponibilidad de viviendas públicas en todo el territorio aragonés agrava el problema de acceso a la vivienda de los sectores de la sociedad con rentas insuficientes, afectando en particular a los jóvenes. Los parques públicos de vivienda pueden ser incrementados al permitir la compatibilidad de usos” y se añade que “son muchos los municipios que disponen de solares destinados a tal fin (suelos de cesión para equipamiento), en ocasiones de manera sobreabundante, sobre los que no hay previsión alguna de promover la construcción de edificios para su destino a usos sanitarios, ni docentes, asistenciales, culturales, etc., y ello pasadas incluso décadas desde que están disponibles para ello”, amparado por la posibilidad admitida por el artículo 15.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, de considerar compatible con el uso dotacional la construcción de viviendas dotacionales públicas, siempre que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística lo establezcan.

En el marco de estas normas que vinculan positivamente la actuación de los poderes públicos, los objetivos perseguidos por la Directriz Especial son los siguientes:

- Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado libre, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.
- Dotar a la Comunidad Autónoma de Aragón de instrumentos de ordenación territorial y urbanística que permitan poner al servicio de la sociedad suelos dotacionales actualmente ociosos, que posibiliten impulsar la promoción, cuantitativamente significativa y sostenida en el tiempo, de viviendas públicas asequibles. Todo ello en cumplimiento de lo requerido por el artículo 15 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- Dotar a los tres niveles de la administración (central, autonómica y local) de normativa urbanística adecuada y homogénea para todo el territorio de Aragón para poner al servicio de planes y programas de vivienda suelos de sus respectivas titularidades.
- Establecer los límites y condiciones a las que debe ajustarse la compatibilidad del uso vivienda dotacional pública con el resto de usos dotacionales.
- Favorecer el incremento de los parques públicos de vivienda, así como su desarrollo y protección.
- Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, adaptadas a las actuales exigencias de los hogares.

En este sentido, el ordenamiento jurídico vigente prevé instrumentos territoriales como los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón que permiten ejecutar este tipo de actuaciones de interés estratégico, de iniciativa privada reconocida por el Gobierno de Aragón. A ellos hace referencia la mencionada Directriz Especial indicando que estos instrumentos de ordenación podrían resultar adecuados a la finalidad que se pretende: promover la construcción de viviendas públicas.

Como ya se ha puesto de manifiesto, el proyecto de inversión presentado se enmarca dentro de las previsiones y objetivos de la EOTA, que apuesta claramente por el desarrollo de la actividad económica y el empleo y el impulso de las políticas de vivienda protegida, los patrimonios municipales de suelo y la contribución de la vivienda pública a la mejora de la cohesión social; así como con los objetivos de la Directriz Especial Especial de Viviendas Dotacionales Públicas.

El Gobierno de Aragón viene aplicando una política pública de fomento de la vivienda y ha dictado normativa para dar solución al problema de vivienda entre los colectivos más vulnerables, incluido el mercado joven, mediante el Decreto 128/2024, de 17 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Directriz Especial de Viviendas Dotacionales Públicas. A ello hay que añadir el Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón, que aunque ha decaído por la disolución de las Cortes de Aragón, contenía importantes medidas para el impulso y ejecución de las políticas de vivienda, en particular de los parques públicos, facultando a acudir, en casos que fuesen necesarias modificaciones de las ordenaciones urbanísticas municipales, a instrumentos previstos en la legislación autonómica de ordenación del territorio como los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, considerando la promoción y construcción de viviendas como “actividad de especial transcendencia territorial”.

