



SENTENCIA Nº 1260/2017
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA

RECURSO Nº 389/2011

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES:
PRESIDENTE
D. FERNANDO DE LA TORRE DEZA
MAGISTRADOS
D. SANTIAGO MACHO MACHO
Dª. BELÉN SÁNCHEZ VALLEJO
Sección Funcional 2ª

En la Ciudad de Málaga a 30 de junio de 2017.

Esta Sala ha visto el presente el recurso contencioso-administrativo número 389/2011, por la Procuradora Sra. Giner Martí, en nombre de don [redacted] asistido por el Letrado Sr. Fernández-Canivell y Toro, frente las Ordenes de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía que aprueban y acuerdan publicar la revisión del PGOU de Málaga, representado y defendido a ésta Administración Letrado de su Gabinete Jurídico.

Interviene como interesado el Ayuntamiento de Málaga, representado por la Procuradora Sra. Berbel Cascales y asistido por Letrado de la Asesoría Jurídica Municipal.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Santiago Macho Macho, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la referida representación se presentó escrito el 7/04/11 interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la Orden de 21 de Enero de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por la que se procede a aprobar definitivamente de manera parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga; recurso que es ampliado con escrito presentado el 4/10/11 contra Orden de 28 de Julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

SEGUNDO.- Admitido el recurso con resolución de 17/06/11, se acordó su tramitación conforme a las normas establecidas para el procedimiento en primera o única instancia en el Capítulo I del Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio.



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws121.juntadeandalucia.es/verificav2/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Table with 4 columns: FIRMADO POR, FECHA, ID. FIRMA, PÁGINA. Rows include names like SANTIAGO MACHO MACHO and MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO with dates and times.



ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==



La demanda es sustanciada con escrito del 25/04/12, cuyo contenido debe darse aquí por reproducido, donde es pedida sentencia que anule las determinaciones del PGOU aprobado definitivamente respecto de este ámbito y declare la improcedencia de establecer el 55% como reserva obligatoria de VPO del techo residencial, procediendo como máximo el 30% VPO, así como que la ordenación pormenorizada indicativa del PGOU del SUS.CA.17 "Vega Los Martínez" no afecte a las naves industriales del recurrente, ajustándose a la propuesta de ordenación incluida en la alegación presentada.

La contestación a la demanda es sustanciada por la Administración autonómica con escrito presentado el 15/06/12, cuyo contenido debe darse aquí por reproducido, donde es pedida sentencia que desestimándola, confirme el acto impugnado por ser conforme a Derecho.

La contestación a la demanda es sustanciada por la Administración municipal con escrito presentado el 25/07/12, cuyo contenido debe darse aquí por reproducido, donde es pedida sentencia que desestimándola.

TERCERO.- Con resolución de 28/09/2012 es fijada la cuantía como indeterminada y acordado el recibimiento del pleito a prueba.

Practicada las que obran en los respectivos ramos y puestas de manifiesto a las parte con resolución de 2/04/13. Éstas realizaron sus escritos de conclusiones, que son presentadas los días 8/04/13 por la parte recurrente, el 22/04/13 por el Ayuntamiento, y el 15/05/13 la Junta de Andalucía.

La deliberación votación y fallo, que tuvo lugar el pasado día 28 de junio.

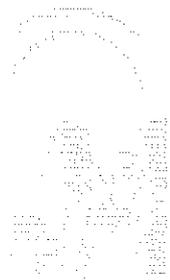
CUARTO.- En la tramitación de los autos han sido observadas las prescripciones legales, con la demora en la tramitación y resolución derivada de la acumulación de asuntos en la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso es determinar si se ajustan a derecho las determinaciones del documento de revisión y adaptación a la LOUA del PGOU de Málaga, aprobado definitivamente en Orden de 21 de Enero de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por la que se procede a aprobar definitivamente de manera parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga (BOJA nº 29 de 10/02/2011) y la Orden de 28 de Julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de 21 de Enero de 2011 (BOJA nº 170 de 30/08/2011), en cuanto al ámbito SUS-CA.17 "Vega Los Martínez", en orden a respetarle la instalación del conjunto industrial de cuatro naves existentes, en cuanto a que se desestiman las alegaciones, con impugnación indirecta del POTA y del POTAUM.

