



Texto Refundido  
de la Modificación Aislada nº 39  
del P.G.O.U. de Zaragoza

Solicitante:

BSH Electrodomésticos España, S.A.

Fecha:  
mayo del año 2008

Arquitecto:  
José Rúa Roure

# Memoria

## Capítulo primero. Solicitante y marco normativo.

- 1.1 Solicitante.
- 1.2 Marco normativo.

## Capítulo segundo. Justificación y descripción de la Modificación Aislada.

- 2.1 Ámbito de la Modificación Aislada.
- 2.2 Justificación de la Modificación Aislada.
- 2.3 Descripción de la Modificación Aislada.
- 2.4 Alteración del Plan General y efectos sobre el territorio.

## Capítulo tercero. Contenido actual del P.G.O.U. e información urbanística.

- 3.1 Planos de Estructura Urbanística, Clasificación y Calificación vigentes.
- 3.2 Ficha del Área de Intervención F-71-1 vigente.
- 3.3 Ficha del Sector H-71-1 vigente.
- 3.4 Estado actual. Fotografías.
- 3.5 Estructura de la propiedad del suelo.

## Capítulo cuarto. Definición del nuevo contenido.

- 4.1 Planos de Estructura Urbanística, Clasificación y Calificación propuestos.
- 4.2 Ficha del Área de Intervención F-71-1 propuesta.
- 4.3 Ficha del Sector H-71-1 propuesta.

## Anejos a la memoria

### Anejo 1. Estructura de la propiedad del suelo.

- Documentación relativa a las parcelas 1, 2 y 3 del plano I-7.  
Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

- Documentación relativa a las parcelas 4 y 5 del plano I-7.  
Copia del escrito remitido a la Gerencia Territorial del Catastro por el que se solicita el reconocimiento de la titularidad de BSH sobre la parcela 4 y del de respuesta de la Gerencia.

Copia parcial de la nota simple de la finca registral 23466 (parcela 1).  
Copias de los catastrales de 1972 - Galtier - y de 1986.

- Documentación relativa a las parcelas 6, 7 y 8 del plano I-7.  
Planos catastrales obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro.  
Nota simples del Registro de la propiedad numero 2.  
Plano descriptivo de las notas simples de las parcelas 6 y 7.

### Anejo 2. Memoria medio ambiental.

### Anejo 3 Relación de informes.

## Planos

Plano I-0	Situación.
Plano I-1	Plano de Estructura Urbanística vigente.
Plano I-2	Plano de Clasificación vigente
Plano I-3	Plano de Calificación vigente.
Plano I-4	Copia de la Delimitación de Ámbito del Área de Intervención F-71-1.
Plano I-5	Copia de la Delimitación de Ámbito del Sector H-71-1.
Plano I-6	Fotografía aérea.
Plano I-7	Plano de propiedad.

Plano P-1	Plano de Estructura Urbanística propuesto.
Plano P-2	Plano de Clasificación propuesto.
Plano P-3	Plano de Calificación propuesto.

## Capítulo primero. Solicitante y marco normativo.

### 1.1 Solicitante

La presente propuesta de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el 13 de junio del 2001, es solicitada por la empresa BSH Electrodomésticos España, S.A. Sus Oficinas Centrales y la fábrica de Montañana se hallan situadas en la Avd. de la Industria, 49, código postal 50059, de Montañana, Zaragoza. El domicilio social de la empresa se encuentra en la calle Itaroa, 1, de Huarte, código postal 31260 de Navarra, y está provista con el CIF A-28893550.

La redacción de la propuesta de Modificación Aislada corresponde al arquitecto José Rúa Roure, colegiado 2590 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con D.N.I. 29091088-K. El domicilio a efectos de notificaciones se encuentra en la calle San Ignacio de Loyola, 12, 6º D, 50008, de Zaragoza. Los teléfonos de contacto son el 976 158 491 y el 609 350 470, el fax el 976 238 994 y el correo electrónico joserua@telefonica.net .

### 1.2 Marco normativo.

El marco normativo en el que se encuadra la Modificación del Plan General es el siguiente:

- Ley Urbanística de Aragón: Sección 3ª del Capítulo V del Título Segundo.
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios: Capítulo Cuarto del Título VII.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana: artículo 1.1.5

De acuerdo con el apartado 1 del precitado artículo 1.1.5 *“se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente”*.

