



**RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2022, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Normas Subsidiarias de Maella y de la Modificación Aislada del Plan Parcial del Polígono Industrial de La Plana, en el término municipal de Maella (Zaragoza) tramitado por el Ayuntamiento de Maella, y se emite el informe ambiental estratégico. (Número de Expediente INAGA 500201/71A/2021/06467).**

Tipo de procedimiento: Evaluación ambiental estratégica simplificada para determinar si la presente Modificación debe ser sometida a una evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con el artículo 12.3.a) de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, en su redacción según la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón por la que se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica simplificada las Modificaciones del planeamiento urbanístico general que afectando a la ordenación estructural, no se encuentren incluidas en los supuestos del apartado 2, letra b).

Promotor: Ayuntamiento de Maella (Zaragoza).

Tipo de plan: Modificación de las Normas Subsidiarias de Maella y de la Modificación Aislada del Plan Parcial del Polígono Industrial de La Plana, en el término municipal de Maella (Zaragoza).

**Descripción básica de la modificación.**

El Municipio de Maella cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente en el año 2000, si bien se encuentra en tramitación la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana habiendo realizado la evaluación ambiental estratégica y contando con Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (en adelante INAGA), de 31 de julio de 2017, por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Maella (Zaragoza), promovido por el Ayuntamiento de Maella (Número Expte. INAGA 500201/71/2017/438) publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", número 191, de 4 de octubre de 2017.

En relación con el ámbito de la modificación se inicia en el año 2009 la Modificación Puntual de las NN.SS. para reclasificar una parte del paraje denominado La Plana, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Delimitado de uso preferente industrial, redactándose su Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de abril de 2011, habiendo sido objeto de modificación para su ampliación en 2016, y contando con informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental relativo a la Modificación Aislada de las Normas Subsidiarias de Maella (Zaragoza), tramitada por el Ayuntamiento de Maella (Número Expte. INAGA 50201/67/2015/2139) para ampliación de 0,87 ha. Posteriormente, en 2018, se tramita nueva Modificación aislada (Número Expte. INAGA 50201/67/2018/10430) y modificación del Plan parcial (Número Expte. INAGA 50201/67/2018/10431), para ampliación de 0,28 ha del polígono industrial, para los cuales se emiten sendos informes de Instituto Aragonés de Gestión Ambiental indicando que de acuerdo con la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, modificado por la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Modificación aislada debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, y en consecuencia, no procede emitir informe respecto al Plan parcial.

La presente modificación pretende llevar a cabo una nueva ampliación del sector que engloba las siguientes actuaciones:

- Modificación de las NNSS para ampliar el suelo urbanizable delimitado (SUZD) industrial de 8.737 m<sup>2</sup>, a través de la reclasificación de 2.880,52 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G) para obtener una superficie industrial total de 11.617,52 m<sup>2</sup>. Además, se prevé la redistribución de los espacios de zonas verdes planteadas en la fase anterior para mejorar la reutilización del suelo industrial de la empresa Guimerá Select Fruits, SL de modo que se agrupe toda la zona verde en un espacio único.

- Modificación del plan parcial del polígono industrial de La Plana, aumentando el suelo industrial y proponiendo la reagrupación de las zonas verdes de dicho polígono. Las ampliaciones previstas son las siguientes:

- Ampliación del suelo industrial, pasando de 5.720,32 m<sup>2</sup> a 8.165 m<sup>2</sup>.
- Ampliación de la zona verde, pasando de 1.432,83 m<sup>2</sup> a 1.644,90 m<sup>2</sup>.
- Ampliación de la zona viaria, pasando de 1.334,75 m<sup>2</sup> a 1.432,29 m<sup>2</sup>.
- Ampliación de la zona de aparcamiento, pasando de 249,10 m<sup>2</sup> (25 plazas) a 374,40 m<sup>2</sup> (37 plazas).



Con esta modificación se posibilita la ampliación de las instalaciones de la empresa Guimera Select Fruits SL, sobre terrenos de su propiedad, la cual pretende continuar con su fase de expansión. Con ello se contribuye a una mejora en la economía local, así como la generación de nuevos puestos de trabajo.