SEGUNDO.- La parte recurrente expone, en síntesis:

- El recurrente es propietario de la siguiente finca:



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==	PÁGINA	2/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==



URBANA: Suerte de tierra procedente de la [REDACTED] situada en el Partido de Cupiana y Campanillas, del término municipal de Málaga; consta de tres hectáreas/ cincuenta y siete áreas/ ochenta y un áreas y sesenta y un decímetros cuadrados/ que equivalen a treinta y cinco mil setecientos ochenta y un metros cuadrados con sesenta y un decímetros cuadrados.

Linda: al Norte y Sur/ con tierras de [REDACTED] al Este con tierras de [REDACTED] y al Oeste/ con el llamado [REDACTED] que lo separa de los terrenos propiedad de [REDACTED]

-Durante el periodo de información pública del PGOU, se presentaron alegaciones en orden a proponer una ordenación proporcional y racional que no afectase a las indicadas naves industriales para evitar unas costosas indemnizaciones en el momento de la ejecución del planeamiento

Como documento 1 se adjuntan las alegaciones presentada con fecha 17 de Octubre de 2006 y como documento 2 se adjuntan datos de la explotación de la indicada industria.

- El Documento de Revisión del PGOU aprobado definitivamente ha incluido el suelo y naves de mi representado en el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS-CA.17 "Vega Los Martinez") con una ordenación pormenorizada indicativa que afecta a dichas instalaciones de lleno.

Que el objeto del presente recurso contencioso-administrativo pretende dos cuestiones:

a)Que la ordenación pormenorizada indicativa no afecte a la instalación industrial legalmente establecida, propiedad del recurrente.

b)Que resulta improcedente que el 55% de la edificación residencial se destine a VPO, superando sin motivación alguna la previsión legal del 30% VPO, maxime cuando casi la mitad del aprovechamiento queda destinado a exceso de aprovechamiento que no se incluye en el aprovechamiento subjetivo.

Que ambas cuestiones que establece el PGOU constituyen soluciones incongruentes, que no se justifican con el principio de conveniencia, racionalidad y proporcionalidad que sigue el planeamiento urbanístico.

-Las determinaciones del PGOU 2011 se contienen en la ficha que se adjunta como documento 3.

TERCERO.- La defensa de la Administración autonómica opone, en síntesis:

- El PGOU de Málaga de 1997 clasificaba la parcela titularidad de la actora como La Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga califica la parcela propiedad del demandante como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RESIDENCIAL) cuya ordenación detallada se remite a futuro Plan Parcial

La Ficha urbanística correspondientes a tal ámbito (pág. 863 DVD 6 del expte advo, se adjunta como Documento nº 1) establece lo siguiente: (...)

- Se alude a la impugnación indirecta del Plan de ordenación del Territorio de Andalucía y del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga. Respecto de la impugnación de estas últimas disposiciones conviene adelantar lo siguiente:

Por una parte, no es procedente la impugnación indirecta que se plantea, pues no se da el esquema propio de la impugnación indirecta (Art. 26 de la LJCA): disposición general de carácter reglamentario que se impugna indirectamente con ocasión del recurso directo frente a un acto aplicativo de la misma; en este caso se trata de normas reglamentarias: el POTA y el POTAUM, por un lado, y el PGOU de Málaga, por otro.



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==	PÁGINA	3/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==



En cualquier caso, la demanda no justifica el modo en que el POTA o el POTAUM condicionan o vinculan la ordenación del PGOU en lo referente a los terrenos objeto del presente procedimiento, ni ofrece una sola razón o motivo de impugnación que pueda justificar la nulidad de aquellas disposiciones generales, careciendo absolutamente de fundamentación legal a este respecto; ausencia que vulnera el derecho de defensa de esta parte, pues resulta sencillamente imposible contestar adecuadamente cuando no se especifica en qué infringe la legalidad aquellas actuaciones administrativas.

- El recurrente impugna la ordenación que la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga asigna a los terrenos de su propiedad por considerar improcedente la reserva del 55% de VPO para el ámbito SUS-CA.17. Asimismo, solicita que la ordenación del SUS-CA.17 no afecte a las naves industriales/agrícolas de su propiedad, es decir, que se excluyan de dicho ámbito.

Frente a la pretensión de la parte actora ha de oponerse en primer término el carácter mínimo y no máximo de los parámetros fijados en la LOUA. El Art. 10.1. A. b) de la LOUA señala: (...)

