



**SENTENCIA Nº 661/2017**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE MÁLAGA**

**RECURSO Nº 158/2016**

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES:

PRESIDENTE

D. FERNANDO DE LA TORRE DEZA

MAGISTRADOS

D. SANTIAGO MACHO MACHO

D<sup>a</sup>. BELÉN SÁNCHEZ VALLEJOSección Funcional 2<sup>a</sup>

En la Ciudad de Málaga a 26 de marzo de 2018.

Esta Sala ha visto el presente el recurso contencioso-administrativo número 158/2016, por EL Procurador Sr. Domingo Corpas, en nombre del COLEGIO OFICIAL DE MÉDICOS DE MÁLAGA, asistidos por el Letrado Sr. Jiménez Baras, frente a acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Málaga 22/12/2015 que aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-P.2-A "CAMINO DE SAN RAFAEL" (- PERI MANZANA VERDE-) del PGOU de 2011, Administración representada 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 el 18/03/16 escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Málaga 22/12/2015 que aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-P.2-A "CAMINO DE SAN RAFAEL" (- PERI MANZANA VERDE-) del PGOU de 2011.

**SEGUNDO.-** Admitido el recurso en Decreto de 18/03/16, 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: 5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	1/29





La demanda es sustanciada con escrito del 27/06/16, cuyo contenido debe darse aquí por reproducido, donde es pedida sentencia por la que estimando el recurso, declare no conforme a Derecho y anule el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-P.2-A "Camino San Rafael" Manzana Verde, todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada

La contestación a la demanda es sustanciada por la Administración con escrito presentado el 09/08/16, cuyo contenido debe darse aquí por reproducido, donde es pedida sentencia por la que, desestime el recurso por ser ajustado a derecho el acto impugnada.

**TERCERO.-** Es fijada la cuantía como indeterminada en resolución de 30/09/16 y acordado en auto de igual fecha recibimiento del pleito a prueba, son abiertos ramos para su práctica.

Practicada las que obran en los respectivos ramos y puestas de manifiesto a las parte con resolución de 21/06/17. Éstas realizaron sus escritos de conclusiones, que son presentadas los días 18/07/17 por la parte recurrente, y el 15/09/17 por el Ayuntamiento, quedando los autos pendiente de señalamiento con resolución de 18/09/17.

La deliberación votación y fallo, que tuvo lugar el 13/12/17, si bien, presentado por el Ayuntamiento escrito ese mismo día poniendo en conocimiento de la Sala el dictado de la STS de 17/10/17, rec 3447/15, en resolución de 18/12/17 es acordado oír a la contraparte parte conforme al art. 271.2 LEC, siendo presentadas alegaciones por la recurrente a 28/12/17, que a la vez aporta copia sentencia de esta Sala de 30/06/17, rec. 439/11, siendo dado traslado de esta a la contraparte, a los mismos efectos con diligencia de 8/01/18, presentando alegaciones el el 20/09/18, quedando los autos pendientes de nuevo señalamiento para deliberación votación y fallo, que tuvo lugar el pasado día veintiuno.

**CUARTO.-**En la tramitación de los autos han sido observadas las prescripciones legales, con la demora en la tramitación 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 el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Málaga 22/12/2015 que aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SUNC-R-P.2-A "CAMINO DE SAN RAFAEL" (- PERI MANZANA VERDE-) del PGOU de 2011 de Málaga, promovido por el Servicio de Programas Europeos del Ayuntamiento de Málaga, con sujeción a la documentación técnica fechada en noviembre de 2015, y de conformidad con los informes técnicos de 16 de noviembre de 2015 del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la GMU, y a tenor de lo dispuesto en los arts. 31 a 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**SEGUNDO.-**La parte recurrente expone, en síntesis:

- El ámbito de actuación al que se refiere la resolución impugnada, es el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-P.2-A "Camino San Rafael" Manzana Verde, promovido por los Servicios de Programas Europeos del Ayuntamiento de Málaga. Dicho ámbito se



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	2/29





sitúa dentro de la delimitación del SUNC-R-P.2 "Camino San Rafael", Área que integra el antiguo PERI-P.5 "El duende" del PGOU de 1.997 no desarrollado, y de los terrenos que ocupa actualmente el Polígono Industrial de San Rafael.

El PGOU de 2011 preveía en el Polígono "San Rafael", actuaciones de reforma interior que conllevaba la categorización de suelo urbano no consolidado (SUNC-R-P.2) y para cuya ordenación (según el apartado 3.2.2 de la memoria Propositiva del PGOU 2011), se delimitaba una única área de reparto constituida para todo el Área de Reforma Interior "SUNC R-P.2" "Camino de San Rafael", pero que se divide a los efectos de su ordenación y ejecución en dos ámbitos diferenciados, por la dificultad que comporta el desmantelamiento de las instalaciones industriales privadas. Uno denominado SUNC-R-P.2-A, de 93.929 m<sup>2</sup> en terrenos mayoritariamente municipales (Servicios Operativos y E.M.T) que es la que se corresponde con la Manzana Verde, y otra denominada SUNC-R-P.2-B de 233.821 m<sup>2</sup> en suelo industrial (donde mi mandante tiene propiedad y donde se ubican las empresas del Polígono San Rafael).

- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2014, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-P.2.A "Camino de San Rafael" Manzana Verde (folios 356 a 366 del EA).

En dicho Plan Especial de Reforma Interior (cuyo documento y planos forman parte del expediente administrativo), en su apartado 3,4.3 de la Memoria Justificativa (página 62 del PERI), relativo al cálculo del aprovechamiento urbanístico, se establece que dicho aprovechamiento que resulta del ámbito, se calcula en función de los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU 2011. Si bien, aun admitiéndose en el documento que los mismos tienen carácter indicativo, se opta por su mantenimiento en el referido instrumento de planeamiento de desarrollo (página 62 del PERI SUNC-R-P.2.A).

No obstante, en dicha memoria se indica que el Proyecto de Reparcelación podrá ajustar dichos coeficientes de ponderación manteniendo el aprovechamiento objetivo total resultante del PERI (página 62 del PERI SUNC-R-P.2.A).

Además, continúa diciendo la memoria que el Proyecto de Reparcelación podrá ajustar el aprovechamiento medio establecido en el PGOU en función de la superficie real de suelo público asociado, ajustando en coherencia, el aprovechamiento subjetivo, el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento y los defectos de aprovechamiento resultantes (página 63 del PERI SUNC-R-P.2.A).

Y termina reiterando que los valores que para esos parámetros se indican tienen carácter indicativo, debiendo ser ajustados en el Proyecto de Reparcelación y en función del aprovechamiento medio que resulte de la citada superficie (página 63 del PERI SUNC-R-P.2.A).

Es decir, el PERI SUNC-R-P.2.A, fija los coeficientes de ponderación según los establecidos en el PGOU, que son los siguientes: (...)

Resultando para el PERI SUNC-R-P.2.A, los siguientes parámetros urbanísticos:

- Aprovechamiento objetivo= 41.466,98 UA.
- Aprovechamiento Subjetivo= 92.555,81 UA.
- Cesión 10% AM = 4.146,65 UA.
- Defectos de aprovechamiento = -55.235,98 UA.
- Aprovechamiento materializable = 37.319,83 UA



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	3/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==

Expresándose en la propia memoria del PERI SUNC-R-P.2.A que dichos defectos de aprovechamiento (-55.235,98 UA) deberán ser compensados a cargo de los excedentes de aprovechamiento del PERI SUNC-R-P.2.B: (...)

Fig. nº 2 cuadro de reparto de aprovechamientos contenido en la memoria del PERI R-P-2-A, en su página 64.

Dicho defecto de aprovechamiento es consecuencia del coeficiente de ponderación aplicado a la VPO totalmente alejado de la realidad del mercado, y del hecho de que tal uso se ubica mayoritariamente en el SUNC-R-P.2.A (como más adelante se acreditará).

Es decir, que de conformidad con el apartado 3.4.3 de la Memoria Justificativa, el PERI SUNC-R-P.2.A, supone un ámbito que resulta deficitario, y obliga a ser compensado a costa de los propietarios del PERI SUNC-R-P.2.B, en concreto en (55.235,98 UA) con cargo a sus supuestos aprovechamientos excedentarios.

- Contradictoriamente, en el apartado 2.5.5 de la memoria informativa del referido PERI SUNC-R-P.2.A, relativo a los "Criterios y objetivos del PGOU" (página 44 y 45 del PERI), deja claro que:

*"..el objeto de la propuesta es realmente viabilizar la actuación, desarrollo y reforma del actual Polígono San Rafael consiguiendo sustituir las actuales instalaciones industriales realmente obsoletas, para lo que se propone acumular la mayor parte de la edificabilidad residencial de VP en la zona correspondiente a los terrenos municipales, disminuyendo las cargas del Polígono".*

Dicha justificación obra en la página 44 de la memoria del PERI SUNC R-P.2.A.

