MODIFICACIÓN AISLADA **PLAN GENERAL**

el portillo

G19/1

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL

ABRIL2012

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Expte. nº 438.160/2012

ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

MODIFICACIÓN NÚMERO 12 DEL PLAN GENERAL

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, para perfeccionar sus determinaciones haciéndolas más eficaces y evitando interpretaciones ambiguas o contradictorias, o para recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 23 de diciembre de 2004 se aprobó definitivamente la modificación aislada número 12 (expediente 0553247/2005), redactada de oficio por los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo y relativa al área de la antigua estación de El Portillo. La modificación 12 transformó el área de convenio AC19 delimitada por la revisión del plan general de 2001 en sector G19/1, incluyendo su ordenación pormenorizada, y modificando los parámetros generales de aprovechamiento y uso de acuerdo con lo estipulado en el acuerdo del consejo de administración de Zaragoza Alta Velocidad de 4 de marzo de 2005, en el que se contempló que el plan general se ampliara, en las áreas AC19 y AC44, para dar cabida a «un número de 750 viviendas como mínimo y un número máximo que se determinará de acuerdo con los estudios realizados sobre actividad económica, las necesidades de suelo y la demanda del mercado inmobiliario de Zaragoza al objeto de conseguir los objetivos marcados.» De estas 750 viviendas, unas doscientas deberían situarse en el área AC19.

La misma modificación del plan general sirvió para ajustar el ámbito del sector, de acuerdo con las posibilidades de este instrumento de planeamiento. Aparte de la calificación como suelo urbano consolidado de una pequeña porción de terreno de propiedad particular, situada además fuera de la manzana de El Portillo, se clasificó como sistema general, extrayéndolo del ámbito del sector propiamente dicho y ordenándolo directamente en la modificación del plan general, aquel suelo que debía integrarse en el viario estructurante de la ciudad, sin perjuicio de los compromisos económicos y de gestión derivados del convenio entre administraciones y de los cometidos de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002.

Como consecuencia de la modificación 12, el ámbito estricto de suelo urbano no consolidado que quedó calificado como zona G se dotó de una ordenación pormenorizada que delimitó dos parcelas con aprovechamientos lucrativos –una parcela residencial y otra terciaria- y otras más pertenecientes a las dotaciones locales de comunicaciones, zonas verdes y equipamientos; entre estas últimas, hubo tres calificadas como equipamiento público, bajo las que se previó la creación de un estacionamiento público.

La modificación número 12 afectó a una superficie de 160.298 m², de los que 77.610'54 m^2 se clasificaron como suelo urbano no consolidado, en su modalidad de zona G, y 16.966'35 como sistemas generales adscritos a la ejecución de ese sector. Esta superficie quedó calificada en las siguientes zonas:

		ORDENACIÓN MODIFICACIÓN 12 DEL PLAN GENERAL		EN CASO DE MODIFICACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		77.610'54 m^2		77.610'54 m^2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		16.966'35 m^2		16.966'35 m^2
SUPERFICIE DE SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	44.992'17 m²		≥57% del sector (44.238'00 m^2)
	VIARIO	Rodado: 3.559'83 m²	9.222'07 m²	≥10% del sector (7. 761'05 m^2)
		Peatonal: 5.662'24 m^2		
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	4.785'03 m²	15.951'56 m^2	≥20% del sector (15.522'10 m^2)
		5.706'80 m²		
		4.407'87 m²		
		1.051'86 m^2		
SUPERFICIE PARCELAS USO LUCRATIVO		3.144'05 m²	7.444'75 m^2	≤14% del sector (10.865'48 m^2)
		4.300'70 m^2		
SUPERFICIE EDIFICABLE EN EQUIPAMIENTOS		9.570'06 m^2t	29.799'40 m^2t	2'00 m^2/m^2
		11.413'60 m^2t		
		8.815'74 m^2t		
		0'00 m^2t		
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		28.000 m^2t	52.000 m^2t	52.000 m^2t
		24.000 m^2t		
NÚMERO DE VIVIENDAS		220		220

A las parcelas ordenadas en el sector se les dieron los siguientes parámetros de ordenación:

SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

PARCELA	USO	OCUPACIÓN PLANTAS S/RASANTE (m^2)	SUPERFICIE PARCELA (m^2)	ALTURA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m^2t)
AL/T	TERCIARIO	Limitada sólo por distancias a edificios exteriores al sector	3.144'05 m^2	Libre	28.000 m^2t
AL/R	RESIDENCIAL	75%	4.300'70 m^2	B+10/ B+5+2 át. 34'5/25'5 m.	24.000 m^2t (máx. resid.= =22.000 m^2t)

SUELOS DE CESIÓN

SISTEMAS		USO	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**19.06**	DEPORTIVO/ CULTURAL/ ESPECTÁCULOS	70% sobre rasante 100% bajo rasante	4.785'03 m^2	9.570'06 m^2t
	19.07	DEPORTIVO/ CULTURAL/ ESPECTÁCULOS	70% sobre rasante 100% bajo rasante	5.706'80 m^2	11.413'60 m^2t
	19.08	DEPORTIVO/ CULTURAL/ ESPECTÁCULOS/ SANIDAD Y SALUD	70% sobre rasante 100% bajo rasante	4.407'87 m^2	8.815'74 m^2t
	19.09	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	sobre rasante, sólo elementos de ventilación y acceso	1.051'86 m^2	0'00 m^2t
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (19.10)		PARQUE	---	44.992'17 m^2	---
VIARIO LOCAL		---	---	9.222'07 m^2	---
TOTAL		---	---	**70.165'79 m^2**	**29.799'40 m^2t**

Consecuentemente, el aprovechamiento medio del sector quedó establecido en 0'5498 m^2t_h/m^2s:

Superficie del sector: 77.610'54 m^2.

Superficie de sistemas generales adscritos: 16.966'35 m^2.

Superficie edificable lucrativa total= 28.000 + 24.000= 52.000 m^2t.

De acuerdo con las normas del plan general, para calcular el aprovechamiento medio se considera un coeficiente de homogeneización igual a 1'00 tanto en el uso de oficinas como en el hotelero y residencial comunitario o de vivienda libre. Así, el aprovechamiento medio del sector del actual sector G19/1 resulta:

Aprovechamiento medio= 1'00x52.000/ (77.610'54+16.966'35) =
= 0'5498 m^2t_h/m^2s.

En la modificación número 12 se incluyó todo el ámbito del área G19/1 en una única unidad de ejecución, a la que se adscribieron 16.966'35 m^2 de sistemas generales urbanos. Se determinó la ejecución por el sistema de compensación, en su modalidad de propietario único, de acuerdo con las cláusulas se-

gunda, séptima y novena del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Fomento el 23 de marzo del 2002 (BOE de 24 de mayo), que comprometieron al Ministerio a poner a disposición de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. los terrenos ferroviarios afectados por el convenio, y atribuyeron a dicha sociedad la responsabilidad de la gestión y la ejecución de la urbanización del ámbito incluido en la antigua área de convenio AC19.

Cesión de la parcela 19.08 a La Caixa

Por razones que no es necesario detallar aquí, en la fecha en que se redacta esta modificación 87 del plan general la sociedad Zaragoza Alta Velocidad no ha presentado a trámite el proyecto de reparcelación del área G19/1, cuyos terrenos siguen siendo propiedad del ADIF en su mayor parte. Desde la aprobación de la modificación 12, se ha otorgado licencia para la segregación de parcelas de dotación ordenadas ya por ese instrumento que se consideró imprescindible ejecutar por diversas razones.

Éste fue el caso de la parcela de infraestructuras 19.09, que a instancia del ADIF se segregó de la matriz con declaración de inexigencia de licencia de parcelación acordada por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo el 12 de diciembre de 2006, cediéndose después al Ayuntamiento, que a su vez la puso a disposición de ENDESA para la construcción una importante subestación de transformación antes de la celebración de la exposición internacional de 2008.