La alegación de la parte actora sobre el pretendido incumplimiento del art. 10 de la LOUA por exceso de la ordenación prevista en cuanto a vivienda protegida no se corresponde con la lectura de dicho artículo, el cuál establece los estándares mínimos, no establece máximos, por lo que la simple previsión del 55% de vivienda protegida, por muy desproporcionada que considere el actor en relación con sus expectativas, en absoluto vulnera dicho artículo.

El derecho de propiedad, en este caso del suelo, es un derecho estatutario, cuyo contenido viene delimitado por la ley y por el planeamiento; el cual conforma el contenido básico del derecho de propiedad del suelo, el de usar o disfrutar y el de disponer, en atención a la función social de la propiedad. No se contiene, por tanto, dentro de este contenido básico del suelo un derecho abstracto a edificar en su parcela determinado porcentaje de vivienda libre, menos aún un derecho legítimo a ello, sino que lo tendrá en función de lo que en primera instancia prevea el planeamiento, y desde luego este no puede primar los intereses privados frente a los públicos y generales. Es evidente que es al planificador al que corresponde, dentro de su ius variandi, el diseño de la ciudad y con él la determinación en cada zona de su conformación.

La ordenación estructural de este sector en lo referente a la vivienda protegida no vulnera los preceptos de la LOUA, sino que se inscribe dentro del legítimo ejercicio del ius variandi, que se reconoce a la Administración.

- Esta naturaleza discrecional de la potestad de planeamiento permite así mismo que el planificador determine los usos compatibles con los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, de modo que constituye una decisión legítima del planificador configurar como zona de expansión urbana residencial determinado ámbito, incluyendo espacios que en la actualidad estén destinados a naves de comercialización agrícola/ganadera, por tratarse de usos incompatibles con la homogeneidad de la ordenación propuesta para el sector, esencialmente residencial, como puede apreciarse en los antecedentes, objetivos y directrices de la Ficha de Ordenación.

De hecho, el propio recurrente formuló alegaciones a la aprobación inicial del planeamiento, instando la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado en lugar de Suelo Urbanizable No Sectorizado, como figuraban originariamente; resultando finalmente clasificados conforme solicitaba el recurrente, como Urbanizables Sectorizados.

Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==	PÁGINA	4/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==



En el Documento nº 2 de la demanda, el propio recurrente, en el escrito de alegaciones, afirma: '*.. la falta de vocación agrícola de dicho suelo provocado no sólo por la fragmentación del terreno sino también por circunstancias tales como la íntima conexión con el desarrollo urbano (servicios municipales propios del suelo urbano, edificaciones con características urbanas, etc...} habiendo cooperado manifiestamente la indicada falta de rentabilidad En definitiva, dicho suelo evidencia una vocación urbanizable razón por la cual se propone la clasificación como suelo urbanizable sectorizado*'

Y conforme al Art. 47 de la LOUA, la Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga establece: (...)

Artículo 13.1.4. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

1.Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado los nuevos sectores que se han considerado idóneos, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General, para absorber los crecimientos previsibles de la Ciudad.

2.Los Ámbitos de Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado aparecen identificados en los Planos de Ordenación General [P. 2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y en el p.2.7 "Alineaciones y Alturas (y rasantes)] con las siglas "SUS".

El mantenimiento de espacios ocupados por naves agrícolas ganaderas, industriales o de transformación en zona de expansión urbana residencial rompe la estructura de ordenación y crecimiento racional y homogéneo de la ciudad y carece de justificación más allá de los intereses particulares del solicitante .

Por lo demás, la fundamentación jurídica de la demanda abunda en abstractas y teóricas consideraciones mediante la fórmula de relacionar y transcribir citas jurisprudenciales.

Finalmente, de ningún modo cabe sustituir los concretos parámetros de ordenación del PGOU de Málaga para la parcela por los propuestos por el actor en el suplico, habida cuenta de la discrecionalidad que en el establecimiento de tales previsiones se atribuye al planificador, de modo que lo contrario vulneraría lo dispuesto en el Art. 71.2 de la LJCA, sin perjuicio del contenido propio de la potestad de Jueces y Tribunales para juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

CUARTO.- La Administración municipal alega, en síntesis:

- Además del PGOU, indirectamente, según dicha interposición se impugna también el POTAM y el POTAUM.

Damos aquí por reproducidas y nos adherimos a las consideraciones que respecto del escrito de demanda, ha realizado en su contestación la Letrada de la Junta de Andalucía, a las que añadimos las siguientes .