A mayor abundamiento, a continuación en el punto relativo a la "viabilidad económica de la propuesta" (página 45 del referido PERI), se remite al artículo 105.1 de la Ley 7 /2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en la cual se indica que resulta previsible que el desarrollo urbanístico de los terrenos del actual Polígono Industrial {PERI SUNC R.P-2-BI, no resultaría rentable económicamente.

(...)

Fig. nº 3: Extracto de la memoria (página 45).

Manifiestándose en la memoria del PERI que el PGOU, anticipándose, por tanto, a la futura gestión del suelo, establece la posibilidad de acudir al artículo 105 LOUA para obtener una compensación si la actuación del PERI SUNC-R-P-2-B no resulta rentable (página 45 del PERI).

Igualmente, se indica en la memoria del PERI SUNC-R-P-2-A que para el ámbito del SUNC-R-P-2-B (actual polígono industrial), y en el supuesto de actuación 110 rentable, se prevé la posibilidad de reserva de aprovechamientos a favor de quienes costeen la urbanización, reserva que hará a cargo de los aprovechamientos excedentarios del SUNC-R-P-2-A, de conformidad a los establecido en la LOUA (página 46 del PERI).

Y por último, se deja claro que es un objetivo del PERI SUNC-R-P-2- A, que no sea deficitario, procurando el equilibrio de cargas y beneficios en dicho ámbito, para que así, sea factible que los excedentes aprovechamiento que se generen en este ámbito, sirvan para compensar a los propietarios del SUN.R-P.2.B, respecto del cual ya se reconoce que va a ser deficitario. Lo cual evidentemente con la fijación de los coeficientes de ponderación establecidos, hace imposible dicho equilibrio de cargas y



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	4/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



beneficios en el propio PERI SUN,R-P.2.A, y entre este y el SUN.R-P.2.B. es decir. en el área de reparto.

A continuación se muestra literalmente lo expresado en la memoria del PERI SUNC.R-P.2.A, a este respecto: (...)

Por tanto, la conclusión a la que nos lleva todo lo expuesto, es que el PERI SUNC.R-P.2.A es completamente contradictorio en sí mismo y por tanto erróneo en sus determinaciones, pues por un lado, en su apartado 3.4.3 de la Memoria Justificativa, y de la aplicación de los coeficientes de ponderación fijados, implica que dicho ámbito es deficitario en (-55.235,98 UA), estableciéndose la obligación de que deberá ser compensado a costa de los aprovechamientos del PERI SUNC.R-P.2.B; y por otro lado, en su apartado 2,5.5 de la memoria informativa, se establece la exigencia de que no se genere en el PERI SUNC.R-P.2.A, la situación que se pretende corregir en el PERI SUNC.R P.2.B, es decir, que la actuación debe ser excedentaria para poder disponer de los aprovechamientos sobrantes compensando con ellos a los propietarios del PERI SUNC.R-P.2.B, del cual el propio PGOU ya prevé que será un ámbito deficitario dado su difícil desarrollo económico.

- Como consecuencia de esta incongruencia, y del tremendo error que se ha producido en el PERI SUNC.R-P.2.A, al mantener los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU vigente (como más adelante se acreditará), tanto mi representado, como otros propietarios del PERI SUNC.R-P.2.B, alegaron en periodo de información pública, a la aprobación inicial del referido instrumento.

En concreto las alegaciones presentadas por mí representado, al igual que las del resto de propietarios que alegaron, iban encaminadas en impugnar el PERI SUNC.R-P.2.A, entre otros, por tres motivos fundamentalmente:

Los coeficientes de ponderación fijados en el PERI suponen una palmaria vulneración del Principio de Equidistribución.

Existencia de discrepancias entre el punto 2.5.5 de la memoria informativa, donde se alude a que el PERI (P.2-B) es presumiblemente deficitario, y el punto 3.4.3 de la memoria justificativa donde se establece un defecto de aprovechamiento de -55.235,98 uas para el PERI (P.2-A).

La necesaria viabilidad técnica y económica de las dos unidades de ejecución que integran el área de reparto del SUNC R-P.2.

Así, consta en el expediente administrativo, que con fecha 14 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente el Plan Especial (R-P.2-A), si bien, la apertura del trámite de información pública se condicionó a la cumplimentación de determinados extremos, pero, dado lo confuso de la resolución, se entendió por los afectados que se abría periodo de información pública, razón por la cual se formularon alegaciones por los siguientes interesados, además de por mi representada y que constan en el expediente administrativo:

Asociación de Empresarios del Polígono de San Rafael de Málaga (folios 483 a 487 del EA parte administrativa).

Colegio Oficial de Médicos de Málaga (folios 488 a 489 del EA parte administrativa).

Navico, S.A. (folios 490 a 495 del EA parte administrativa).

Asociación de Empresarios y Propietarios ubicados en la parcela delimitada por la Avda. Juan XXIII y Calle Ferreteros de la ronda exterior de Málaga. (folios 503 a 507).



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	5/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



Además, consta en el expediente que por informe aclaratorio de 11 de junio de 2014 (folios 527 a 529 del EA parte administrativa) se propuso una nueva información pública del Plan Especial al haberse producido finalmente los hitos que condicionaban la apertura del trámite de información pública, y como consecuencia de ello, se volvieron a realizar alegaciones por los siguientes interesados:

Colegio Oficial de Médicos de Málaga (folios 649 a 683 del EA parte administrativa).

La Asociación de Empresarios y Propietarios ubicados en la parcela delimitada por la Avda. Juan XXIII y Calle Ferreteros de la ronda exterior de Málaga. (folios 698 a 702 del EA parte administrativa).

Asociación de Empresarios del Polígono de San Rafael de Málaga (folios 7036 a 707 del EA parte administrativa).

Alegaciones Colegio Oficial de Médicos de Málaga (folios 708 a 768 del EA parte administrativa).

Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (folios 769 a 777 del EA parte administrativa).

En definitiva los propietarios del PERI (R-P.2-B), al igual que mi mandante, resultan totalmente perjudicados por las consecuencias que se derivan de la aprobación del PERI (R-P.2-A), e igualmente alegan que dicho instrumento avala una tremenda vulneración del Principio de Equidistribución de beneficios y cargas entre los dos ámbitos de actuación, es decir en el área de reparto del SUNC R-P.2., por la irreal fijación de los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU aplicados fundamentalmente a la Vivienda Protegida, al ser totalmente desfasados en el momento económico actual y no ajustarse a los valores relativos de repercusión de los distintos usos y tipología existentes en el Área de Reparto para lograrla finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, haciendo económicamente inviable el desarrollo urbanístico del ámbito del Polígono Industrial (SUNC R-P.2.B), del cual ya el propio PGOU prevé que se trata de un ámbito deficitario por su difícil desarrollo económico, sumándole ahora la obligación de compensar los defectos urbanísticos del otro PERI IR-P.2-A).

- Con fecha 24 de julio de 2015, la Junta de Gobierno Local acuerda desestimar las alegaciones presentadas en la fase de información pública y aprobar provisionalmente el Plan Especial de Reforma Interior del SUNC-R-P.2-A "Camino San Rafael" Manzana Verde (el cual obra a los folios 867-879 del EA parte administrativa) y que tras los informes preceptivos, se procede a su aprobación definitiva por la resolución objeto de impugnación.

Tanto en la resolución impugnada como en la Resolución de 24 de julio de 2015, por la que se aprobó provisionalmente el referido PERI (folios 874-875 del EA), se justifica la desestimación de las alegaciones, en que hay que respetar los criterios del Plan General, y por lo tanto, dado que los coeficientes de ponderación del ámbito del área de Reparto AR UE SUNC-R-P.2, son una determinación del PGOU vigente que afecta a toda el área de reparto y no únicamente al presente PERI, se considera que cualquier modificación de esta naturaleza excedería de las determinaciones propias del Plan Especial, lo cual como se acreditará, tal razonamiento no es ajustado a derecho, vulnerándose con ello el principio de eguidistribución de beneficios y cargas entre los dos ámbitos.

- Vulneración de los artículos 3 f) y 51.1 f) ambos de la LOUA, pues con la fijación de los coeficientes de ponderación contenidos en el PERI SUNC-R-P.2.A, no se procede a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre el



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	6/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



PERI SUNC-R P.2.A y el PERI SUNC-R-P.2.B, lo que supone la inviabilidad económica de este último ámbito de actuación.