Si bien dicho proyecto de ley no ha llegado a aprobarse, resulta indudable que el impulso e implementación de una la política pública de vivienda que permita

csv: BOA20260407014

acceder a todos los ciudadanos a una vivienda digna, constituye una demanda actual (la más relevante) de la sociedad española y aragonesa que exige a los poderes públicos adoptar todas las medidas posibles que permitan atender a estas necesidades habitacionales. Es por ello que cabe afirmar que la promoción y construcción de viviendas puede calificarse como una "actividad de especial transcendencia territorial" y, en consecuencia, de interés general de Aragón. Es un hecho cierto que una de las principales preocupaciones para el conjunto de los españoles, y de mayor incidencia social y económica, tanto particular como general, es el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en régimen de alquiler. Así, en el actual contexto de complejidad económica y social, caracterizado por las dificultades de acceso a financiación por los particulares, unido al endeudamiento por adquisición de vivienda, y enmarcado por los efectos de la posibilidad de determinar el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en la normativa de arrendamientos urbanos, se requiere de la adopción de medidas de políticas públicas dirigidas a corregir estos problemas estructurales, y cuyos cimientos se han de erigir sobre instrumentos con vocación de continuidad, apartándose de medidas de carácter paliativas y coyunturales.

El contexto actual se define por la fortaleza de la demanda de vivienda, junto con una relativa rigidez de la oferta, que se ha traducido en un crecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler de vivienda en la economía española desde 2014, por lo que las dificultades de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en los hogares con menor renta (jóvenes y población inmigrante) y en determinadas zonas geográficas (áreas urbanas y turísticas). Los últimos datos estadísticos y económicos revelan que el precio de la vivienda sigue subiendo en Aragón tanto para comprar como para alquilar un piso. Según fuentes especializadas, el año 2025 se ha cerrado con un mercado inmobiliario caracterizado por unos precios más altos y una demanda alta, que continua sin dar respuesta a las necesidades como consecuencia de una oferta insuficiente. Es un problema y una tendencia generalizada en toda España, a la que Aragón no es ajeno, aunque en el caso de la comunidad aragonesa los precios se mantienen en niveles más moderados que en otras autonomías.

A cierre de 2025, el precio medio de la vivienda en Aragón se ha situado en 1.331 euros por $m^{2,}$ experimentando un aumento del 7,9% interanual. A pesar del incremento, la comunidad aragonesa registra una menor subida en relación a otras autonomías, dado que, en el conjunto nacional, el precio medio se ha encarecido un 15,4% hasta los 1.963 euros por m^2. Es decir, hay una diferencia de 632 euros por m^2, según los datos del informe de Grupo Gesvalt, relativos al cuarto trimestre de 2025.

Dentro de Aragón, Zaragoza se mantiene como la provincia con los precios más altos y con mayor subida. En este caso, se ha producido un incremento del precio del 10,7%, de manera que el precio medio por m^2 se eleva a los 1.387 euros. Una cantidad que es superior a la medida aragonesa. Huesca se sitúa como la segunda provincia con el precio de la vivienda más caro en la comunidad aragonesa. La subida ha sido algo más moderada que la de la provincia zaragozana. En concreto, el precio medio ha registrado una subida anual del 6,1%, alcanzando un valor medio de 1.365 euros por m^2. Finamente, se sitúa la provincia de Teruel que, a diferencia de Zaragoza y Huesca, ha registrado una tendencia contraria. El precio ha caído ligeramente, experimentando un descenso interanual del 1,7%. Además, se mantiene como la provincia aragonesa con el precio más bajo con tan solo 855 euros por $m^{2.}$

No obstante, la tendencia alcista de los precios no constituye el único problema de la vivienda en Aragón. Es preciso tener en cuenta asimismo la falta de disponibilidad de viviendas suficientes para atender a las necesidades habitacionales de la población aragonesa, en la que debemos incluir a todos aquellos que van a residir en nuestra Comunidad Autónoma como consecuencia del importante crecimiento industrial, logístico, agroalimentario y, en general, económico, que se está produciendo en Aragón en los últimos años.

Como señala el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 29 de diciembre de 2025, resulta indispensable adoptar medidas efectivas que contribuyan a paliar la necesidad de vivienda, tanto para particulares como para determinados colectivos, y en especial para procurar satisfacer las necesidades habitacionales derivadas de la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva, y de los trabajadores que garanticen dicha actividad o cualesquiera otras de procura directa o indirectamente habitacional.