De modo similar a como se establece en las Normas Urbanísticas del Plan General, el artículo 154 del Decreto 52/2002 especifica el contenido de las modificaciones aisladas:

- a) *Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) *Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.*

## Capítulo segundo. Justificación y descripción de la Modificación Aislada.

### 2.1 Ámbito de la propuesta de Modificación Aislada

El ámbito de la Modificación Aislada que se propone se corresponde con los suelos urbanos no consolidados F-71-1 y H-71-1 y un terreno de 1.812'04 m<sup>2</sup> clasificado como Sistema General Urbanizable coincidente con una de las cesiones previstas por el P.G.O.U. de Zaragoza para el Sector H-71-1.

### 2.2 Justificación de la propuesta de Modificación Aislada

La empresa BSH Electrodomésticos España, S.A., en adelante BSH, está integrada en el grupo europeo BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH con sede central en la ciudad alemana de Munich. La empresa Balay S.A. entró a formar parte del grupo en 1988. Hoy Balay es sólo una marca comercial, la más conocida del grupo en España.

Las naves de la fábrica de BSH en Montañana se asientan, sin solución de continuidad, sobre el Sector H-71-1 y el Área de Intervención F-71-1 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (ver planos I-6 e I-7).

Esta planta produce lavavajillas, hornos y encimeras vitrocerámicas y de inducción. Tiene su propio departamento de desarrollo para lavavajillas, encimeras de cocción y hornos, y es el centro de competencia para la tecnología de inducción para la División de Aparatos Térmicos del grupo. Además de proveer al mercado ibérico exporta, otro tanto, fundamentalmente a los demás países de Europa occidental.

Los resultados y evolución de la fábrica son óptimos y está considerada como una de las mejores factorías del grupo europeo. Así, si en el año 1996 se fabricaban 500.000 unidades al año y en el 2000 se aumentaba hasta 1.000.000 de electrodomésticos, en la actualidad se están produciendo 2.000.000 de aparatos anualmente. La obtención de estos resultados es fruto del trabajo de sus 1.400 empleados.

El incremento de producción y la búsqueda de la optimización de los procesos de fabricación pudieron hacer pensar en un traslado de la empresa abandonando, de este modo, unas naves que en algunos casos cuentan con más de 50 años. Sin embargo, a pesar del buen rendimiento de la empresa y de preverse que las plusvalías que pudieran derivarse de la venta del suelo podrían facilitar el traslado de la empresa, no se ha considerado la operación. El motivo es de carácter estratégico y tiene su fundamento en el proceso de globalización en el que nos hallamos inmersos.

La Dirección de la empresa interpreta que el riesgo y el coste asociados a un traslado podrían desestabilizar la situación e inducir un proceso por el que el desarrollo de la actividad que hoy se efectúa en las instalaciones de Zaragoza se desplazara a cualquiera de los países de la Europa Oriental donde BSH tiene unas instalaciones industriales modernas.

Esta circunstancia, considerando que una parte fundamental del rígido proceso de fabricación se desarrolla en naves que ocupan el Área de Intervención F-71-1, es la que conduce a la Dirección de la empresa a proponer la Modificación del Plan General que se describe en este documento.

Ahora bien, si la premura para la tramitación de la Modificación Aislada era relativa en la medida en que BSH dispone de cierto control del Área al tratarse del propietario con mayor cantidad de suelo en la misma (ver plano I-7) y en la medida, también, en que no ha vencido el plazo para la presentación del planeamiento de desarrollo que prescribe la ficha del Área de Intervención, la aparición de la ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, confiere a la presente solicitud carácter de urgencia.

Efectivamente, tal como se describe en la exposición de motivos "*(...) esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. (...)*".

En el artículo 6 de la precitada ley se indica que la legislación urbanística regulará el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, lo que podría complicar la situación de la empresa de Montañana. La necesidad de mantener los límites actuales de la planta, por lo descrito más arriba, resultaría incompatible con la propuesta de desarrollo del Área que pudiera plantear un agente urbanizador.