La aprobación definitiva del PERI SUNC-R-P.2.A, al que se le asigna de manera mayoritaria el uso de Vivienda Protegida del Área de Reparto, avala la fijación de unos coeficientes de ponderación previstos para este uso en el PGOU 2011 de Málaga, en relación con los demás usos lucrativos, que están desfasados y no responden a la realidad económica actual, y que lo hace deficitario, de tal manera que ahora son los terrenos del PERI SUNC P.2-B, los que tendrían que soportar una compensación económica a favor del PERI municipal, aun cuando el propio PGOU 2011 establece lo contrario, al prever para este ámbito {PERI SUNC P.2-BI la aplicación del artículo 105.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a su viabilidad económica, tal y como puede observarse en la propia ficha urbanística del PGOU para el SUN-R-P.2 "Camino de San Rafael", que se muestra a continuación (folio 6 del EA, parte Administrativa):

(-...)

Fig. nº 4 Ficha urbanística del PGOU de 2011.

Como ya se ha indicado, los coeficientes de ponderación fijados en el PERI aprobado son los que se establece en el PGOU de 2011, respecto de los cuales incluso en la propia memoria del Plan Especial se admite que los mismos tienen carácter indicativo.

La aplicación de dichos coeficientes supone un defecto de aprovechamiento de -55.235,98 U.A, siendo dichos coeficientes fruto de un estudio de mercado que se realizó para el PGOU en plena burbuja inmobiliaria -años 2005-2006-. Es decir, coeficientes estimados para unas condiciones de mercado irreales hoy día, que nunca más van a repetirse, y que nada tienen que ver con el momento actual ni con el valor de repercusión de los distintos usos y tipologías.

En este sentido, mi representada presentó escrito de alegaciones a la aprobación inicial del PERI SUNC-R-P.2.A (constan dichas alegaciones, en los folios 649 a 683 del EA parte administrativo), en el que ponía de manifiesto que los coeficientes de ponderación estaban desfasados y por tanto que se estaba vulnerando el principio de equidistribución al hacer inviable el desarrollo urbanístico del PERI SUNC-R-P.2.B.

En justificación de dichas alegaciones se acompañó un informe valoración de 29 de julio de 2014, emitido por el arquitecto Crisanto Barcia García, para obtener el valor de repercusión de los distintos usos y tipologías, al objeto de poder calcular los coeficientes de ponderación "reales", aplicando la fórmula establecida en el RD 1020/93.

Dicho informe obra a los folios 658 a 683 del EA y arroja el siguiente resultado:

*"-Precio del metro cuadrado vivienda libre (m2t): 1.448,79 €.*

*-Vivienda protegida en Régimen General: 1.394,72 €/m 2 útil.*

*-Valor de VPO (m 2t): 1.394,72 x (0,77) 1: 1.073,93 €.*

*Así pues, el precio/m' de la Vivienda Libre tiene relación con el precio de vivienda VPO en la siguiente proporción:*

*"1- 0,74"*

*Por tanto, debería darse esta misma relación entre los coeficientes de ponderación entre la Vivienda Libre y la VP."*

Así mismo, por escrito de mi representada presentado en la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 25 de septiembre de 2014, se aportó otro informe complementario realizado por el mismo arquitecto. En concreto se trata del informe de 23 de septiembre



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	7/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



de 2014, que desarrolla la valoración realizada para fijar los coeficientes de ponderación acordes a la realidad económica de la zona, calculados conforme a los establecido en el artículo 61 de la LOUA, teniendo en cuenta los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, arrojando los siguientes coeficientes en aplicación de la fórmula establecida en el RD 1020/93 (dicho escrito e informe obran a los folios 708 a 768 del EA), y que son:

- Residencial Libre: 1
- Residencial Protegido: 0,78
- Servicios Terciarios/Empresariales: 2,68
- SIPS Privado: 0,60

Si bien, dichos coeficientes es necesario homogeneizarlos, con el fin de que no suponga un aumento del aprovechamiento objetivo previsto en la ficha del PGOU. Por lo que el resultado de la homogenización es:

- Residencial Libre: 0,6381324
- Residencial Protegido: 0,4977433
- Servicios Terciarios/Empresariales: 1,7165762
- SIPS Privado: 0,3828795

(...)

Es decir, el precio/m<sup>2</sup> de la Vivienda Libre en relación con el precio de la vivienda VPO es de "1 - 0,78". Por tanto, debería darse esta misma relación entre los coeficientes de ponderación de la Vivienda Libre y la VPO, y no la de 1 - 0,17 (fijada en el PERI) que es lo mismo que afirmar que un metro cuadrado de techo de vivienda libre vale 5,88 más que un metro cuadrado de techo de la vivienda protegida, cuando realmente vale 1,28 más,

Para que podamos ser conscientes de la importancia de los coeficientes de ponderación, vamos a ver lo que ocurre si variasen los mismos, Partiendo de que la superficie catastral de los terrenos de mi representada en el PERI SUNC-R-P,2,B (Colegio de Médicos) es la real de los mismos, ascendiendo a 8,796 m<sup>2</sup>, al Colegio de Médicos le correspondería un aprovechamiento subjetivo igual al producto de su superficie real en la unidad de ejecución por el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (8.796 m<sup>2</sup> s x 0,90 x 1,4224 UA/ m<sup>2</sup> s= 11.260,29 uas) por tanto:

Con los coeficientes de ponderación actuales el Colegio de Médicos tendría derecho a 4.800 Uas en SIP privado equivalentes a 8.000 m<sup>2</sup>t, y 6.460,29 Uas, en residencial renta libre equivalentes a 7.260,29 m<sup>2</sup>t.

Con los coeficientes de ponderación obtenidos del informe valoración encargado por esta parte (de acuerdo a las condiciones económicas reales). el Colegio de Médicos tendría derecho a 4,000 Uas en SIP privado equivalentes a 8,000 m<sup>2</sup>t, y 7.260,29 Uas, en residencial renta libre equivalentes a 10.123,75 m<sup>2</sup>t.

En definitiva, además de la merma de edificabilidad patrimonializable que tendría el Colegio de Médicos (y por ende cualquier propietario del SUNC-R-P.2-B) como consecuencia de que los coeficientes de ponderación no reflejan el valor real (valor de repercusión) de los distintos uso y tipologías existentes, la carga o compensación económica con cargo al SUNC-R-P.2-B, en el que se ubica la propiedad de mi representada, que resulta del PERI Manzana Verde (SUNC-R-P.2-A), es consecuencia de la aplicación de los coeficientes de ponderación indicados a la vivienda protegida, y hace inviable económicamente el desarrollo del SUNC-R-P.2-B.



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	8/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



En este sentido, el régimen jurídico de la delimitación de unidades de ejecución, se concreta entre otros en el artículo 105.1 de la LOUA, requiere la idoneidad técnica y viabilidad económica que permita equidistribuir el cumplimiento de los deberes legales. Así pues el referido artículo 105.1 LOUA dispone: (...)

La inviabilidad económica del PERI SUNC R.P.2-B vendrá referida no sólo a los gastos de urbanización y a sus parámetros urbanísticos que tal y como ya prevé el PGOU, va a suponer un ámbito deficitario, sino que además se verá incrementada su inviabilidad por las diferencias de aprovechamiento que se producirán en el Área de Reparto en que se ubica, ya que con la aprobación del PERI SUNC R.P.2-A, se va a incrementar de manera excesiva sus cargas urbanísticas, al obligar a compensar su defecto de aprovechamiento, que los coeficientes de ponderación aplicados han producido, 11 los propietarios del PERI SUNC R.P.2-B.

Esta desproporción entre un ámbito y otro atentan contra el principio de equidistribución, reconocido en la propia Ley 7 /2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto en el artículo 3 f), el cual dispone: (...)

Y el artículo 51.1 f) el cual dispone: (...)

Así, por ejemplo se pronuncia la Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª Sentencia de 23 junio 2003. RJ 2003\4568. Recurso de casación para la unificación de doctrina núm. 8/2003

- Los coeficientes de ponderación deben establecerse en el instrumento de planeamiento para garantizar la finalidad equidistributiva, que su fijación debe perseguir, dentro del área de reparto (constituida exclusivamente por el SUNC R-P-2.A Y EL SUNC R-P-2.B). diferir el reajuste de los coeficientes de ponderación al momento del proyecto de reparcelación no sirve para corregir el desequilibrio en las cargas urbanísticas que se ha originado como consecuencia del defecto de aprovechamiento del PERI SUNC R-P-2.A que inevitablemente debe compensarse con cargo al PERI SUNC R-P-2.B la otra unidad de ejecución en el área de reparto.