A ello responde el “Plan Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” que, mediante la tramitación y aprobación de un PIGA, tiene por finalidad crear suelo residencial en el municipio de Teruel, con un porcentaje claramente mayoritario de viviendas sometidas a un régimen de protección pública (725 de las 1.050 totales), para facilitar la contratación de nuevos trabajadores para las numerosas empresas que se están instalando en la Comarca de Teruel y su entorno, y que no es posible habilitar mediante la gestión y ejecución ordinaria del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, en cual se encuentra en estos momentos en fase de revisión. Todo ello, sin perjuicio de favorecer el acceso a la vivienda de los ciudadanos de Teruel y su entorno.

Al margen de lo expuesto, el interés general de la actuación proyectada se corresponde con los objetivos y regulación de Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el

derecho a la vivienda; norma estatal que configura la vivienda como un “servicio de interés general”, superando el clásico concepto de servicio público. Tal como se indica, esta consideración nos alinea con el Derecho Europeo y facilita la actuación de los poderes públicos y especialmente su financiación en relación con la normativa de mercado interior y evita las limitaciones en relación con las “ayudas de Estado”. Partiendo de este concepto, el artículo 4 de la Ley enumera una amplia serie de actuaciones públicas que tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social y territorial. En concreto, estas actuaciones son:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, tal y como se definen en el artículo anterior o en la normativa autonómica correspondiente.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

c) El desarrollo de las actuaciones necesarias encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes.

En definitiva, el interés general de la actuación residencial que se proyecta en el municipio de Teruel se enmarca dentro de las políticas públicas de vivienda del Gobierno de Aragón y de las normas vigentes de aplicación en esta materia. La construcción de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, con 1.050 viviendas de obra nueva en Teruel, la mayoría de carácter protegido, permitirá ofrecer soluciones habitacionales que respondan a las demandas existentes en este municipio, atrayendo a nuevos residentes y contribuyendo al crecimiento económico y social de la ciudad y, por extensión, de la provincia. Ello tiene especial relevancia en Teruel, ciudad en la que el mercado de la vivienda se caracteriza por una especial rigidez que se ve agravada por varios factores, entre otros, por tener un parque de viviendas muy envejecido y falta de suelo urbanizable. Esta situación limita la generación de nuevas viviendas que permitiría ampliar la oferta residencial de forma significativa, mejorando las posibilidades de acceso a la misma y mejorando las oportunidades de crecimiento urbano, atrayendo nuevos habitantes y reteniendo a la población más joven.

Por todo ello, la edificación de 1.050 viviendas en Teruel es una respuesta estratégica a los desafíos actuales del mercado inmobiliario y las necesidades del desarrollo industrial. Esta iniciativa contribuirá a consolidar el crecimiento económico de la provincia, atraer talento y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En definitiva, nos hallamos con un proyecto de inversión de gran impacto social, económico y territorial que tendrá una incidencia positiva en Teruel y su provincia, actuando, mediante la creación de nuevo suelo residencial y la construcción de viviendas, la mayoría de carácter protegido, como motor de desarrollo y medio de vida en las zonas incluidas dentro de su área de influencia, permitiendo crear empleo directo, indirecto e inducido y actuando como un poder multiplicador de la actividad económica mediante la adopción de soluciones habitacionales en ell término municipal de Teruel y su entorno.

Es por ello que el Gobierno de Aragón, con el claro objetivo de fomentar la ejecución de actuaciones dirigidas a la obtención y disposición de suelo residencial que dé respuesta a una de las preocupaciones de los aragoneses de mayor incidencia social y económica como es el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en régimen de alquiler, considera como un fin público y estratégico, impulsar acciones de transformación urbanística para uso residencial destinadas, total o mayoritariamente, a la promoción de viviendas en algún régimen de protección pública, que permitan satisfacer las necesidades presentes y futuras de vivienda en los municipios de Aragón, tanto de sus habitantes como de los nuevos trabajadores para las numerosas empresas que se están instalando en nuestra Comunidad Autónoma.

En el cumplimiento de estos objetivos públicos, en el presente caso, circunscritos al municipio de Teruel y su Comarca, se inserta el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”; un Plan que contribuye a la generación de suelo residencial, a satisfacer las demandas de vivienda existentes, a generar empleo y a la vertebración del territorio, impactando positivamente en la cohesión social y la economía del municipio y su provincia.