En otro orden de cosas, en entrevista efectuada en el mes de septiembre del año 2006 con la Dirección de Obra del Cuarto Cinturón - Ronda Este se ha constatado que no es precisa la cesión de suelo de 1.812'04 m<sup>2</sup> marcada por el P.G.O.U. para la ejecución de la citada obra, de modo que no existiría inconveniente por parte de la Demarcación de Carreteras para que ese terreno siguiera perteneciendo a BSH.

Este suelo, uno de los tres que fija el Plan General como cesiones del Sector H-71-1 (ver plano I-5) resulta, logísticamente, de gran importancia ya que es un tramo del único paso que permite acceder a los camiones a la parte Norte de las instalaciones donde se recoge el producto final del proceso de fabricación para su posterior distribución. Su inclusión definitiva en los límites del Área evitaría que en un futuro pudieran producirse graves problemas de organización para la empresa.

Así, en virtud de lo expuesto, que puede resumirse en la voluntad de garantizar sin mayores contratiempos la continuidad de la empresa con sus 1.400 empleados, se solicita la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que se detalla a continuación.

### 2.3 Descripción de la Modificación Aislada

Tal como aparece descrito en el plano P-3, la Modificación Aislada se concreta, por una parte, en la incorporación al ámbito del Sector H-71-1 del suelo del Área de Intervención F-71-1 del que es titular BSH (salvo la parcela con el número 4 del plano I-7 por no soportar nave alguna), de manera que no resulten afectados el resto de propietarios de la zona F. Como consecuencia la nueva Área de Intervención F-71-1 resulta discontinua.

Por otra parte, el Sector H-71-1 incorpora el suelo perteneciente a BSH de superficie 1.812'04 m<sup>2</sup> que el Plan General clasifica como Sistema General Urbanizable y que prevé como una de las 3 cesiones correspondientes a este Sector.

Por lo dicho respecto al ámbito de la Modificación Aislada, la suma de las superficies de los suelos urbanos no consolidados en la propuesta queda incrementada respecto a la del Plan General vigente estrictamente por los 1.812'04 m<sup>2</sup> (104.034'72-102.222'68):

Plan General vigente		Propuesta de Modificación Aislada	
F-71-1	19.762'96 m <sup>2</sup>	F-71-1	10.782'38 m <sup>2</sup>
H-71-1*	82.459'72 m <sup>2</sup>	H-71-1*	93.252'34 m <sup>2</sup>
total s.u.n.c.	102.222'68 m <sup>2</sup>	total s.u.n.c.	104.034'72 m <sup>2</sup>
cesiones H-71-1	1.846'06 m <sup>2</sup>	cesiones H-71-1	1.846'06 m <sup>2</sup>
SGUZ	1.812'04 m <sup>2</sup> 920'15 m <sup>2</sup>	SGUZ	- 920'15 m <sup>2</sup>
Total	106.800'93 m <sup>2</sup>	Total	106.800'93 m <sup>2</sup>

\*Superficie del sector H-71-1 sin incluir cesiones de SGUZ.

### 2.4 Alteración del Plan General y efectos sobre el territorio

La propuesta varía los planos de Estructura Urbanística y Clasificación del Plan General vigente. No obstante, la magnitud de estos cambios es tal que permite catalogar la alteración como Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, no haciendo precisa, por tanto, su Revisión.

Por otra parte, el incremento en 10.792'62 m<sup>2</sup> (93.252'34 - 82.459'72) de la superficie de uso productivo respecto a la previsión del Plan General vigente queda contrarrestado con el compromiso medioambiental de BSH que certifica la memoria que se incorpora como anejo 2 de este documento. De la misma puede desprenderse que las medidas preventivas de la factoría hacen perfectamente compatible su existencia con el tejido residencial más cercano, tal como lo corroboraría la inexistencia de denuncias por parte de los habitantes de la unidad de actuación U-71-13, al Oeste de la empresa, y el propio Plan General vigente que ha establecido una relación de colindancia entre el Área F-71-1 y el Sector H-71-1.

Así, de lo anterior puede concluirse que los efectos sobre el territorio de la Modificación que se propone resultan nulos.