Como ya se ha indicado, en contestación tanto a nuestras alegaciones como a las del resto de afectados por la aprobación del PERI SUNC R-P-2.A (pues básicamente todos denunciamos lo mismo), la Administración demandada, justifica tanto en la resolución impugnada como en la Resolución de 24 de julio de 2015, por la que se aprobó provisionalmente el referido PERI (folios 874-875 del EA), que hay que respetar los criterios del Plan General (confundiendo criterios con coeficientes de ponderación), y por lo tanto, dado que los coeficientes de ponderación del ámbito del área de Reparto AR UE SUNC-R-P.2, son una determinación del PGOU vigente que afecta a toda el área de reparto y no únicamente al presente PERI (omite que dicha área de reparto sólo está constituida por el SUNC R-P-2.A y el SUNC R-P-2.B.), se considera que cualquier modificación de esta naturaleza excedería de las determinaciones propias del Plan Especial. Si bien, añade, el PGOU en su memoria de Gestión permite que dichos coeficientes puedan ser modificados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación (parece sorprendente la fundamentación de que el instrumento de gestión si pueda afectar al aprovechamiento medio y no el de planeamiento).

En este mismo sentido, se manifiesta la memoria del PERI SUNC-R P.2.A, tal y como ya hemos expuesto en los hechos, en concreto en el apartado 3.4.3 de la Memoria Justificativa (página 62 del PERI) se determina que el Proyecto de Reparcelación podrá ajustar dichos coeficientes de ponderación manteniendo el aprovechamiento objetivo total



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verificarmav2/>  
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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	9/29





resultante del PERI (página 62 del PERI SUNC-R-P.2.A), pero con ello no se restauraría el desequilibrio generado ni la quiebra del principio de equidistribución pues ya no se podría modificar el defecto de aprovechamiento del PERI SUNC-R-P.2.A con cargo al PERI SUNC R-P.2.B (página 63 del PERI SUNC-R-P.2.A).

Por ello, esta parte considera, al igual que el resto de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución SUNC-R-P.2.B, a la luz de sus alegaciones, que el momento en el cual hay que fijar los coeficientes de ponderación es en el instrumento de planeamiento de desarrollo, es decir en el propio PERI, precisamente para conseguir uno de sus objetivos que es procurar "viabilizar la actuación, desarrollo y reforma del actual Polígono San Rafael consiguiendo sustituir las actuales instalaciones industriales realmente obsoletas, para lo que se propone acumular la mayor parte de la edificabilidad residencial de VP en la zona correspondiente a los terrenos municipales, disminuyendo las cargas del Polígono".

Y por otro lado, tal y como se indica en su apartado 2.5.5 de la memoria informativa, al establecerse la exigencia de que no se genere en el PERI SUNC.R-P.2.A, la situación que se pretende corregir en el PERI SUNC.R-P.2.B, es decir, que la actuación del PERI P-2-A debe ser excedentaria para poder disponer de los aprovechamientos sobrantes compensando con ellos a los propietarios del PERI P-2-B, del cual el propio PGOU ya prevé que será un ámbito deficitario dado su difícil desarrollo económico.

Pero además de por estas razones, lo cierto es que el artículo 61 de la LOUA en sus apartados 5) y 6), establece la facultad de los instrumentos de planeamiento para concretar y fijar los coeficientes de ponderación, los cuales "deberán motivarse en su procedencia 1,1 proporcionalidad". Así pues, dicho artículo 61 dispone: (...)

Si bien es cierto que el punto 5) del artículo 61 LOUA, establece que se han de respetar los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, el punto 6) de dicho artículo, establece que los coeficientes deben "motivarse en su procedencia y proporcionalidad", lo que habilita al Plan Especial para corregir unos Coeficientes fijados en función de valores de repercusión del año 2005 para la revisión del PGOU que estaba en tramitación pero que finalmente se aprobó en 2011, y que reflejaban una realidad de mercado inmobiliario muy alejada de los actuales, que hace que hoy día hayan dejado de estar motivados tanto por su procedencia como en su proporcionalidad, ya que los mismos quiebran el principio de equidistribución entre dos ámbitos, dos unidades de ejecución, haciendo una de ellas inviable económicamente.

La Administración demandada en la Resolución de 24 de julio de 2015, por la que se aprobó provisionalmente el referido PERI (folios 874-875 del EA), argumenta la fijación de los coeficientes en que el procedimiento de su cálculo está justificado en el informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de 17 de abril de 2015 (folio 823 a 825 del EA). En dicho informe se afirma que:

*"la Sección de valoraciones realizó informes con referencia RV20120140 Y RV20120143 respecto a alegaciones presentadas en los expedientes PP1544/12 y PP1561/12 del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística relativos a los Recursos Contencioso-Administrativos presentados contra la aprobación definitiva del PGOU-2011, en el que se incluye como Suelo Urbano No Consolidado el ámbito de SUNC-R-P.2 "Camino San Rafael", correspondiente a los Procedimientos Ordinarios 440/2001 y 439/2001 ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia".*



Código Seguro de verificación: 5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	10/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



Y continúa diciendo la Resolución de 24 de julio de 2015, por la que se aprobó provisionalmente el referido PERI que:

*"las alegaciones presentadas en fase de información pública del PERI "Manzana Verde", respecto a los coeficientes de ponderación de la ficha del SUNC-R-P.2 son similares a las presentadas en los Recursos Contencioso, antes indicados",*

Quiero ello decir, que según la Administración puesto que las alegaciones son similares a las efectuadas en otros procedimientos anteriores en los cuales ya se justificó el cálculo de los coeficientes de ponderación, entiende que estos son válidos a día de hoy.

Es decir, que la justificación de la fijación de los coeficientes se remite a informes realizados para procedimientos judiciales iniciados en el año 2011, donde quizás en aquél momento económico podrían estar motivados y ser proporcionados dichos coeficientes, pero obviamente en el año 2016, la fluctuación del mercado inmobiliario y la crisis económica hacen que dichos coeficientes ya no respondan a la realidad, por lo que hoy día es impensable que la vivienda libre valga 100 U.A ICP II y que la VPO valga 17 UA (CP O, 171, como prevé el Plan Especial por mucho que así venga determinado en el PGOU vigente.

La fijación de estos coeficientes en el PERI SUNC.R-P.2.A, van a vincular irremediamente al PERI SUNC.R-P.2.B, ya que le obligan a compensar el déficit de aprovechamiento, como ya se ha explicado.

En este sentido, el diferir la corrección de los coeficientes de ponderación al Proyecto de Reparcelación, no serviría para paliar el desequilibrio en las cargas entre los dos ámbitos del PERI SUNC.R- P.2, puesto que el Proyecto de Reparcelación que primero se va a llevar a cabo es precisamente el del PERI SUNC.R-P.2.A, lo que condenaría a la inviabilidad económica al PERI SUNC.R-P.2.JB, al no existir una simultaneidad en la configuración de la eguidistribución entre ambos ámbitos de desarrollo urbanístico y hace imposible que el futuro Proyecto de Reparcelación del PERI SUNC.R-P.2.B, pueda corregir el defecto de aprovechamiento ya aprobado en el otro ámbito.

En este sentido, es numerosa la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha considerado la desigualdad existente con la delimitación de determinados ámbitos de actuación, creando importantes desequilibrios con los derechos de las fincas del entorno, y también pronunciándose sobre la necesidad de que el equilibrio se establezca simultáneamente entre las distintas unidades o actuaciones.

Así pues, en cuanto a la necesidad de que la correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas se ha de hacer simultáneamente, se ha pronunciado nuestro Tribunal Supremo, por ejemplo en la Sentencia de 23 de febrero de 2012 (Recurso de Casación 26/20081 RJ 2012\4225.

En conclusión, derivar al Proyecto de Reparcelación la posibilidad de modificar los coeficientes de ponderación establecidos en el PERI SUNC.R-P.2.A, para evitar la inviabilidad económica del PERI SUNC.R-P.2.B , no sirve ni es legal, pues cuando éste se desarrolle y proceda a tramitar su Proyecto de Reparcelación ya no podrá modificar los coeficientes de ponderación, pues ya estará vinculado por las obligaciones compensatorias por los defectos de aprovechamiento surgidos con la aprobación del PERI SUNC.R-P.2.A y posteriormente recogido en su Proyecto de Reparcelación, lo que supone la quiebra del principio de eguidistribución y por tanto la nulidad del PERI.

**TERCERO.-** La defensa de la Administración alega:

Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	11/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



- (...)En la Fig.1 incorporada que se inserta arriba queda perfilado con líneas azulonas el ámbito territorial al que se refiere el Plan Especial aprobado (Manzana Verde), dentro de la delimitación del SUNC R-P.2, del PGOU de 2011, un área de suelo urbano no consolidado que integra el antiguo PERI-P.5 "El Duende" del PGOU de 1997 que no llegó a ser desarrollado y los terrenos que ocupan actualmente el polígono industrial de San Rafael, que serán objeto de otro PERI, siendo el desarrollo de ambos Planes Especiales R.P.2 "A" y R.P.2 "B", una de las grandes propuestas de restructuración de la ciudad de Málaga, previstas en el PGOU de 2011, aprovechando la oportunidad ofrecida por el soterramiento de las vías de ferrocarril que delimitaba a estos terrenos, proponiendo el nuevo PGOU de Málaga aprobado en 2011, desarrollar un gran área residencial completando de forma definitiva la permeabilidad y las conexiones transversales de un lado y otro de las antiguas vías ferroviarias que desunía esta parte de la ciudad.