Más adelante, se verificó un proceso análogo en las parcelas de equipamiento público 19.06, 19.07 y 19.08, donde en 2010 se había previsto construir, respectivamente, la mediateca y centro de demostración de la Milla Digital, un auditorio de la Sociedad General de Autores y un centro cultural construido por La Caixa. La modificación número 12 del plan general, que ordenó las tres parcelas, había manifestado la necesidad de definir más adelante el tipo de equipamientos a desarrollar en el área, y de acuerdo con su memoria, es evidente que los tres citados resultarían muy adecuados, contribuyendo a configurar un área central, muy bien comunicada con el resto de la ciudad y el área metropolitana, y dotada de una gran potencia como área cultural. Se entendió que el hecho de que La Caixa o la SGAE fueran sociedades privadas no era obstáculo para el fin pretendido, ya que en ambos casos se trataba de promover usos de abierto carácter público, con precedentes acreditados en otras ciudades españolas, y que venían a cubrir una necesidad preexistente en la ciudad sin exigir las fuertes inversiones públicas consiguientes. Esto último es algo especialmente valorable en un momento en que los presupuestos de las instituciones están sujetos a restricciones muy estrictas y deben hacer frente a necesidades sociales más perentorias.

En el convenio firmado el 14 de noviembre de 2008 entre el Ayuntamiento y Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona se hizo constar, por otra parte, que «por razón de sus orígenes constitutivos, es una institución de naturaleza no lucrativa, benéfica y social, de patronato privado, independiente de cualquier otra empresa o entidad» y «sujeta al cumplimiento de las finalidades benéfico-sociales y culturales que el ordenamiento jurídico reconoce a las cajas de ahorros». Seguía exponiendo el convenio que entre estos fines «se encuentran los

destinados a promover todo tipo de actividades de divulgación científica, técnica, artística y cultural en su más amplio sentido, para lo cual dispone, entre otros medios, de sendos edificios ubicados en Madrid y Barcelona, exclusivamente destinados a la difusión de la cultura, denominados CAIXAFORUM», donde «se desarrollan todo tipo de actividades culturales en su más amplio sentido, abarcando desde todas las expresiones de las artes plásticas, la música, la arqueología y la historia, hasta la cinematografía y la fotografía». También se estableció en el convenio de 2008 el compromiso de La Caixa a abrir al público el «Caixafórum» «mediante el acceso gratuito al recinto, sin perjuicio del establecimiento de algún precio para el acceso a determinadas exhibiciones o actividades de carácter no permanente que, por sus especiales características de complejidad o coste, así lo aconsejen.»

El 29 de junio de 2010, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, a instancia del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), acordó declarar la inexigencia de licencia para la parcelación de la finca registral 28047, inscrita en el Registro de la Propiedad 11 de Zaragoza en el tomo 2944, libro 1016, folio 79, y con una superficie de 80.173 m^2, de forma que resultaran las siguientes fincas:

Finca 1. Correspondiente a la parcela de equipamiento deportivo, cultural y de espectáculos 19.07 del área G19/1, con una superficie de 5.372'31 m^2.

Finca 2. Correspondiente a la parcela de equipamiento deportivo, de sanidad y salud, cultural y de espectáculos 19.08 del área G19/1, con una superficie de 4.407'87 m^2.

Finca 3. Correspondiente una parcela calificada como viario público en el área G19/1, con una superficie de 1.863'21 m^2.

Finca 4. Correspondiente a la parcela de equipamiento deportivo, cultural y de espectáculos 19.06 del área G19/1, con una superficie de 4.293'42 m^2.

Resto de finca. Calificada como suelo urbano no consolidado dentro del área de intervención G19/1, con una 64.235'58 m^2.

El 20 de septiembre de 2010, el Ayuntamiento de Zaragoza acordó aceptar de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad, en concepto de cesión obligatoria y gratuita con carácter anticipado, las cuatro fincas, 1 a 4, destinadas a equipamiento y viarios del área G19/1, que se han descrito, cuyo ofrecimiento derivaba de escritura pública de 16 de ese mismo mes. La cesión se efectuó de acuerdo con lo previsto por el artículo 24,d, de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, reservándose Zaragoza Alta Velocidad los aprovechamientos lucrativos asociados a esos suelos, que se materializarían en su favor en la ejecución del planeamiento.

Según el mismo acuerdo de 20 de septiembre de 2010, el Ayuntamiento de Zaragoza puso a disposición de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (La Caixa) la finca número 2 de las descritas más arriba, identificada con el código 19.08 en la modificación número 12 del plan general, dedicada a equipamiento deportivo, de sanidad y salud, cultural y de espectáculos, con una superficie de 4.407'87 m^2 y una superficie edificable de 8.815'74 m^2t. La cesión se vinculó a la edificación de un «Caixafórum», previa obtención de las licencias

necesarias. De ese modo se cumplía el convenio marco firmado el 14 de noviembre de 2008 por el Ayuntamiento y La Caixa (según acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 30 de octubre) para que esta entidad pudiera construir un centro de divulgación cultural («Caixafórum») en la parcela 19.08 del área G19/1.