- Damos aquí por reproducidas y nos adherimos a las consideraciones que respecto del escrito de demanda, ha realizado en su contestación la Letrada de la Junta de Andalucía, a las que añadimos las siguientes .

En cuanto a los hechos expuestos por la parte recurrente nos oponemos a ellos, a tenor de lo recogido en el propio PGOU-2011 impugnado y en razón al Informe Técnico de fecha 25 de junio de 2012 emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanísticas del Ayuntamiento de Málaga, que acompañamos como Doc. nº 1, al presente, y que recoge lo siguiente: (...)

Por tanto, es el Planeamiento territorial superior (POTAUM), como la Memoria del propio PGOU, los que justifican el tratamiento que se ha dispensado a los referidos terrenos al determinar su pertenencia al Area de Oportunidad de contenido residencial "



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==	PÁGINA	5/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==



Vega de Guadalhorce-Campanillas" , con lo que ello implica, sin que sean determinaciones de carácter arbitrario o meros caprichos del planificador urbanístico.

- De lo expuesto ha quedado demostrado que el mantenimiento de las cuatro naves agrícolas en la nueva estructura urbana propuesta por el Plan General es del todo incompatible con este desarrollo urbano, estando recogido expresamente en el art. 6.1.4.4 del PGOU.

Además de ser incompatible la explotación avícola con el suelo residencial, tampoco sería factible el cambio de trazado de la calle Degas que propone la recurrente, alterando totalmente el trazado y en vez de una calle rectilínea que va de este a oeste (como se puede apreciar claramente en los planos del informe) modificarla para no afectar a dichas naves, imponiendo un trazado alternativo, lesivo para el interés general y la seguridad de tráfico.

Por último, en cuanto a la edificabilidad de vivienda protegida que pretende el recurrente, este mandato del 55% viene impuesto por el POTAUM. Ya que al considerar esta zona como área de Oportunidad Residencial, le ordena en su art. 21.3 que destine entre un mínimo de 55% y un máximo de 65% del número de viviendas del sector, se destinen a algún régimen de protección(VPO). Habiendo optado el PGOU por el porcentaje mínimo de 55%. Todo ello viene recogido en la Ficha de dicho ámbito: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS- CA.17 " Vega Los Martínez" , que transcribimos a continuación: (...)

QUINTO.- La potestad de planeamiento incluye su sustitución, reforma o modificación, para adecuarlo a las exigencias del interés público que demandan los cambios y la propia evolución de la ciudad, incluso, por el mero paso del tiempo. En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia, v. gr., SSTS de 3 julio 2008, RJ 2008\3412, FD 6º, y de 30 abril 2009, RJ 2009\5154. Esta última dice en su FD 8º:

"Como afirmamos, entre otras muchas, en nuestra sentencia de 3 de julio de 2008 (RC 5943/2005): " (...) Es doctrina consolidada de esta Sala, por todas Sentencias de 14 de febrero de 2007, <<que el ejercicio del "ius variandi" que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente -que no arbitrariamente- y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones; directrices todas ellas condensadas en el artículo 3 en relación con el 12 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976..."

Lo que es exigible es que el PGOU justifique las determinaciones que tomadas. Señalando la STS de 21 diciembre 2011, RJ 2012\2931, en su FD 2 º, que es en la Memoria donde corresponde expresar y justificar las razones relativas al ejercicio de la potestad discrecional de planeamiento a través del ius variandi, y a través de ella es posible controlar que no ha sido arbitrario. Añadiendo que "La STS de 15 de marzo de 2003, entre otras, que la discrecionalidad técnica del planificador no es enteramente enjuiciable jurisdiccionalmente, ámbito en el que únicamente cabe examinar la existencia

Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==	PÁGINA	6/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==



de un desacomodamiento a lo legal o reglamentariamente dispuesto, una desviación de poder o una arbitrariedad o irracionalidad de la solución propuesta por el Plan, ya que en lo demás goza aquél de una entera libertad para elegir la forma en que el territorio ha de quedar ordenado, motivo por el que se impone para desechar ésta la presencia de una argumentación o prueba que demuestre la concurrencia de los supuestos de excepción - Sentencias de esta Sala de 2 y 13 diciembre 1991 y 2 enero, 2 noviembre (RJ 1992, 8740) y 22 diciembre 1992, entre otras-...".