Se argumenta que la modificación no conlleva efectos negativos sobre la trama industrial existente ya que se cuenta con acceso rodado y suministro de agua, energía y líneas telefónicas. Las aguas pluviales se conectarán a través de red independientes subterránea con cauce público y las aguas sanitarias serán conducidas hasta la estación depuradora.

Para definir los usos pormenorizados del sector, se ha establecido la siguiente zonificación:

- Zona industrial (clave 1) con una superficie total de 11.617,52 m<sup>2</sup>.
- Zona verde pública (clave DV). Se reservará como mínimo un 8% de la superficie para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial se indica que para los ajardinamientos previstos no se emplearán especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo recogido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, siendo recomendable la selección de especies autóctonas propias de la zona. La superficie total tras la modificación será de 1.644,90 m<sup>2</sup>. En el Plan parcial se expone que se plantará un árbol por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de franja arbolada y 50 m<sup>2</sup> de parque o jardines y que las franjas perimetrales arboladas se ubicarán en los límites exteriores del sector y, preferentemente, en los que lo separen de las vías de comunicación.
- Zona de aparcamiento de uso público (clave DI-AP) con una plaza por cada unidad de reserva y en zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento. Superficie total de 374,40 m<sup>2</sup>.
- Los viales, tras la modificación, contarán con una superficie de 1.432,29 m<sup>2</sup>.
- El aprovechamiento objetivo del sector tras la modificación será de 6.532,74 m<sup>2</sup>.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del Plan Parcial será por gestión directa por cooperación, si bien no se establecen plazos para el desarrollo de la ampliación que se ajustarán a lo que se establezca en el Acuerdo de Aprobación del Proyecto de Urbanización.

La urbanización del polígono está desarrollada y las parcelas edificadas conforme al Plan Parcial existente quedando por desarrollar tras la modificación el área de ampliación.

En el documento ambiental se analiza la alternativa "0" consistente en mantener la situación actual; se describe la alternativa 1 finalmente elegida. Se aporta una descripción general del territorio y de las características de la zona de ampliación indicando que se sitúa adyacente a la 1.ª fase del Plan parcial del polígono industrial La Plana, que las dotaciones de agua de esta fase ya habían previsto futuras ampliaciones, además de contar con los servicios urbanísticos a través de la prolongación y conexión a las redes existentes. Se indica que los terrenos de la ampliación tienen usos agrícolas de cereal y olivos no existiendo servidumbres de paso, ni figuras de protección ambiental, por lo que no se prevé que se generen afecciones significativas sobre el medio ambiente.

Como medidas previstas se incluye que en la fase de urbanización se deberán utilizar bases que causen el menor impacto ambiental posible (mínimos movimientos topográficos, compensación de desmontes y terraplenes, reducción de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, etc.). Además, se deberá definir un modelo arquitectónico que respete las características de las edificaciones ya existentes, en cuanto a tonalidades, formas, materiales de construcción, etc, con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los elementos construidos.

En referencia a la sostenibilidad social se indica que las modificaciones presentadas favorecen el uso racional del suelo, de modo gradual y ajustado a las necesidades reales, además de que la ampliación de las instalaciones de la mercantil producirá una mejora en la economía local y en la creación de puestos de trabajo.

Documentación presentada.

Documentación urbanística y Documento Ambiental Estratégico relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Maella y de la Modificación Aislada del Plan Parcial del Polígono Industrial de La Plana, en el término municipal de Maella (Zaragoza).

Fecha de presentación: 30 de junio de 2021.

Proceso de consultas y tramitación.

Proceso de consultas para la adopción de la resolución iniciado el 30 de septiembre de 2021.



#### Administraciones e instituciones consultadas.

- Comarca Bajo Aragón-Caspe/Baix Aragó-Casp.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Diputación Provincial de Zaragoza.
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Instituto Aragonés del Agua.
- Consejo de Protección de la Naturaleza.
- Asociación Naturalista de Aragón (Ansar).
- Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife).
- Ecologistas en Acción - Ecofontaneros.