En virtud del convenio de 2008, La Caixa se obligaba a no enajenar la parcela a terceros durante un período de veinticinco años a contar desde la fecha de adquisición, salvo que el Ayuntamiento lo autorizara expresamente; además, el Ayuntamiento mantendría en todo momento sus derechos de tanteo y retracto. Asimismo, La Caixa debería mantener en el edificio construido en la parcela durante un mínimo de veinticinco años desde la terminación de la construcción «las actividades propias de "CAIXAFÓRUM" u otras de similares características de interés social, de divulgación cultural e interés científico, educativo y medioambiental abiertas al público en general». El incumplimiento de esta obligación por parte de La Caixa, así como la de construir el edificio en el plazo tres años, salvo que el Ayuntamiento lo prorrogara, facultaría a esta institución para exigir la reversión de la parcela con cuanto en ella se hubiera construido, satisfaciendo a La Caixa el importe equivalente al 80% del precio de adquisición y el coste íntegro de construcción e instalación del edificio, incrementados por el índice de precios al consumo a que hubiera lugar.

El acuerdo de cesión de la parcela a La Caixa incluyó la cláusula de que, una vez aprobados definitivamente el proyecto de compensación y el proyecto de urbanización del ámbito, entre otras condiciones, el Ayuntamiento promovería una modificación del planeamiento urbanístico para la calificación de la parcela 19.08 como equipamiento privado socio-cultural, posibilitando su transmisión a La Caixa mediante el otorgamiento de la pertinente escritura pública; igualmente quedó establecido que, si las obras de construcción del «Caixafórum» concluyeran sin que se hubiera otorgado esa escritura, la parte perjudicada podría requerir indemnización por cuantos daños y perjuicios hubiera sufrido.

PROYECTO PARA EL CAIXAFÓRUM

El 21 de septiembre de 2010, el Consejo de Gerencia otorgó a La Caixa licencia ambiental de actividad clasificada y urbanística, e inmediatamente se puso la primera piedra del «Caixafórum», proyectado por la arquitecta Carme Pinòs. El proyecto no sólo ha de destacarse por una innegable calidad arquitectónica, sino por una asimilación por desgracia poco frecuente de las condiciones de entorno, expresada en una óptima adecuación tanto al programa de usos con que se habían concebido los equipamientos de El Portillo como a la idea volumétrica y la configuración de los espacios urbanos que se habían propuesto en la modificación número 12, que se vio así confirmada y perfeccionada.