En mérito a todas estas consideraciones, la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística concluye que se trata de un proyecto que, por su especial incidencia social, económica y territorial y por la magnitud de la inversión, transciende claramente del ámbito municipal, motivo por el que su contenido resulta acorde con la definición y objetivos previstos en relación con los Planes y Proyectos de Interés General en el TRLOTA, e informa en sentido favorable a su declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, en los términos previstos en el artículo 7 bis del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del

Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón.

Con fecha 17 de noviembre de 2025, la Dirección General de Energía y Minas ha emitido informe acerca de la solicitud de declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón del Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, promovido por Habitalia Teruel SL.

Para el suministro de energía eléctrica la potencia estimada en una aproximación es la que se muestra en el siguiente cuadro:

Viviendas	N.º/Superficie m²	Potencia unitaria KW	Potencia KW	Coeficiente simultáneo	Potencia total KW
VPA	725	3,3	2.393	-	-
VCL	325	5,5	1.788	-	-
Comercial	11.325	0,05	568	-	-
Total	-	-	4.748	0,5	2.374

El punto de acceso donde se prevé conectar a la red de distribución eléctrica es la CT “La Masía Roya”, un centro de transformación aéreo de 50 KVA, unido a la red mediante una línea aérea de media tensión a 20 KV. La red interior estará integrada, por tanto, por tres centros de transformación, dos de nueva creación, con dos transformadores cada uno de 630 KVA, así como la red de media tensión mallada y subterránea que conecta todos los centros de transformación y la planta fotovoltaica de 2,5 MW, por lo que la potencia disponible es de 2.520 KVA.

Partiendo del concepto de autosuficiencia, el nuevo sector de la ciudad se abastecerá íntegramente con energías verdes, diseñando una planta fotovoltaica en los terrenos adyacentes con capacidad para 2,5 MW de potencia, propiedad también de la promotora, conectada a la red de distribución. Dicha planta cubrirá las necesidades de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, acompañada de los sistemas necesarios de baterías.

El proyecto presentado no es electrointensivo, por lo que el informe de la Dirección General de Energía y Minas se limita a constatar la disponibilidad de energía eléctrica para el suministro del complejo, sin analizar más aspectos técnicos del desarrollo eléctrico. No se trata de un proyecto fundamentalmente energético,

sino que simplemente, en función de sus características, va a requerir para su funcionamiento el suministro eléctrico desde la red de distribución. A estos efectos, la promotora deberá cumplir y ajustarse a lo previsto en el apartado g) del artículo 3 del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, en cuanto a la distancia entre los consumidores asociados y la generación.

La Dirección General de Energía y Minas concluye informando en sentido favorable acerca de la solicitud de declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón del proyecto de reiterada referencia.

Con fecha 6 de febrero de 2026, la Dirección General de Política Económica ha ha emitido informe acerca de la solicitud de declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón del Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, promovido por Habitalia Teruel SL.

A la hora de evaluar el impacto socioeconómico del proyecto de inversión, se debe considerar que la construcción de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” no solo supone el incremento de capital físico propio de la actuación inversora, sino que genera nuevos puestos de trabajo durante el proceso de construcción.

De acuerdo con la memoria presentada por la promotora, el Grupo Térvalis, encabezado por su sociedad matriz Inversalia Patrimonio Sostenible SL, a la que pertenece Habitalia Teruel SL dispone de la necesaria solidez financiera y los suficientes recursos propios para poder llevar a cabo el proyecto de la construcción de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” y el resto de proyectos de mencionados, encontrándose así mismo en condiciones de poder recurrir a otras fuentes de financiación externa que resulten óptimas para el desarrollo de los mismos.

En este sentido, de acuerdo con la información sobre estados financieros a 31 de diciembre de 2024 facilitada por la promotora, la inversión inicial prevista para el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, sin perjuicio de su distribución en diferentes fases, representa aproximadamente un 39 % del patrimonio neto consolidado y menos del 30 % de la cifra de negocios del Grupo Térvalis.