El PERI "Manzana Verde", es un proyecto piloto de regeneración urbana que pretende enlazar con las mejores características de la ciudad clásica mediterránea: ciudad de edificación compacta, de complejidad de usos y funciones y de proximidad peatonal a los servicios y equipamientos básicos, en lugar de las experiencias de otras culturas de ciudad extensiva y muy necesitada de grandes vías de transportes para poder acceder a los servicios.

El proyecto "Manzana Verde", se inserta en el PROGRAMA MED, Programación de Cooperación Transnacional incluido en el Objetivo 3 de Cooperación Territorial de la Unión Europea.

Dentro del marco CAT-MED, tiene como objetivo la prevención de los riesgos ambientales relacionados con el cambio climático, a través de la convergencia de las estrategias y acciones metropolitanas.

El Proyecto CAT-MED: "Cambiando las metrópolis mediterráneas en el tiempo", está integrado por otras ciudades como Barcelona, Valencia, Sevilla, Roma, Turín, Génova, Marsella, etc.

El modelo "Manzana Verde", intenta diseñar a pequeña escala las antiguas ciudades compactas, complejas y con diversidad de usos, ahorradoras de desplazamientos y de energía, que permitan trabajar sobre problemáticas reales y buscar soluciones a los actuales temas ambientales que acucian a las grandes ciudades.

Este proyecto de Manzana Verde de Málaga, en una superficie aproximada de 94.000 m2 (terrenos municipales integrado por los antiguos talleres y oficinas de los Servicios Operativos del Ayuntamiento y los de la empresa municipal EMT SAM, de transporte urbano), pretende la creación de un barrio de 963 viviendas la mayoría de ellas acogidas a Protección Oficial, con unas dotaciones e infraestructuras que, en cumplimiento de los valores establecidos en el sistema de indicadores del programa CAT-MED, cuantitativamente y cualitativamente superará los mínimos legales de sostenibilidad medioambiental, económica y social.

El esquema urbano ideado es el de una súper-manzana en forma de trapecio donde la circulación del tráfico será perimetral, quedando la movilidad motorizada del interior del polígono restringida a residentes y comerciantes. Tanto la urbanización como la edificación deberán regirse por criterios de eficiencia energética y en la gestión de residuos, disminución del consumo de recursos hídricos y de emisiones de CO2, de manera que tienda a cero emisiones.



Código Seguro de verificación: 5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q=-. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q=-	PÁGINA	12/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q=-



Para la consecución de dichos fines se ha convocado a instancia del Observatorio del Medio Ambiente Urbano (OMAU) del Ayuntamiento, con la colaboración de los Colegios de Arquitectos de Málaga y Madrid, un Concurso de Proyectos con Jurado, para seleccionar la mejores propuestas y soluciones arquitectónicas y de ordenación de los espacios públicos, debiendo cada propuesta considerar el desarrollo arquitectónico completo del ámbito del PERI. (v. Doc. No Uno, Informe de 15 de julio de 2016, del Jefe de Servicio de Programas Europeos –OMAU-)

- Antecedentes judiciales sobre el SUNC-R-P.2 “CAMINO DE SAN RAFAEL”:

No es la primera vez que la Sala examina las determinaciones previstas en el PGOU de 2011 de Málaga, sobre el área del SUNC-R-P.2 “Camino de San Rafael”, que se desarrolla parcialmente mediante el PERI “MANZANA VERDE”, aquí impugnado.

La Sala en Pleno, ya se pronunció en fecha 18 de septiembre de 2015, sobre el recurso contencioso-administrativo no 440/2011, interpuesto por la “Asociación de Empresarios del Polígono San Rafael de Málaga”, contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, de fecha 21 de enero de 2011, que aprobó definitivamente el PGOU de 2011, de Málaga, examinándose en dicha causa entre otras cuestiones las mismas alegaciones esgrimidas en el presente, por el Colegio Oficial de Médicos de Málaga, sobre la desproporción en la determinación de los coeficientes de ponderación recogidos en la Ficha del referido Área: SUNC-R-P.2, para el uso residencial de vivienda libre respecto del previsto para la vivienda protegida, y sobre la supuesta inviabilidad económica del área, según las previsiones establecidas en el indicada Ficha.

Aunque consta en la documentación remitida del PERI impugnado, insertamos copia de la Ficha del área SUNC-R-P.2 del PGOU de 2011 (actual-correctada) [Fig. 2]: (...)

En aquellos autos seguidos contra el propio PGOU-2011 de Málaga, al igual que en estos contra el PERI que lo desarrolla, se ponía en cuestión que el planificador (general) hubiera establecido como Coeficiente de Ponderación del Uso Residencial Libre, el indicador “1,00”, y para el Uso reproducidos en el PERI “Manzana Verde”, como no podía ser de otra forma, y también aquí han sido impugnados con los mismos argumentos. La Ilma. Sala, en su referida sentencia, describía así la controversia sobre los coeficientes del área previstos en el PGOU:

*<<SEXTO.- El tercer motivo impugnatorio blandido por la recurrente se refiere a la desproporcionada determinación del coeficiente de ponderación correspondiente al uso residencial de vivienda protegida, al que se otorga un coeficiente de 0,17 frente a la unidad que se aplica al uso dominante residencial para vivienda libre. Argumenta la actora que se multiplica por seis el peso de las obligaciones urbanísticas para los titulares de suelo destinados a residencial libre, respecto de los que han de aplicarse a vivienda de protección oficial, medida que resulta desproporcionada pues el valor en venta de la vivienda protegida no es seis veces inferior al de la vivienda libre, posición que comparten los peritos de la actora y judicial.>>*

En el extenso fundamento jurídico que reseñamos, la solución acogida por la Sala es la siguiente:

*<<El establecimiento de coeficientes de ponderación responde a la necesidad de asegurar el trato igualitario de todos los propietarios afectados por la actuación urbanística, como acierta en expresar el perito de la parte actora, de modo que el marco del proceso de distribución de los beneficios y cargas generados por la impuesta transformación urbanística, no resulte un trato injustificadamente desfavorable para un*



Código Seguro de verificación: 5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	13/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



propietario en relación con el resto, que suponga una aportación desproporcionada en relación con el beneficio patrimonial esperable. En esta línea la actora arguye la sobredimensionada desproporción existente entre el valor abstracto asignado al uso residencial libre y el otorgado al uso residencial para vivienda protegida, y efectúa un cálculo alternativo al consignado por la Administración municipal que toma en consideración el valor en venta del producto inmobiliario acabado como término de comparación más exacto que el utilizado por el planeador, que opta por la comparación entre valores de repercusión del suelo en uno y otro caso.

El método empleado por el ente municipal se califica como más objetivo puesto que hace abstracción de los costes derivados de la construcción que pueden ser variables, al tiempo hace aplicación de una regla que como señala la pericial actora parece orientada a impedir que el valor del suelo se eleve al punto de convertir en excesivamente costoso el acceso a la vivienda protegida.

Dos razones nos decantan a favor de la fórmula empleada por la Administración. La primera se refiere a su mayor objetividad, puesto que a partir de un valor predeterminado del m<sup>2</sup> de suelo construido para vivienda protegida en base a las publicaciones periódicas de la Junta de Andalucía, obtiene el valor residual del suelo, desmudo de otro tipo de variables sensiblemente condicionadas por la evolución del mercado inmobiliario, que asociadas al desarrollo del proceso edificatorio contribuirían a una indeseable volatilidad del valor y a la consecuente relativización del mismo coeficiente de ponderación. Esto se entiende sin perjuicio de que el propio plan incorpora medidas correctoras a introducir en el correspondiente proyecto de reparcelación, que es cuando se produce la adjudicación definitiva de los usos, momento más propicio para la evaluación de la incidencia de las circunstancias variables que inciden en la fijación de los precios en venta, y en la valoración del producto final de la actividad edificatoria a la que el instrumento urbanístico da derecho.