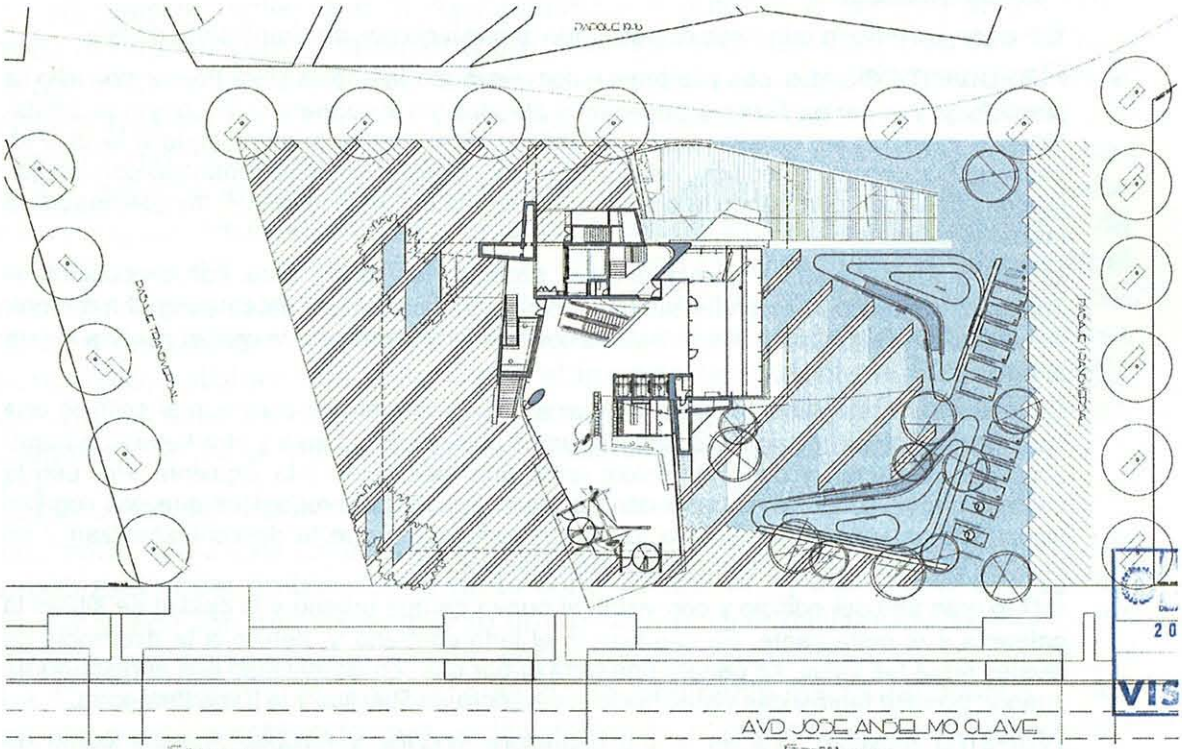
En total, el centro cultural se proyectó con 6.920 m^2 construidos y 6.131 útiles, ordenados en dos plantas bajo rasante (sótano y semisótano) y tres por encima de ella, aparte de una entreplanta y un ático técnico, con las que se dio lugar a un potente juego de volúmenes que expresa de forma muy evidente la voluntad de liberar en la planta baja un amplio espacio libre ajardinado que permite el flujo espacial entre la avenida de Clavé y el parque de El Portillo. En las plantas enterradas se ha dispuesto un auditorio para 250 personas, y en las plantas primera y segunda dos salas de exposiciones de 435 y 772 m^2, y una

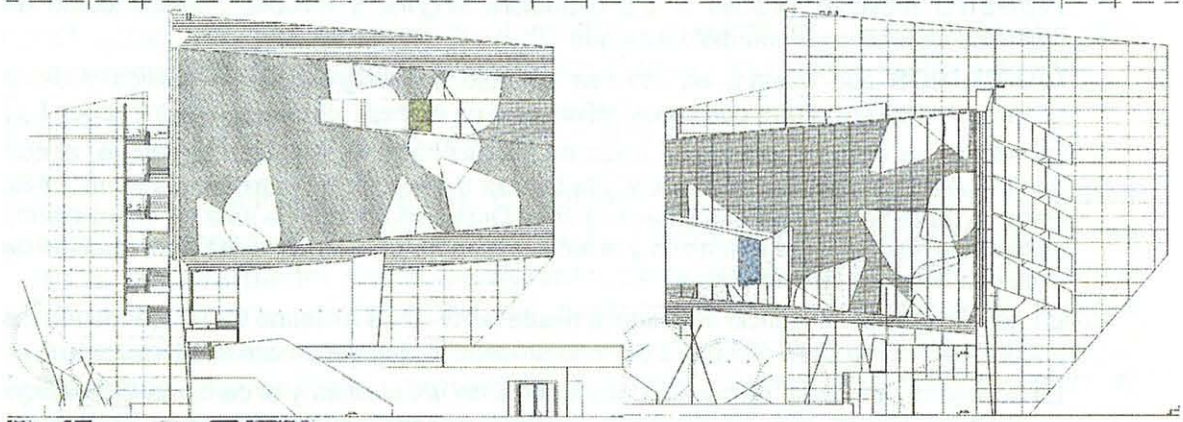
cafetería con restaurante en la última planta, desde la que se domina el paisaje urbano circundante. En el apartado 1.3 de la memoria expositiva del proyecto básico se describía así el nuevo edificio:

> Empezamos el proyecto planteándonos dos retos; uno que el edificio fuese capaz de hacer ciudad ya sea desde su singularidad como desde los espacios públicos que genere, y dos, un edificio que al recorrerlo conecte a través de perspectivas lejanas con la ciudad y el nuevo parque, pero que, al mismo tiempo, proporcione introspección en las salas de exposiciones.
>
> Es decir, un edificio que haga ciudad y que al habitarlo nos sintamos parte de ella.
>
> Resolvemos estos dos planteamientos elevando las salas para liberar con ello la planta baja y situar en ésta las partes más abiertas y transparentes; el lobby u la tienda. Nuestra intención es generar espacio público, hacer que el parque llegue a la ciudad, pasando por debajo del edificio, espacio que por la noche quedará iluminado con dibujos que se consiguen perforando la chapa, que además esconde la estructura que soportará las salas elevadas.
>
> Bajo la sala elevada y semienterrado, situamos un jardín para dar evacuación al auditorio, pudiéndose entender también como antesala y zona de catering al aire libre. Así el auditorio situado en el semisótano conecta directamente a la ciudad gracias a este jardín.
>
> Las dos salas suspendidas se enfrentan a niveles diferentes, para que al salir de una veas la ciudad por debajo de la otra. Creemos que entre una sala y otra tiene que haber zonas de relajación y descompresión; entre una exposición y la siguiente. Por eso la conexión entre salas se resuelve con escaleras mecánicas, recorridos que nos regalan vistas lejanas y no como sería a través de ascensores que te descontextualizan y no ofrecen el estado de descompresión antes mencionado.
>
> En lo más alto del edificio y con vistas al nuevo parque urbano y la ciudad se sitúan la cafetería y el restaurante. En cambio, en el lado contrario y, debido a la diferencia de niveles entre las salas, se genera una terraza-bar que, en continuidad con el restaurante interior, permite fantásticas vistas hacia el meandro de Ranillas y la Expo Zaragoza.
>
> Nuestro proyecto, gracias a una estructura singular y factible, aparece como un elemento escultórico en medio del parque.
>
> Queremos que nuestro edificio sea símbolo del progreso de la técnica y de la generosidad de la cultura, que sea el reflejo sólo de lo mejor que tiene nuestra época [...]
>
> El edificio se sitúa orientando su plaza de acceso hacia el sur, junto al parque, al que dan la sala de exposiciones principal y la terraza de exposiciones exteriores temporales. Hacia el norte hacia el parque y hacia la Milla Digital se orientan la sala de exposiciones secundaria, las aulas de formación y la terraza mirador ofreciendo vistas panorámicas de la ciudad desde la tercera planta.
>
> El acceso público al edificio se produce desde la Av. José Anselmo Clavé, quedando las puertas de acceso junto a la plaza cubierta ubicada al lado del pasaje al futuro parque.
>
> El acceso del personal de servicio, el personal de las oficinas y el de carga y descarga se produce por la esquina sur-oeste, concentrándose en este punto un núcleo de comunicación vertical que permite la distribución de personal y mercancías a las diferentes plantas.
>
> El acceso al auditorio se puede producir con independencia del resto del edificio a través de un jardín escalonado situado en el lado oeste de la parcela; así mismo, este acceso también sirve para la entrada de las personalidades a la sala que tienen reservada para su uso exclusivo.

En abril de 2012, la estructura está ya en fase avanzada de ejecución, con expectativas de concluir el edificio en 2013.

En este momento, no hay expectativas ciertas de que la reparcelación y la urbanización del sector G19/1 puedan estar concluidas antes de la finalización del «Caixafórum», de modo que se hace precisa, para evitar el perjuicio de la entidad promotora del equipamiento y del propio Ayuntamiento, que podría verse abocado a una indemnización, una solución que permita la transmisión de la parcela antes de la verificación de aquellos requisitos.





DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

MODIFICACIÓN DEL ÁREA G19/1

Por los motivos expuestos en el apartado anterior, se entiende precisa una modificación del plan general que establezca unas nuevas condiciones para la parcela 19.08 ordenada por la modificación aislada número 12, de modo que sea posible el cumplimiento de lo convenido entre el Ayuntamiento y La Caixa, y el funcionamiento del «Caixafórum» que ya está en avanzado proceso de construcción, sin necesidad de esperar a la aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización del sector G19/1.

Por lo que atañe al proyecto de reparcelación, hay que tener presente que la parcela 19.08 ya fue segregada de la matriz y entregada al municipio, que hubiera sido su destinatario en la reparcelación en función de la ordenación establecida por el planeamiento aprobado. Ese adelanto puntual en las determinaciones futuras del proyecto de reparcelación y el hecho de que fuera una parcela carente de aprovechamiento lucrativo hace que la solución que ahora se propone no afecte a la reparcelación ni implique sobre la parcela una alteración del destino que le hubiera correspondido de esperarse a la finalización de la gestión.