Anuncio en el "Boletín Oficial de Aragón", número 217, de 21 de octubre de 2021, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por el que se pone en público conocimiento la tramitación del procedimiento administrativo de consultas previas de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación aislada de las normas subsidiarias de Maella y de la modificación aislada del plan parcial del polígono industrial de La Plana, en el término municipal de Maella (Zaragoza), promovido por el Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo de consultas e información pública se han recibido las siguientes respuestas a la modificación.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, informa que, analizada la documentación aportada, se considera que no supone afección al Patrimonio Cultural Aragonés. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos deberá comunicarse de forma inmediata a la citada Dirección General para su correcta documentación y tratamiento (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, artículo 69), añadiendo que en el ámbito de sus competencias no considera necesario someter la modificación a una evaluación ambiental estratégica.

- Dirección General de Ordenación del Territorio, informa que analizada la documentación aportada a la luz de la normativa específica en materia de ordenación del territorio, dadas las características de la modificación, se considera que la propuesta no tendrá incidencia territorial negativa, si bien constata que el promotor no ha tenido en cuenta los mapas de paisaje disponibles para la Comarca y que si bien el promotor indica que no se generarán afecciones significativas sobre el medio ambiente derivada de la modificación, se afirma que en la fase de urbanización deberán realizarse acciones que causen el menor impacto ambiental posible y se deberá favorecer la integración paisajística de los elementos construidos.

- Instituto Aragonés del Agua, emite informe en el que indica que no considera que la modificación pueda generar alteración de los parámetros actuales de población o industrias que precisen incrementos de consumo de agua o su saneamiento o depuración. Indica que tampoco parece incumplir las previsiones relativas a la seguridad o afección al dominio público hidráulico según los datos disponibles de Confederación Hidrográfica del Ebro. Concluye que, por tanto, no se ven afectadas las materias de su competencia por lo que no se plantean sugerencias u observaciones.

#### Ubicación de la modificación.

El polígono industrial La Plana se sitúa a 400 m al Oeste del casco urbano de Maella, Comarca de Bajo Aragón-Caspe, en la provincia de Zaragoza. La zona a reclasificar se encuentra en el límite NO del polígono industrial La Plana, sobre las parcelas 151, 152, 379 y 387 del polígono 32 del término municipal de Maella (Zaragoza). Las coordenadas UTM centrales (ETRS89 H30) 762.542 / 4.557.437.

#### Caracterización de la ubicación.

El término municipal de Maella se encuentra en el valle del río Matarraña, y presenta un relieve suave dominado por los usos agrícolas. Cuenta con una población de 2.008 habitantes (INE-IAEST 2020) siendo la agricultura la principal actividad económica en el municipio con el 62,82% de las afiliaciones por sector de actividad seguido del sector servicios con el 24,24%, la construcción (7,01%) y la industria (5,93%).

La vegetación natural del municipio representa el 38% del territorio y está integrada principalmente por matorral mediterráneo y pinar de pino carrasco, además de los sotos y bosques de ribera identificados junto al río Matarraña donde se reconocen los hábitats de interés comunitario 92A0 "Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*) y 3250 "Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum*". El curso del río Matarraña a lo largo del término municipal se encuentra incluido dentro del LIC/ZEC ES2430097 "Río Matarraña".



En cuanto a la avifauna, es territorio de especies catalogadas como alimoche (*Neophron percnopterus*) catalogado como "vulnerable", en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón o águila azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), "en peligro de extinción" encontrándose la zona occidental y oriental del término municipal en el ámbito de aplicación de su plan de recuperación, ligado a poblaciones en torno al río Guadalope y río Algars (Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación, modificado su ámbito por la Orden de 16 de diciembre de 2013, del Consejero de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente). Asimismo, la zona oriental del municipio se encuentra dentro de la ZEPA/ZEC ES0000298 "Matarraña- Aiguabarreix".

Los suelos a reclasificar se corresponden con terreno agrícola de olivo, almendro y cereal encontrándose algunas parcelas sin cultivar, y no formando parte de terrenos incluidos dentro de ninguna figura de protección ambiental.

Potenciales impactos del desarrollo de la modificación y valoración.

- Afección sobre la biodiversidad. Valoración: impacto medio. La modificación supone un cambio en la clasificación del suelo afectando a terrenos de uso agrícola que serán sustituidos por los usos industriales que se deriven de la reclasificación prevista. Sin embargo, el emplazamiento junto al polígono industrial existente y la ausencia de valores naturales relevantes y figuras de protección ambiental derivan en una afección sobre la biodiversidad de reducida magnitud.