Según los últimos datos disponibles del Instituto Aragonés de Estadística (IAEST), se registraron 1.200 personas paradas en el mes de diciembre de 2025 en la localidad de Teruel y 1.489 personas paradas en la comarca de la Comunidad de Teruel, por lo que el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-

Teruel” supondría un impulso para la reducción del desempleo local, por las necesidades de fuerza de trabajo que impone tanto la construcción como el posterior funcionamiento del nuevo complejo.

Por otro lado, el proyecto potenciará una actividad económica estratégica para la Comunidad Autónoma de Aragón, como es la construcción y apoyará, asimismo, a diferentes proyectos industriales de Teruel, al facilitar el acceso a la vivienda de los trabajadores involucrados en dichos proyectos. Como es sabido, la Comunidad Autónoma de Aragón presenta una especialización productiva relativa en el sector industrial respecto al conjunto de España, lo que produce importantes impactos positivos para la economía regional. Como la teoría y evidencia empírica económica han demostrado ampliamente, la industria es el sector que crea más valor añadido por unidad de trabajo; es decir, es el sector de la economía con mayor productividad en su conjunto. Además, el empleo que genera es de mayor calidad que el de los otros sectores, tanto por su menor tasa de temporalidad, como por la cualificación exigida a sus trabajadores de los distintos niveles. Finalmente, es el sector que más esfuerzo inversor realiza en I+D+i privado. Por ello, todos los proyectos empresariales que permitan una ampliación de las capacidades productivas industriales en la Comunidad Autónoma, contribuyen a potenciar los determinantes económico-sociales señalados.

En este marco estratégico de especialización productiva regional se encuadra el proyecto de inversión presentado por Habitalia Teruel SL, que contribuirá a mejorar la especialización relativa de la comarca de la Comunidad de Teruel en la rama productiva de la industria manufacturera, al desarrollar su proyecto para la construcción de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”. Según los últimos datos disponibles del IAEST, el peso de la citada rama productiva, en relación al total del Valor Añadido Bruto (VAB) de la Comunidad de Teruel, alcanzaba el 7,2% en el año 2022, frente al 18,7% del conjunto de Aragón.

Por todo lo expuesto, tras el examen de la documentación justificativa aportada por la promotora, la Dirección General de Política Económica considera que el proyecto presentado tiene un indudable interés autonómico, por el importante efecto que tendrá para la dinamización económica de la localidad de Teruel y de la comarca Comunidad de Teruel, así como por ser una inversión generadora de riqueza e ingresos en el ámbito local. Además, el proyecto, por sus características, permitiría generar un crecimiento local endógeno, duradero, innovador y sostenible. Asimismo, tendrá un destacado impacto social al generar y apoyar empleo local cualificado, lo que refuerza la cohesión social e incide positivamente en la estructura social actual de la zona, configurándose como una palanca de desarrollo económico y social no solo para la localidad de Teruel y la comarca Comunidad de Teruel, sino para el conjunto de Aragón.

Desde la óptica territorial, el proyecto se inserta en el modelo territorial aragonés mediante el cumplimiento de los objetivos de la EOTA. En este sentido, promueve la implantación de actividades económicas (objetivo 1), garantiza el acceso de la población a un alojamiento asequible y adecuado (objetivo 2), mejora las dotaciones de equipamientos y servicios en el territorio aragonés (objetivo 3), facilita las condiciones de movilidad y accesibilidad de las personas y bienes, en relación con la actividad económica, los equipamientos, la información y el conocimiento (objetivo 4), contribuye a la prestación de bienes y servicios incorporando criterios de compatibilidad ambiental (objetivo 6).

En mérito a todas estas consideraciones, la Dirección General de Política Económica concluye informando en sentido favorable a la declaración solicitada, por entender que este proyecto contribuye significativamente a crear las bases económicas que permitirán en un futuro corregir los déficits de generación de renta, población, empleo, actividad productiva y cohesión en el desarrollo uniforme de Aragón, en los términos señalados en el apartado 6 del artículo 7 bis del Decreto Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 19 de febrero de 2025, la Dirección General de Promoción Industrial e Innovación ha emitido informe acerca de la solicitud de declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón del Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, promovido por Habitalia Teruel SL.