Por lo que se refiere al proyecto de urbanización, la parcela 19.08 es limítrofe con la avenida de Anselmo Clavé, ejecutada y en uso, de modo que no precisa la urbanización de la zona para poder ser edificada y utilizada.

En consecuencia, se propone en esta modificación 87, como solución más adecuada para resolver el problema planteado, sustraer del área G19/1 la estricta superficie de la parcela 19.08, y calificarla como dotación local de equipamiento en suelo urbano consolidado de titularidad privada. De acuerdo con el convenio celebrado con La Caixa, se mantiene la misma edificabilidad que tenía en la modificación número 12, de 2 m^2/m^2, y se le quitan los usos sanitario y deportivo (que eran posibles, pero no obligatorios), dejando sólo los usos cultural y de espectáculos. No hay, pues, modificación de las condiciones materiales de ordenación.

Como consecuencia, en el sector G19/1 se produce una pequeña merma de su superficie, que, una vez descontados los 4.407'87 m^2 de la parcela 19.08, pasa de 77.610.54 a 73.202'67 m^2, o, contando también los sistemas generales adscritos, de 94.576'89 a 90.169'02 m^2. Para que se mantenga el derecho de 52.000 m^2t que sumaban las dos parcelas con usos lucrativos ordenadas en la modificación 12, deberá elevarse ligeramente el aprovechamiento medio, que pasará a ser:

Superficie del sector: 73.202'67 m^2.

Superficie de sistemas generales adscritos: 16.966'35 m^2.

Superficie edificable lucrativa total= 28.000 + 24.000= 52.000 m^2t.

Aprovechamiento medio= 1'00x52.000/ 90.169'02 = 0'5767 m^2t_h/m^2s.

Puesto que el sector G19/1 es de propietario único a efectos de gestión, ya que las cesiones anticipadas al Ayuntamiento que han tenido lugar preservaban el derecho de Zaragoza Alta Velocidad 2002 a participar en el reparto de beneficios por la superficie cedida, esta modificación, en los términos que se propone, no supone tampoco alteración del derecho sobre las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo, AL/T y AL/R, que seguirán atribuyéndose a dicho propietario.

Por lo tanto, el reparto sintético de las parcelas ordenadas en el sector G19/1 después de la modificación 87 del plan general quedará como sigue:

		ORDENACIÓN MODIFICACIÓN 87 DEL PLAN GENERAL		EN CASO DE MODIFICACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR		73.202'67 m^2		73.202'67 m^2
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		16.966'35 m^2		16.966'35 m^2
SUPERFICIE DE SISTEMAS LOCALES	**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**	44.992'17 m^2 (61'46%)		≥60% del sector (43.921'60 m^2)
	VIARIO	Rodado: 3.559'83 m^2 Peatonal: 5.662'24 m^2	9.222'07 m^2 (12'60%)	≥10% del sector (7. 320'27 m^2)
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	4.785'03 m^2 5.706'80 m^2 1.051'86 m^2	11.543'69 m^2 (15'77%)	≥15% del sector (10.980'40 m^2)
SUPERFICIE PARCELAS USO LUCRATIVO		3.144'05 m^2 4.300'70 m^2	7.444'75 m^2 (10'17%)	≤15% del sector (10.980'40 m^2)
SUPERFICIE EDIFICABLE EN EQUIPAMIENTOS		9.570'06 m^2t 11.413'60 m^2t 0'00 m^2t	20.983'66 m^2_t	2'00 m^2/m^2
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS		28.000 m^2t 24.000 m^2t	52.000 m^2t	52.000 m^2t
NÚMERO DE VIVIENDAS		220		220

Como complemento de los cambios señalados, es necesario trasladar el cuarto destinado a albergar uno de los nodos de la red troncal de fibra óptica que se había localizado en la parcela 19.08 a otro lugar. Puesto que en la 19.06 se ha previsto la ejecución de la mediateca y centro de demostración de la Milla Digital, y se trata de una instalación relacionada con este programa, se ha considerado que ésta es la parcela idónea para situar en ella el nodo de la red de fibra óptica.