- Afección sobre el cambio del uso de suelo. Valoración: impacto bajo por tratarse de suelos agrícolas aptos para su transformación urbanística por su situación de continuidad con el polígono existente y de posibilidad de conexión con los servicios urbanísticos disponibles.

- Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas. Valoración: impacto medio. No se analizan las nuevas necesidades que tendrán los suelos a reclasificar, ni se parte de datos actuales de consumo de agua, electricidad o generación de residuos que podrían extrapolarse a la ampliación del Plan parcial. En este sentido la ausencia de análisis cuantitativo no permite asegurar las garantías de suministro de agua, electricidad, depuración de aguas, o gestión de aguas pluviales.

- Alteración del paisaje. Valoración: impacto bajo. La ampliación del polígono supone una pequeña área anexa a los suelos desarrollados en una zona de menor visibilidad desde las vías de comunicación (A-221 al Norte y Este) y desde los puntos de observación próximos (zona deportiva al Norte y núcleo urbano al Este). En este sentido la nueva ubicación de la zona verde minimizará la visibilidad de las nuevas naves que puedan construirse en las zonas verdes inicialmente previstas, al situarse delante de estas respecto a la carretera A-221. En cualquier caso, la ubicación de la zona verde en un extremo del polígono no potencia el esponjamiento y los beneficios que estos espacios aportan a las zonas urbanizadas propiciando zonas sombreadas y pequeñas islas de biodiversidad, de esparcimiento de los trabajadores o de reducción de la isla de calor derivada de la urbanización en los meses de máxima insolación.

Vistos, el expediente administrativo incoado; la propuesta formulada por el Área II del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, y los criterios establecidos en el anexo III de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, para la valoración de la existencia de repercusiones significativas sobre el medio ambiente, se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que he resuelto:

Uno. No someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación Aislada de las Normas Urbanísticas y el Plan Parcial de Maella (Zaragoza), por los siguientes motivos:

- No se identifican valores naturales relevantes que puedan verse afectados directamente por la modificación, estimándose reducida la magnitud y alcance de los posibles impactos derivados de la misma.
- La reclasificación se produce junto al polígono industrial existente por lo que se mantiene la concentración de los usos actuales sin crear nuevas ocupaciones y nuevos servicios en otras zonas.
- No se producen afecciones directas sobre figuras de protección ambiental ni sobre los valores naturales del municipio.

Dos. La incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá atender a las consideraciones recibidas por las administraciones en el proceso de consultas realizado.



- Se programarán la urbanización y la edificación teniendo en cuenta la eficiencia energética: en la distribución de espacios, diseño de edificaciones, logística, modos blandos de transporte, etc. Se tratará de valorar la utilización de energías renovables en el espacio industrial (solar, geotermia, aerotermia), así como la reducción del uso de combustibles fósiles o la incorporación de medidas hipocarbónicas que puedan ser implementadas en las normas urbanísticas del ámbito.
- Se deberá estudiar y valorar la incorporación de un sistema para un uso eficiente del agua con minimización del consumo y optimización de su utilización a través de la recuperación y reutilización de las aguas pluviales o de escorrentía, o la incorporación de tanques de tormenta y la introducción de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) que a su vez reduzcan el volumen de aguas pluviales con destino a la depuradora o a cauce público y favorezcan la permeabilización del suelo.
- Se deberán garantizar la disponibilidad de recursos para dar servicio a las zonas a reclasificar de modo que se realice, de forma previa a su desarrollo, un análisis de sus necesidades (agua potable, gestión de aguas residuales, gestión de residuos, suministro eléctrico, e infraestructuras necesarias).

Según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, debe precisarse que las medidas y el condicionado ambiental que incorpora el presente informe quedan justificadas y motivada su necesidad para la protección del medio ambiente, ya que dicha protección constituye una razón imperiosa de interés general.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 22.5 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, el informe ambiental estratégico se publicará en el "Boletín Oficial de Aragón", sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 22.6 de la mencionada Ley 11/2014, de 4 de diciembre, la presente Resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el "Boletín Oficial de Aragón", no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Zaragoza, 16 de marzo de 2022.

**El Director del Instituto Aragonés  
de Gestión Ambiental,  
JESÚS LOBERA MARIEL**