Al caso, la Ficha urbanística correspondientes del ámbito SUS-CA.17 "Vega Los Martínez", (pág. 863 DVD 6 dice:

"OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

La ordenación del sector queda altamente condicionada con las exigencias del POTAUM, al pertenecer este al área de oportunidad 8.2 (Vega de Guadalhorce-Campanillas).

La ocupación del sector se basará en el predominio de los espacios libres frente a las zonas edificadas para lo cual se ira a alturas de edificación de 8+6 como máximo. De este modo se apostara por una mayor amplitud viaria y sus áreas e itinerarios peatonales, restringiendo el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando prioridad a la red peatonal y al viario de utilización compartida y adoptando tipologías edificatorias que permitan el retranqueo respecto del viario y los espacios públicos, potenciado las edificaciones aisladas que generen un espacio libre privado que en su mayor parte deberá ir ajardinado, frente a la manzana cerrada, dejando esta última como elemento definidor de la fachada del bulevar central que marca el eje Norte-Sur.

Los espacios libres de dominio y uso público se localizaran en una parte importante de forma perimetral, como elemento de transición suave con los núcleos tradicionales existentes (Campamillas y Los Manceras), así como compensador de los déficit de tales espacios en el entorno consolidado.

La estructura viaria principal que articula el sector se basara en la grafiada en el plano de calificación en el que se representan los ejes fundamentales que enhebran la estructura de los sectores que componen el área de oportunidad Las aceras, espacios e itinerarios peatonales irán arbolados, manteniendo un alto grado de cualificación de estos espacios consegudo mediante la calidad de sus acabados y la funcionalidad de su equipamiento y mobiliario urbano.

En la ordenación de los usos se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: La edificabilidad residencial será el 85% de la del sector, de la cual el 55% se destinara a vivienda protegida. El 15% de la edificabilidad total se destinara a actividades económicas compatibles con el uso residencial (servicios terciarios y empresariales). Las dotaciones se localizarán de forma centrada y con fáciles accesos, así como en aquellas zonas que complementen los requerimiento de la ciudad existente se compondrán como mínimo de 21 m2 de suelo para parques y jardines y 34 m2 de suelo para el resto de equipamientos por cada 100 m2 de uso residencial.

Se potenciaran los usos comerciales en la zona sur junto al Sistema General de comunicaciones "Eje Longitudinal Este"; en el bulevar central y en el acceso noreste, como elemento localizador de actividades. La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del rio Campanil/as, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/ 2 001, de 20 de julio,



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==	PÁGINA	7/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnq/ZQ==



por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182 / 2 002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

Se preservaran en la medida de lo posible los cortijos de la zona, posibilitando su conservación e incorporación al sistema de equipamiento comunitario, como recuerdo del pasado agrícola de la vega del rio Campanillas.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica. Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 21, 22 y 23 de la normativa del POTAUM e igualmente lo indicado en el apartado de "Criterios de Actuación" de la ficha de Area de Oportunidad 8-2.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total. "

Por su parte, en la parte normativa del propio PGOU, el artículo 6.1.4.4, establece como incompatible con el uso global residencial, el productivo industrial.

De acuerdo con estas previsiones, el mantenimiento de las nave industriales del recurrente no es posible; y en cuanto a su queja de exceder el 55 % de viviendas previstas para VPO, no cabe entender que conculque la Ley 7/2002, LOUA, puesto que su art. 10 establece los estándares mínimos del 33% -"en sectores de uso característico residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública"-, pero no establece máximos; y, además a esa previsión mínima del 55% está vinculado el PGOU por lo que establece la planificación territorial, puesto que el POTAUM considera esta zona como Área de Oportunidad Residencial, lo que implica, según su artículo 21.3, que entre el 55% como mínimo y el 65% como máximo del numero de viviendas del sector, se destinen a algún régimen de protección (VPO)

Esta norma, el POTAUN, se dice por el recurrente recurrir indirectamente, pero ni en la demanda es concretado motivo alguno.

SEXTO.- Las determinaciones del PGOU 2011, justificadas en el mismo de la forma antedicha, no son a gusto del recurrente que tilda sus previsiones de incongruentes, que no se justifican con el principio de conveniencia, racionalidad y proporcionalidad que sigue el planeamiento urbanístico, remitiéndose para ello a lo dicho en sus alegaciones durante el periodo de formación del plan, donde ante la previsión de clasificación de los terrenos como SUNS, pretendió su clasificación como SUS, y en esta sentido obró la previsión final del PGOU ahora impugnado.