En segundo lugar, es de toda evidencia que el valor del suelo destinado a vivienda protegida es significativamente inferior al del suelo aplicado a uso residencial libre, en la determinación de la diferencia de valor pueden incidir diferentes factores, de muy difícil concreción, y sujetos a las contingencias del mercado, de ahí que la opción del planeador por aplicar el límite previsto en el art. 2.D de RD 1348/1978 y art. 15 del decreto andaluz 395/2008, como canon preestablecido reglamentariamente al objeto de evitar la sobrevaloración del suelo para vivienda protegida, es apta para medir la diferencia existente entre el valor de los usos residenciales protegido y libre, de ahí que se nos antoje como una fórmula viable en cuanto que objetivada en base a una norma reglamentaria y exenta de tacha de arbitrariedad, para así proceder a la fijación de los aprovechamientos objetivos del sector, a los efectos compensatorios previstos legalmente, siempre debidamente complementada con mecanismos correctores para el caso de que al momento de aprobar el proyecto de reparcelación se revelen diferencias injustificadas en la atribución de los beneficios de la actuación urbanística de los entes públicos.>>

Sobre la otra cuestión que se incide también en los presentes autos, relativa a la inviabilidad económica del área prevista en el PGOU, la Sala en la reseñada Sentencia formula las siguientes consideraciones:

<<El cuarto y último motivo en el que descansa el recurso de la actora se circunscribe a calificar como inviable económicamente la unidad de actuación AR-UE-SUNC-R-P.2 "Camino de San Rafael", pues entiende, con soporte en las consideraciones de su perito,



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	14/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



que el rendimiento económico a extraer de la explotación urbanística del sector en las actuales circunstancias económicas no se compadece con el coste que previsiblemente ha de aparejar el cese o traslado de las actividades económicas desarrolladas en el área afectada cuya compensación a los propietarios no se contempla.

A este respecto el art. 105.1 de LOUA señala que "La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares rentables."

El perito de la actora estima tras una compleja serie de cálculos la inviabilidad de esta actuación por su carácter antieconómico dados los importantes costes que implica la sustitución de la actividad industrial desarrollada en el sector, si bien apunta que el propio plan en el apartado 3.2.2.2 de su memoria propositiva contempla la posibilidad para el caso concreto de los suelos urbanos no consolidados remitidos a desarrollo por medio de plan especial de reforma interior, como es el caso, prevé autorizar una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los coste de la actuación a los soportados por otros propietarios en otras unidades similares, incluyendo la posibilidad de adoptar reservas de aprovechamiento con arreglo a lo dispuesto en el art, 63.1 de LOUA sobre los aprovechamientos de titularidad municipal no susceptibles de materialización.

El perito judicial efectúa unos cálculos alternativos que invitan a concluir la viabilidad económica de la unidad, si bien con un margen costo-beneficio muy ajustado, y sujeto a la evolución del mercado, que pudiera determinar la inviabilidad de la actuación para el caso de continuar el deterioro del mercado inmobiliario.

Sobre el particular es de destacar que el artículo 15.4 de la ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que en referencia a la globalidad del plan, se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, previsiones que habida cuenta de la inexistente argumentación de la recurrente, deben considerarse cumplimentadas por la propia memoria económica del plan, cuyo apartado 5.3 incluye toda una metodología y alcance en las determinaciones de los costes, entre otros, bajo criterios de sostenibilidad económica, con previsión,



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	15/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



*incluso, de la emisión de un informe bianual dirigido a analizar el impacto sobre la Hacienda Municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos años siguientes, relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, informe este cuyo resultado servirá de criterio para el ajuste de la programación de las actuaciones integradas no desarrolladas, incluso de la oportunidad de incorporación al proceso urbanístico de los terrenos del suelo urbanizado (apartado 5.2 de la Memoria de Ordenación).*

*El referido precepto no exige que la memoria o informe de sostenibilidad económica que preceptivamente se ha de incorporar al plan haya de incluir una referencia particular o una partida expresa orientada a satisfacer eventuales responsabilidades patrimoniales de la Administración en el ejercicio de su actividad planeadora. Es de señalar que ni existe esta previsión en la norma, ni es viable incorporar una mención de este tipo por resultar inconciliable con la regla general de la no indemnización de los perjuicios ocasionados por la actividad ordenadora tal y como se extrae de lo dispuesto en el art. 3.1 en relación con el art. 35 de RDL 2/2008, que es consecuencia de la reconocida naturaleza estatutaria del derecho de propiedad sobre el suelo. Solo supuestos excepcionales admiten la génesis de un deber de indemnizar, pero tampoco para estos casos se requiere de forma explícita en la norma una previsión económica singular en la memoria de sostenibilidad económica de un instrumento de carácter general.*

*El instrumento combatido es un plan general de ordenación urbanística de una ciudad de relevante dimensión superficial, por lo que se alcanza a satisfacer las expectativas de la recurrente en cuanto que contiene una previsión general orientada a paliar eventuales desequilibrios producidos como consecuencia del surgimiento de un deber de compensar las cargas soportadas en exceso por los propietarios, pero su concreción solo puede plasmarse a posteriori, bien sea en el plan especial de reforma interior previsto para el sector, si se han podido para entonces determinar los costes compensables, o en su caso en el momento de la ejecución del planeamiento.*

*De manera que, siendo los cálculos presentados por la actora cuestionables, como evidencia la pericial judicial, y existiendo una previsión en el plan para compensar eventuales desajustes conforme a las previsiones del art. 105 de LOUA, solo cabe concluir que no queda advenida la realidad de la inviabilidad económica alegada, y que en cualquier caso su potencialidad futura, no comprobable en este momento, queda no obstante amparada por las propias determinaciones del instrumento combatido, lo que en suma conduce a la desestimación del motivo planteado por la recurrente.>>*

Como puede observarse las consideraciones realizadas por la Ilma. Sala, en dicha Sentencia, son plenamente trasladables al presente asunto, y así se puso ya de manifiesto en la tramitación del PERI, al constar en los Fols. 823 al 825 de la parte administrativa de tramitación del plan, el Informe emitido en fecha 10 de abril de 2015 por la Sección de Valoraciones del Departamento de Actuaciones Urbanísticas de la GMU, relativo al estudio de las "Alegaciones presentadas en el período de Información Pública de la Aprobación Inicial del Plan Especial de Reforma Interior 'Manzana Verde'", en el que se alude precisamente a la información emitida por dicho departamento respecto de la impugnación presentada contra las determinaciones del SUNC- R-P.2 "Camino San



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	16/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



Rafael”, en el recurso contencioso-administrativo no 440/2011 (aunque por error se consigna 2001).

Para mayor facilidad del Tribunal, se acompaña copia del informe emitido por la Sección de Valoraciones para aquel recurso seguido contra el PGOU, en fecha 3 de septiembre de 2012, en el que se analizan las aludidas cuestiones controvertidas y que se cita en la Sentencia. (v. Doc. No Dos, Informe emitido el 3 de septiembre 2012, respecto del recurso contencioso- administrativo no 440/2011).

Según lo anterior para la Ilma. Sala, el SUNC-R-P.2 “Camino de San Rafael”, no contiene en sus determinaciones coeficientes de ponderación que puedan reputarse como erróneos o ficticios o que implique una vulneración del principio de equidistribución, y tampoco se puede considerar que el indicado área según las determinaciones establecidas en el PGOU de 2011, pueda conllevar una realización inviable del mismo por motivos económicos.

Es también de reseñar que ante similares argumentos impugnatorios, esgrimidos también frente al PGOU de 2011, fueron analizados en la Sentencia de 14 de septiembre de 2015, de la propia Sala, (Resolución no 20131/2015), dictada en el recurso contencioso-administrativo no 442/2011, relativo al PGOU de Málaga 2011, pero respecto del ámbito SUNC-R-LO. 12 “NEREO”, en el que son analizados dichos alegatos impugnatorios, siendo rechazados con parecidos racionios por la Ilma. Sala.

- EL PERI “MANZANA VERDE” y sus determinaciones.

El PERI “Manzana Verde”, es un instrumento de desarrollo respetuoso y nada contradictorio de lo establecido en el propio PGOU de 2011, ajustándose plenamente al principio de jerarquía, y por ello cabe concluir, tal y como la propia Memoria del PERI deja expresamente plasmado, que se han seguido escrupulosamente los parámetros urbanísticos fijados en el PGOU de Málaga (v. pag. 41 de la Memoria del PERI): (...se añaden tablas...)

Y más conclusivamente en la pág. 51 de la Memoria, en el que se recoge el siguiente resumen sobre las determinaciones fijadas en el PGOU llevadas a la práctica en el PERI: (...)

Concluyendo:

<< Del total de viviendas previstas 803, como mínimo, deben estar sometidas al régimen de protección oficial, y 160 podrán ser viviendas libres. Ello supone destinar a VP el 25% de la edificabilidad residencial total prevista en el ARI SUNC-R-P-2 “Camino de San Rafael”.>>

A “sensu contrario”, el resto de la edificabilidad (75%) ha quedado para el P.2.”B”, donde se ubica la propiedad de los recurrentes.