La puesta en servicio de las instalaciones descritas en la memoria, instalaciones de alta y baja tensión, agua, protección contra incendios, climatización e instalaciones frigoríficas, desde el punto de vista de la seguridad industrial no requieren de autorizaciones previas para su puesta en servicio. De conformidad con la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria, “las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad”. Por su parte, el texto refundido de la Ley para la regulación y fomento de la actividad industrial en Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 3/2013, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, determina en su artículo 17, como procedimiento general para la puesta en servicio de actividades industriales, el sistema de comunicación previa y declaración responsable. En concreto, se dispone: ″En los casos en que resulten de aplicación normas de seguridad industrial, previo al ejercicio de la actividad se presentará ante el Departamento competente en materia de industria una declaración responsable o una comunicación previa. Reglamentariamente, se establecerán los procedimientos aplicables para la presentación de las comunicaciones previas o declaraciones responsables y en su caso la documentación acreditativa de la plena adecuación de la actividad industrial a las normas por razones de seguridad industrial. La presentación se podrá realizar a través de las entidades habilitadas para ello”.

csv: BOA20260407014

En consecuencia, se considera que una instalación industrial reúne las condiciones legalmente exigibles en este ámbito cuando cumple las prescripciones establecidas en los reglamentos de seguridad industrial, a través de un procedimiento general de comunicación responsable, a la que debe acompañarse la documentación técnica correspondiente, acreditativa de dicho cumplimiento, una vez concluida la ejecución de la instalación.

Aragón es uno de los mayores centros industriales de España. Es la sede de empresas del sector industrial en diversos subsectores como maquinaria de construcción, maquinaria agrícola, papelera, metalúrgica, electrónica, química e industria agroalimentaria, sin olvidar la automoción o el componente industrial del sector energético. La importancia económica del sector industrial en su conjunto radica no sólo en su aportación a la riqueza de la economía y su contribución al crecimiento económico, sino también en su capacidad para generar empleo cualificado, la productividad de ese empleo, la capacidad de arrastre e impulso de otras actividades económicas, la internacionalización de sus empresas y su estímulo hacia una alta actividad de investigación e innovación. La provincia de Teruel no es ajena a un desarrollo particularmente notable durante los últimos años, con la implantación y ampliación de actividades industriales relevantes.

En este sentido, el proyecto promovido por Habitalia Teruel SL contribuye significativamente al desarrollo de diversas actividades industriales, configurando un entorno más ordenado y mejor dotado, donde cabe destacar los siguientes rasgos:

- Incorpora referencias a instalaciones energéticas, especialmente vinculadas al autoconsumo eléctrico, que pueden favorecer la competitividad de actividades económicas y mejorar la disponibilidad de suministros energéticos en su entorno.
- Puede contribuir, en los términos que se indican en la documentación aportada a mejorar la disponibilidad de servicios y entornos urbanizados aptos para una mejor implantación, ampliación o consolidación de actividades industriales y tecnológicas en la provincia de Teruel.
- Genera efectos positivos sobre la industria auxiliar y sobre empresas proveedoras de materiales, equipos industriales y servicios de ingeniería derivados de la ejecución de las obras asociadas al proyecto.
- Impulsa la actividad de empresas relacionadas con instalaciones técnicas, montaje, mantenimiento y servicios industriales, contribuyendo a su dinamización.

- Facilita el reforzamiento del ecosistema industrial de Teruel, en un contexto en el que como se ha indicado, se prevén nuevas implantaciones y ampliaciones de actividades productivas en distintos sectores de la provincia.
- Una mayor oferta contribuye a facilitar la atracción y fijación de personal cualificado asociado a actividades industriales y tecnológicas, en coherencia con las necesidades del entorno productivo.

Con base en estas consideraciones, la Dirección General de Promoción Industrial e Innovación ha emitido informe favorable a la declaración del proyecto como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, en relación con su área funcional de competencias.