Base de las afirmaciones del recurrente es el estudio realizado por el Arquitecto :

que fue el que incluyó en sus antedichas alegaciones. El mismo ha sido oído por esta Sala como testigo-perito, respondiendo el 13 de Diciembre de 2.012 a varias cuestiones:

"1º.- En relación a su propuesta de ordenación determinada y gráficamente descrita en la figura 2 de la demanda y documentos 2 y 4 de las alegaciones al PGOU de fecha 17 de Octubre de 2.006, en que fundamenta técnicamente que su propuesta es una solución viable y más proporcional que la adoptada por el PGOU.

Para empezar la solución propuesta se adapta a poder seguir desarrollando un uso empresarial en el suelo objeto de la propuesta y se sigue dando continuidad los



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==	PÁGINA	8/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==



viales propuestos. El uso productivo de la parcela que se implanta estaría en consonancia con los usos propuestos en las nuevas manzanas creadas.

El hecho de que algunos viales no tengan una continuidad recta, no implica que no funcionen, de hecho existen muchos viales en el PGOU vigente que están así no son tramas reticulares perfectas.

Por qué es improcedente el porcentaje que excede el 30% de VPO, como se hace en la ficha del PGOU (SUS-CA.17).

Si vemos la ficha del Sector SUS-CA.17 "Vega Los Mártires", podemos ver que un 46,7% de toda la edificabilidad del sector se ha destinado a vivienda protegida, esto equivale a un 18,97% del aprovechamiento objetivo del Sector. La LOUA dice en su artículo 10, apartado B) a) "que en sectores de uso característico residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública": por lo que este caso estará por debajo del 30% referido en la LOUA, no resultando improcedente.

Por qué no es lesiva para la seguridad del tráfico la propuesta de ordenación que Vd. Lleva a cabo.

Se sigue regulando el tráfico a ambos lados, al existir continuidad de los viales. El hecho de que un vial no sea en todo su tramo recto no implica nada, siempre que los radios de giro cumplan la normativa existente y tengan las dimensiones adecuadas para tal fin"

Respuestas que en si no implican que las determinaciones del PGOU, en aras del interés general, no sean plausibles, sino que as u criterio son posibles otras, más beneficiosas para el recurrente.

A mayor abundamiento, sobre la racionalidad de las determinaciones adoptadas por el PGOU, abunda la prueba documental practicada a instancia del propio recurrente, estando unido a los autos informe de de29 de noviembre de 2012 del arquitecto municipal, a cuyo tenor:

"Los suelos referidos en la demanda se sitúan al sur del núcleo de Campanillas, en concreto entre el ... Los suelos se han clasificado por el Plan General 2011, como urbanizables sectorizados, de uso global residencial y que en cumplimiento de lo mandado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) aprobado el 21 de julio de 2009, por su inclusión en el Área de Oportunidad B-2, de contenido residencial y que según el artículo 21.3 de su normativa, se destinaran entre el 55% como mínimo y el 65% como máximo del número de viviendas del sector a algún régimen de protección (VPO), adoptando el PGOU en el sector el porcentaje mínimo del 55% de edificación residencial para vivienda protegida.

La referida Área de Oportunidad B-2, incluye los sectores de planeamiento de desarrollo:

- SUS-CA. 15: Rebanadilla*
- SUS-CA.16: Manceras Oeste*
- SUS-CA.17: Vega de los Martínez*
- SUS-CA.18: Vega de San Gines.*

Todos ellos en cumplimiento del POTAUM contemplan la reserva mínima del 55% de la superficie edificable de uso residencial, para destinarlas a viviendas protegidas (VPO).

Para el resto de los sectores de planeamiento ya sean urbanizables sectorizados u ordenados, o urbanos no consolidados, las reservas de superficie edificable para vivienda protegida es del 30% sobre el total destinado a residencial, en cumplimiento



Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnQ/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnQ/ZQ==	PÁGINA	9/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnQ/ZQ==



del artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística, de Andalucía (LOUA), modificado por el apartado Cuatro de la Ley 2/2012, por la que se modifica aquella.

En resumen el PGOU-2011 propone en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, 42.776 viviendas de las cuales 17.735 se destinan a vivienda protegida (VPO).