En cuanto a la viabilidad económica del PERI, en la Memoria del mismo, se recoge lo siguiente, en la pág. 45: (...)<<

Por tanto, como se dice en la Memoria del instrumento recurrido, los propietarios afectados por el P.2.B, (actual Polígono Industrial) se podrán beneficiar de los aprovechamientos “excedentarios” del PERI “Manzana Verde”, si los hubiera, y no al contrario como de forma manipulada se insinúa en el escrito de demanda en la página 2a de la misma.

Y en la actuación del futuro PERI P.2.B. en el que se integrará el propio “Colegio Oficial de Médicos de Málaga” recurrente, si su gestión no resultará rentable, se podrá acudir según establece el PGOU a las previsiones del art. 105 de la LOUA, incluso mediante el sistema de “reservas de aprovechamiento” del art. 63 de la misma LOUA, y en todo caso



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	17/29





tal y como la primera norma citada indica —y avala la Sentencia de 18 de septiembre de 2015 ratificando lo recogido en el PGOU de 2011—, mediante la reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, o una compensación económica a cargo de la Administración, o una combinación de ambas medidas, lo que se entiende se haría en el momento de la gestión de ejecución del PERI, que como en la ficha del área recogida en el PGOU se contempla se llevará a cabo por el Sistema de Ejecución de Compensación, a través del correspondiente “Proyecto de Reparcelación” o similar que en el mismo se apruebe.

- Tal y como se plantea la demanda, se pretende con la misma que el PERI “Manzana Verde”, se aparte de las determinaciones del PGOU de 2011, y que no se respete las previsiones establecidas en la Ficha del área (v. Fig. 2) sobre coeficientes de ponderación relativos tanto para vivienda libre como para vivienda protegida.

Sin embargo, tal y como ya hemos visto el PERI sigue fielmente lo establecido en el PGOU, ratificado por la propia Sala.

Y aunque es cierto que la relación o dependencia jerárquica de los PERI respecto del instrumento de ordenación superior, ha sido matizada por la doctrina por el principio de especialidad, no obstante en nuestro caso el autor del proyecto ha motivado de forma exhaustiva, como arriba se ha expuesto, las razones por las que no ha tocado los índices o indicadores establecidos en el PGOU.

Así la Ilma. Sala, lo define propiamente en la Sentencia nº 234/2016 de 5 de febrero, dictada en el P.O. no 325/2014:

*“F.J. 2º.- Hay que comenzar señalando que el artículo 14 de la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía establece que los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes directrices o Plan General y en su defecto las propias de su naturaleza o finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en la memoria, planos y catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes. Precepto que resulta coincidente en lo esencial en su contenido con lo dispuesto en el artículo 23 del texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 conforme al cual el Plan Especial de Reforma Interior viene concebido como instrumento de ordenación derivado, en cuanto precisado de un Plan superior, que tiene como finalidad: a) la realización de operaciones de reforma interior previstas en el Plan General, en cuyo caso deberá ajustarse a sus determinaciones; y b) operaciones de igual clase no concretadas en el Plan General, supuesto en el que no podrá ser modificada la estructura fundamental de éste.”*

Añadiendo la indicada sentencia en el mismo fundamento jurídico:

*“Las previsiones legales provenientes de la normativa estatal convienen primeramente a establecer el marco regulador de las relaciones entre el planeamiento general y su planeamiento de desarrollo, pero se limitan a sentar unos límites, de tal manera que, por un lado, se establece con carácter general como un límite terminante que los planes especiales no pueden sustituir a los planes generales como “instrumento de ordenación integral del territorio”, según indica el artículo 17 TRLS76 ; aun cuando, de modo aún más flexible, para los planes especiales de reforma interior, singularmente, se dispone, por otro lado, que estos no tienen por límite más que el respeto a la “estructura fundamental del territorio”, según agrega el artículo 23 del mismo texto legal.*

*Estableciéndose en el art. 14.5 de LOUA que en ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del*



Código Seguro de verificación: 5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifimav2/>  
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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	18/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer

En fin, ya por último, al régimen legal que acabamos de indicar las previsiones reglamentarias agregan la necesidad de que los planes especiales de reforma interior se ajusten también a las determinaciones del plan general (artículo 82.2 y 3 RP). El art. 82.2 RP afirma que "Estos Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario".

El PERI "Manzana Verde", por tanto respeta el PGOU de 2011 de Málaga, y dicho plan general ha sido examinado y ratificado por la Ilma. Sala, en cuanto a las condiciones previstas en el plan en este ámbito que parcialmente desarrolla el PERI, por lo que no es lógico que vuelva a plantearse otra vez los mismos argumentos impugnatorios contra el citado PERI, derivado.

- El reparto de beneficios y cargas:

La exigencia legal de respetar la participación de todos los propietarios de suelo afectados por la actuación de transformación urbanística, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, tal y como se recoge en la sentencia dictada por la Ilma Sala de 18 de septiembre de 2015, sobre la regulación en el PGOU de 2011 del ARI SUNC-R-P.2 "Camino San Rafael", entendemos que se respeta plenamente en el PERI "Manzana Verde".

Pues la proporción correspondiente a cada propietario que participa en la ejecución del planeamiento, entre los beneficios que obtendrán por su contribución al desarrollo de la actuación de transformación urbanística (aprovechamiento) y las cargas que haya de soportar por tal participación (costes urbanización) serán iguales, de manera que la relación de aprovechamiento subjetivo y costes por metro cuadrado de suelo será igual para todos.

Al ser igual los indicadores para la totalidad del Área de Reparto prevista en la Ficha del PGOU, todos los propietarios afectados están igualmente tratados.

Y en última instancia debe tenerse en cuenta que la equidistribución se puede conseguir por los instrumentos de gestión o ejecución urbanística mediante el Sistema de Compensación, previstos igualmente en la Ficha del PGOU.

Y aunque es sabido que los planes urbanísticos por sus propios fines provocan una desigual distribución de beneficios y cargas, por la propia ordenación que no atiende a los intereses personales de cada propietario y que somete a los terrenos cada uno a una distinta suerte urbanística, pero esa desigualdad es finalmente reparada en la fase de ejecución del plan, pues en dicha fase de gestión o ejecución es donde tiene efectividad la propia equidistribución, como así lo declaró la Sala a título de ejemplo en la Sentencia de 15 de febrero de 2007 (ROJ: STSJ AND 1065:2007, ECLI: ES:TSJAND:2007:1065):

"FJ 4º.- Mantiene también la parte recurrente la existencia de un tratamiento discriminatorio por parte del susodicho Plan General, respecto de los terrenos incluidos en la referida unidad de ejecución e invoca el principio legal de justa distribución de beneficios y cargas. Pues bien esta Sala no puede acoger dicho motivo impugnatorio toda vez que la aprobación del instrumento de planeamiento no compromete, en principio, el referido principio ya que es a la fase de ejecución del planeamiento a la que le corresponde la garantía de la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados (artículos 20.1 y 140 de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 ) y es a ese



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	19/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



*momento subsiguiente de la ejecución para el que ha de diferirse el cumplimiento de dicho principio al que coadyuvaría, como mecanismo compensatorio, el Instituto indemnizatorio allí donde no fuera posible actuar el principio de equidistribución de beneficios y cargas (arts, 199 y 239. Dos TRLS).”*

Debemos por último, en cuanto al reparto de beneficios y cargas, remitirnos a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título XVII de la Memoria de Gestión del PGOU de 2011, que establece: “LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL”.

*<<Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado unos coeficientes de ponderación deducidos del valor de los suelos, obtenidos de un estudio de mercado de todo el municipio, el cual se anexionó al documento de Aprobación Inicial. Para esta Aprobación Provisional, se ha optado en mantener los valores aplicados en la anterior aprobación para los usos residenciales no protegidos, los terciarios y los productivos, debido a la actual situación del mercado inmobiliario, todo ello tras el sondeo realizado, que refleja que prácticamente los valores aplicados en la Aprobación Inicial no han sufrido variación, a excepción del valor de repercusión de viviendas de protección oficial, que al incrementarse el Precio Básico lo que repercute en el Módulo de VPO y por tanto en el valor del suelo de esta clase de viviendas, ha generado un ajuste en el índice del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del SUS-R, para conseguir el equilibrio establecido en el art.60.c de la LOUA. Por tanto, dichos coeficientes están basados en los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.*

*Los coeficientes de ponderación reflejados en el documento de Revisión, se han calculado conforme a lo establecido en el art. 61 de la LOUA, teniendo en cuenta los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.*

*Dichos valores se han obtenido por el estudio de mercado realizado en todo el municipio, relativos a los polígonos fiscales establecidos en la ponencia de valores del catastro, que como se sabe son homogéneos en cuanto al uso, tipología y valor.*

*El valor de repercusión obtenido en dicho estudio, se ha realizado conforme a la fórmula establecida en el RD 1020/93 de valores catastrales, siendo esta:*

$$Vm = (S+C) \times 1,6$$

*Siendo S el valor de repercusión de cada muestra.*

*C= Coste de construcción de cada muestra.*

*1,6 Coeficiente para obtener el valor de mercado (aplicable a Málaga-Capital).*

*Los valores de repercusión establecidos son como puede observarse en el estudio de mercado, los valores medios para cada uso y tipología de cada polígono fiscal.*

*Está claro que en los nuevos suelos urbanizables de la revisión no existen valores de mercado por lo que se han estimado los más cercanos y homogéneos del suelo urbano de la zona.*

*Así se puede comprobar por ejemplo:*

*Campanillas. Polígono 215 un valor de repercusión de vivienda = 600 €/m2t.*

*El valor aplicado a la VPO ha sido el 15% del módulo de viviendas de régimen general, que arroja un valor de 167,37 €/m2t para Málaga capital.*



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	20/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



Los coeficientes se han obtenido dividiendo los valores de repercusión para cada uso y tipología por el valor del característico, que en el caso del AR-R es la VPO.