IV. Competencia y efectos.

En virtud de todo lo expuesto, de conformidad con lo indicado en el artículo 7 bis), apartado 6, del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, en la redacción dada en virtud de lo establecido en la disposición final primera, apartado tres, de la Ley 5/2024, de 19 de diciembre, de medidas de fomento de comunidades energéticas y autoconsumo industrial en Aragón, y en cumplimiento de los objetivos del Gobierno de Aragón de promoción de la actividad económica e impulso de sectores estratégicos de la economía aragonesa, se considera que el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, promovido por Habitalia Teruel SL, dado su impacto en términos de inversión y creación de empleo en Aragón, reúne los requisitos para su declaración como una inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón.

Dicha declaración, conlleva que todos los trámites administrativos vinculados a la autorización, ejecución y desarrollo del proyecto tendrán un impulso preferente y urgente por parte de las Administraciones Públicas aragonesas, reduciéndose a la mitad los plazos ordinarios de trámite en los procedimientos administrativos previstos en la normativa aragonesa, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, con las especificaciones establecidas en los artículos 10 y 11 del citado Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, en materia de urbanismo y medio ambiente.

De conformidad con lo previsto en el apartado 5 del artículo 7 bis del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, y el artículo 36 del TRLOTA, la declaración de interés autonómico conlleva en este caso que el proyecto se considere de interés general a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio.

csv: BOA20260407014

El artículo 7 bis del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, determina en su apartado 5 que “cuando el Gobierno acuerde la declaración de interés autonómico de la inversión conforme a lo establecido en este artículo, la actuación de que se trate se considerará de interés general a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio. Asimismo, dicha declaración podrá incluir la declaración de utilidad pública o interés social de las expropiaciones precisas para la ejecución de las inversiones declaradas de interés autonómico y general, siempre que el ámbito del Plan o Proyecto de Interés General esté delimitado en la declaración de interés autonómico y general”.

La concreta ubicación de los terrenos correspondientes al Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” se encuentra delimitada en los términos establecidos en el anexo I de este Acuerdo, de conformidad con las referencias catastrales de las parcelas relacionadas que conforman el ámbito del PIGA, por lo que, en aplicación directa del artículo 39 del TRLOTA, dicho ámbito tendrá la consideración de reserva de terrenos a los efectos establecidos en dicho precepto. Todo ello sin perjuicio de entender que formarán parte del PIGA, y en su caso de su delimitación, aquellas parcelas que sean necesarias para las infraestructuras de conexión externa de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”.

Al tratarse de un proyecto que se tramita a iniciativa privada, corresponde al Gobierno de Aragón decidir si quien ejerce la iniciativa asume la condición de promotor del Plan o Proyecto de Interés General o si la reserva a un consorcio de interés general, una sociedad urbanística o, previo concurso público, a otra persona (apartado 2, artículo 7 bis).

En el presente caso, la designación de Habitalia Teruel SL como promotora se halla motivada en tanto que se trata de quien va a asumir las inversiones que justifican la declaración de inversión de interés autonómico con interés general de Aragón, es decir, las actuaciones de desarrollo urbanístico necesarias para la ejecución del proyecto. Esta empresa pertenece al Grupo Térvalis que, no solo cuenta con la propiedad de la mayor parte de los terrenos que conforman el ámbito de la actuación (92,60%), sino que además acredita una solvencia económico-financiera y técnica vinculada singularmente a una serie de proyectos industriales en curso en el entorno próximo del nuevo complejo.

En el este caso, la concreta ubicación de los terrenos del ámbito que se define se encuentra en el anexo I a este Acuerdo, por lo que, en aplicación directa del artículo 39 del TRLOTA, el ámbito correspondiente tendrá la consideración de reserva de terrenos a los efectos establecidos en dicho precepto.

csv: BOA20260407014

Sin perjuicio de lo expuesto, hay que recordar que la declaración de inversión de interés autonómico con interés general no exime al solicitante del cumplimiento de los requisitos legales exigidos para que se otorguen las autorizaciones y actos administrativos necesarios, en especial, los previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística, ni condiciona a la Administración en la aplicación de la normativa legalmente exigible.

Conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 7 bis del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, corresponde al Gobierno de Aragón acordar la declaración de interés autonómico con interés general de Aragón, a propuesta del Departamento competente en materia de ordenación del territorio de acuerdo con el Departamento que tramite el expediente.

En consecuencia, a propuesta conjunta de la Vicepresidenta y Consejera de Presidencia, Economía y Justicia y del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, y previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día 11 de marzo de 2026, se adopta el siguiente Acuerdo:

Primero.- Declarar el Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, promovido por Habitalia Teruel SL, como una inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 bis del Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica y con los efectos previstos en este Decreto-Ley.

Segundo.- Atribuir a la mercantil Habitalia Teruel SL la condición de promotora definitiva del Plan “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel”, así como de los procedimientos de ordenación territorial y urbanísticos que se requieran para la ejecución del citado proyecto.

Tercero.- Aprobar la delimitación del ámbito del PIGA de conformidad con el anexo I del presente Acuerdo, con la finalidad de ser destinado a la ejecución del Plan de Interés General de la “Ciudad Jardín Ecológico-Deportiva Los Baños-Teruel” y los proyectos que lo desarrollen.

Cuarto.- Declarar la reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y de área de tanteo y retracto, en la totalidad del ámbito definido para el PIGA, a todos los efectos del artículo 39 del TRLOTA.

Quinto.- Publicar el presente Acuerdo en el "Boletín Oficial de Aragón" para su general conocimiento y proceder a su notificación personal, con indicación de los recursos precedentes, a la mercantil Habitalia Teruel SL.

ANEXO I. Delimitación del ámbito del PIGA de la “Ciudad Jardín Ecológico-deportiva Los Baños-Teruel”.

Polígono; Parcela	Superficie m^2	Propietario	Superficie m^2	Uso y bienes extendidos
2;90	32.466	Fertinagro Biotech SL	32.466	Labor o labradío regadío
2;91	31.292	Fertinagro Biotech SL	31.292	Labor o labradío regadío
2;92	16.005	Fertinagro Biotech SL	16.005	Labor o labradío regadío
2;95	1.211	Otros	-	Pastos
2;96	2.836	Fertinagro Biotech SL	2.836	Labor o labradío regadío

Polígono; Parcela	Superficie m^2	Propietario	Superficie m^2	Uso y bienes extendidos
4;126	2.030	Otros	-	Pastos
4;128	51.712	Fertinagro Biotech SL	51.712	Labor o labradío regadío
4;3	4.184	Otros	-	Labor o labradío regadío

Polígono; Parcela	Superficie m^2	Propietario	Superficie m^2	Uso y bienes extendidos
4;4	2.299	Otros	-	Pastos
4;5	3.602	Otros	-	Pastos 3.509 m^2, improductivo 9.332 m^2
4;129	7.778	Fertinagro Biotech SL	7.778	Labor o labradío regadío
4;1	76.465	Fertinagro Biotech SL	76.465	Labor o labradío regadío
4;9	1.677	Otros	-	Pastos
4;127	2.869	Otros	-	Pastos. Hay una nave ganadera

Polígono; Parcela	Superficie m^2	Propietario	Superficie m^2	Uso y bienes extendidos
4;7	39.010	Fertinagro Biotech SL	39.010	Labor o labradío regadío
1;28	500	Fertinagro Biotech SL	-	-
2;101 y 102 P	2.000	Fertinagro Biotech SL	2.000	Árboles de ribera 39.901 m^2 Pastos 1.679 m^2

Polígono; Parcela	Superficie m^2	Propietario	Superficie m^2	Uso y bienes extendidos
4;9005	1056 P	Ayuntamiento de Teruel	-	Vía dominio público
4;9022	4267 P	Ayuntamiento de Teruel	-	Vía dominio público

-	Superficie m^2	Propietario	Superficie m^2
Sin caminos	277.936	-	259.564
Superficie total	280.318	Porcentaje propiedad Grupo Térvalis	92,60%