Se ha mantenido el retranqueo de 7 metros de la edificación de la parcela 19.08 al lindero con la parcela 19.07, representándolo en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general con el tipo de línea usado habitualmente con ese fin.

CAMBIO EN LA ESTRUCTURA FORMAL DE LAS NORMAS

Puesto que en la modificación aislada número 12 se dio a la parcela de equipamieto 19.08 una edificabilidad de 2'00 m^2/m^2 y este parámetro no resulta afectado por la modificación propuesta, habiéndose atenido a él el proyecto del «Caixafórum», su mantenimiento dentro del suelo urbano consolidado, de seguirse el criterio de regulación empleado hasta ahora, requería añadir un nuevo apartado al artículo 8.2.15 de las normas del plan general sin otro contenido que esa determinación. Actualmente, este artículo cuenta ya con un apartado 7º donde se determina un índice de edificabilidad de 3'00 m^2/m^2 en la parcela A7.07, y el análogo 8.2.13, sobre condiciones de edificabilidad en los elementos del sistema general de equipamientos y servicios, cuenta con tres apartados, 6º, 7º y 8º, donde se regulan los índices de edificabilidad del campus universitario de la plaza de San Francisco (1'50 m^2/m^2), el centro sanitario Miguel Servet (4'00 m^2/m^2) y el recinto de la Cámara de Comercio en la antigua Feria de Muestras (2'30 m^2/m^2).

En varias ocasiones se ha advertido lo poco adecuado de la adición de estas regulaciones excepcionales a la norma que establece las condiciones de edificabilidad de los equipamientos con carácter general, razón por la que se ha querido aprovechar esta modificación 87, que hubiera obligado a añadir una más a las ya incluidas en esos artículos, para cambiar el criterio seguido hasta ahora por las normas del plan por otro que se considera igualmente eficaz pero más adecuado por lo que se refiere a su estructura formal.

La solución propuesta consiste en suprimir estos apartados del cuerpo general de las normas urbanísticas comprendido en el tomo 13 del plan general, y trasladar su contenido al anejo VIII de las normas, «Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios», incluido en el tomo 15, cuyo valor normativo es idéntico y que se presta mejor a las determinaciones referidas a elementos concretos de estos sistemas.

Para ello, tanto en el artículo 8.2.13 como en el 8.2.15 se incluye un nuevo apartado que establece esa remisión, en los siguientes términos:

> «En los casos en que, con la debida motovación, el planeamiento ha determinado unas condiciones de edificabilidad específicas para un elemento del sistema general [o de las dotaciones locales] de equipamientos y servicios, aquéllas de hacen constar en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), bien indicándose directamente, bien por remisión al planeamiento recogido.»

En los artículos afectados se suprimen los apartados relativos a las edificabilidades singulares del hospital Miguel Servet y la antigua Feria de Muestras (8.2.13, 7º y 8º) y de la parcela 7.07 del Actur (8.2.15, 7º). No se suprime para trasladarlo al anejo VIII el apartado 6º del artículo 8.2.13, relativo a la Ciudad Universitaria, dado que se trata de un sistema más complejo, formado por varias parcelas de equipamiento y provisto de un estudio de detalle que no ordena sus edificabilidades de manera homogénea.

EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Como se ha dicho, el contenido material de la modificación se limita a calificar como privada la parcela de equipamiento 19.08, manteniendo su uso, su edificabilidad y demás condiciones generales, y destinándola a los fines previstos en el convenio celebrado en 2008 entre el Ayuntamiento y La Caixa, que contempla el disfrute público de la instalación en términos análogos al que tendría cualquier parcela de equipamiento cultural y de espectáculos del sistema público.

Por tanto, se entiende que de esta modificación 87 del plan general no ha de derivar ningún nuevo efecto sobre el territorio, contribuyendo activamente, en todo caso, al logro del fin pretendido en la modificación 12, de formar en esta zona singular de la ciudad un núcleo de equipamientos que refuerce su función central y el establecimiento de unas relaciones óptimas entre los barrios de Delicias, Centro y Centro Histórico.

Como se ha razonado, la modificación no implica, aparte de lo dicho, nuevos usos residenciales o terciarios, ni requiere más dotaciones de ningún tipo por el propio hecho de que la parcela, aun privada –y con las limitaciones señaladas-, sigue siendo un equipamiento.