El Plan General contiene entre sus anexos el documento "Estudio de diagnóstico de la población urbana y su relación con la vivienda en Málaga en el se concluye en el diagnóstico de la población urbana, que la demanda de vivienda en alza en el "área urbana", crece el 29% entre 2001 y 2016.

En la coyuntura económica actual la demanda de vivienda libre ha caído en picado, siendo el único mercado accesible a la vivienda, el sujeto a algún régimen de protección (VPO)".

Igualmente acredita la racionalidad de las determinaciones adoptadas por el PGOU el informe acompañado con la contestación a la demanda por el Ayuntamiento, como documento nº 1. A cuyo tenor:

"Los suelos referidos en la demanda se sitúan al sur del núcleo de Campanillas, en concreto :

En la parcela se emplazan cuatro naves agrícolas de estructura ligera, destinadas a granja avícola. El objeto de la demanda es el mantenimiento de las naves agrícolas en la nueva estructura urbana propuesta por el Plan General. Respecto del mantenimiento de las naves:

Se considera del todo incompatible con la estructura urbana que el plan propone y que el planeamiento de desarrollo ajustara de forma pormenorizada y concreta, teniendo en cuenta la determinación vinculante de la localización de los espacios libres de dominio y uso público de forma perimetral en el sector de planeamiento creando una transición con los núcleos existentes de Campanillas.

En cuanto a la propuesta del recurrente de cambiar el trazado de la Calle Degas para evitar la afección a las naves industriales, desde el punto de vista de la ordenación urbanística resulta completamente incoherente y lesivo para el interés general y la seguridad del tráfico, cambiar varias veces la dirección de una calle que trae una trayectoria rectilínea de este a oeste, para esquivar una edificación, máxime cuando se trata de una instalación agrícola fuera de lugar en el suelo urbano.

Respecto del uso industrial:

La actividad agropecuaria de granja avícola es completamente incompatible con el uso residencial que el Plan General propone para esta área, en consonancia con el entorno existente y las exigencias del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), en el que se determina la pertenencia de este ámbito al Área de Oportunidad de contenido residencial B2 "Vega de Guadalhorce-Campanillas". El artículo 6.1.4.4 del PGOU, establece como incompatible con el uso global residencial, el productivo industrial.

Respecto de la edificabilidad de vivienda protegida:

Se alega que resulta improcedente que se destine más del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, sin embargo, no se tiene en cuenta el mandato del POTAUM que considera esta zona como Área de Oportunidad Residencial, por lo que ordena, según el artículo 21.3, que entre el 55% como mínimo y el 65% como máximo del número de viviendas del sector, se destinen a algún régimen de protección (VPO),

Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnNg/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24		
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05		
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnNg/ZQ==	PÁGINA 10/11



ESqbjmqjCjRNGJLnLnNg/ZQ==



adoptando el PGOU en el sector, el porcentaje mínimo del 55% de edificación residencial para vivienda protegida”

SÉPTIMO.- No se estima la concurrencia de motivos que justifiquen la imposición de costas conforme al art. 139 Ley 29/98, en redacción anterior a la dada por Ley 37/11.

FALLAMOS

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso-administrativo promovido en nombre de don [REDACTED]

SEGUNDO.- Sin imponer el pago de las costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe, en su caso, interponer recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo si pretende fundarse en infracción de normas de derecho estatal o de la Unión Europea que sean relevantes y determinantes del fallo impugnado o ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con la composición que determina el art. 86.3 de la Ley Jurisdiccional si el recurso se fundare en infracción de normas de derecho autonómico; recurso que habrá de prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días contados desde el siguiente a la notificación de la presente sentencia mediante escrito que reúna los requisitos expresados en el art. 89.2 del mismo Cuerpo Legal.

Lo mandó la Sala y firman los Magistrados Ilmos. Sres. al inicio designados, en esta sentencia cuya parte dispositiva y determinaciones declaradas nulas se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando audiencia pública, lo que, como Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

Código Seguro de verificación:ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	SANTIAGO MACHO MACHO 05/07/2017 07:41:56	FECHA	10/07/2017	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 05/07/2017 15:01:24			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 07/07/2017 11:50:05			
	MARIA LUZ RODRIGUEZ CASADO 10/07/2017 09:43:55			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	ESqbjmqjCjRNGJLnLnG/ZQ==	PÁGINA	11/11