No se incluye un cuadro de coeficientes para el uso residencial, ya que existe un ampliomúmero de valores dependiendo de la localización dentro del municipio, como puede comprobarse, el LE (Litoral Este) tiene los coeficientes mas altos puesto que los valores son mas elevados que por ejemplo Campanillas, aunque se ha pretendido que los valores por zonas si sean homogéneos.

Para el caso del AR-P, los valores son mas homogéneos en el municipio, considerando que el característico es el productivo industrial con un valor de repercusión de 500 €/m<sup>2</sup>, mientras que el productivo logístico es de 400 €/m<sup>2</sup>, el productivo empresarial 600 €/m<sup>2</sup> y el comercial 800 €/m<sup>2</sup>.

Los coeficientes se obtienen de dividir el valor de cada uso por 500 €/m<sup>2</sup>, así se obtienen:

Logístico: 0,80

Productivo: 1,00

Empresarial: 1,20

Comercial: 1,60

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área. En el caso de vivienda protegida, se ha considerado el valor máximo establecido en el artículo 7 de la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, ponderado en algunas ocasiones, en las que ha sido posible por la ordenación pormenorizada del sector y tipología constructiva, con el valor comercial en plantas bajas, todo ello en aplicación del art. 8, de la Orden de 8 de agosto de 2003, por la que se desarrollan determinadas actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2.003-2.007, y Art. 125 de la Orden de 10 de marzo de 2.006 que desarrolla el citado Plan. Por tanto, en el suelo urbano no consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de localización, por cuanto en la mayoría de los supuestos, las distintas actuaciones de área de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente.>>

<<CAPÍTULO QUINTO. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente ha adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	21/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



unos usos y tipologías indicadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representando en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, referido a la superficie de suelo de titularidad privada.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo de aprovechamiento medio del área de reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidos, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.>>

Exposición contenida en la Memoria de Gestión del PGOU, que detalla el por qué de los coeficientes contenidos en las Fichas del mismo, y las razones del planificador para aplicar dichos indicadores.

- Sobre la viabilidad económica del Plan.

Esa previsión está contemplada en la referencia que hace la Ficha del PGOU, de acudir además a ciertos mecanismos de compensación establecidos en la propia LOUA, en su art. 105.1.

*“Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.”*

Como dice la propia Sala en la Sentencia de 14 de septiembre de 2015, sobre el Sector “NEREO”, “De lo que si es consciente el planeamiento es que el cambio debe ser viable económicamente y, llegado el momento, deberá ser la Administración, con lo medios que legalmente disponga (oferta de suelo industrial a bajo coste, disminución de cargas urbanísticas, compensaciones económicas...) la que debe favorecer ese cambio que beneficia a toda la ciudad y por ello ha incluido entre sus determinaciones la obligación



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	22/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 105.1 de la LOUA, como previsión(es) para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del suelo.”

Añadiendo la referida Sentencia, “Es este también el criterio mantenido en otros casos similares por la Sala como por ejemplo la recaída en el PO 820/2010, de 23 de febrero del corriente en relación a las actuaciones de la Revisión del PGOU de Marbella sobre el Polígono Industrial la Ermita (ARI- MB-8).”

Por tanto, a criterio de la propia Sala, la viabilidad del plan está garantizada.

- Límites de la función jurisdiccional en relación al planeamiento urbanístico.

Tal y como expresa STS de 10 diciembre 2008, Recurso 7754/2004, Ponente D. Pedro José Yagüe Gil (ROJ 6775/2008): (...)

**CUARTO.-** El Plan de Reforma Interior “A” (93.929 m2), denominado “Manzana Verde” (PERI-A), objeto de impugnación, es uno de los dos previstos para el desarrolla y ejecuta las previsiones del PGOU de Málaga de 2011, en el área de reparto AR-SUNC-R-P.2 “Camino de San Rafael” , siendo el otro el PERI-B (239.831 m2).

El propio PGOU determina la ordenación pormenorizada del AR-SUNC-R-P.2, fijando un uso global como residencial, con una edificabilidad bruta de 1,3 m2 de techo por m2 de suelo y una densidad de 120 viviendas por hectárea, reservando terrenos correspondientes a sistemas generales y viviendas protegida. Además localiza en el ámbito del PERI-A el 25% del total del 30% de uso de vivienda protegida del techo residencial obligatorio que corresponde legalmente reservar a todo AR-SUNC-R-P.2, estableciendo un coeficiente de ponderación de “0,17” para el uso residencial de vivienda protegida, y un coeficiente “1” para vivienda libre, con la previsión, al implicar un mayor aprovechamiento urbanístico en el PERI-B que en el PERI-A, que el aprovechamiento menor de éste último uno se compense con el excedente del primero.

Estas previsiones del PGOU, que el PERI, mantiene, fueron en su día objeto de recurso ante argumentos semejantes a la realizada en los presentes autos, sobre que vulneración de los “artículos 3 f) y 51.1 f) ambos de la LOUA, con la fijación de los coeficientes de ponderación contenidos en el PERI SUNC-R-P.2.A, no se procede a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre el PERI SUNC-R P.2.A y el PERI SUNC-R-P.2.B, lo que supone la inviabilidad económica de este último ámbito de actuación, en el recurso seguido en esta Sala con el n.º dijimos en sentencia de 14 septiembre 2015, rec. 440/11, confirmada por e TS en sentencia 156/2017, de , al FD.º 6º que:

*<<El establecimiento de coeficientes de ponderación responde a la necesidad de asegurar el trato igualitario de todos los propietarios afectados por la actuación urbanística, como acierta en expresar el perito de la parte actora, de modo que el marco del proceso de distribución de los beneficios y cargas generados por la impuesta transformación urbanística, no resulte un trato injustificadamente desfavorable para un propietario en relación con el resto, que suponga una aportación desproporcionada en relación con el beneficio patrimonial esperable. En esta línea la actora arguye la sobredimensionada desproporción existente entre el valor abstracto asignado al uso residencial libre y el otorgado al uso residencial para vivienda protegida, y efectúa un cálculo alternativo al consignado por la Administración municipal que toma en consideración el valor en venta del producto inmobiliario acabado como término de*

Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	23/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



comparación más exacto que el utilizado por el planeador, que opta por la comparación entre valores de repercusión del suelo en uno y otro caso.

El método empleado por el ente municipal se califica como más objetivo puesto que hace abstracción de los costes derivados de la construcción que pueden ser variables, al tiempo hace aplicación de una regla que como señala la pericial actora parece orientada a impedir que el valor del suelo se eleve al punto de convertir en excesivamente costoso el acceso a la vivienda protegida.

Dos razones nos decantan a favor de la fórmula empleada por la Administración. La primera se refiere a su mayor objetividad, puesto que a partir de un valor predeterminado del m2 de suelo construido para vivienda protegida en base a las publicaciones periódicas de la Junta de Andalucía, obtiene el valor residual del suelo, desnudo de otro tipo de variables sensiblemente condicionadas por la evolución del mercado inmobiliario, que asociadas al desarrollo del proceso edificatorio contribuirían a una indeseable volatilidad del valor y a la consecuente relativización del mismo coeficiente de ponderación. Esto se entiende sin perjuicio de que el propio plan incorpora medidas correctoras a introducir en el correspondiente proyecto de reparcelación, que es cuando se produce la adjudicación definitiva de los usos, momento más propicio para la evaluación de la incidencia de las circunstancias variables que inciden en la fijación de los precios en venta, y en la valoración del producto final de la actividad edificatoria a la que el instrumento urbanístico da derecho.

En segundo lugar, es de toda evidencia que el valor del suelo destinado a vivienda protegida es significativamente inferior al del suelo aplicado a uso residencial libre, en la determinación de la diferencia de valor pueden incidir diferentes factores, de muy difícil concreción, y sujetos a las contingencias del mercado, de ahí que la opción del planeador por aplicar el límite previsto en el art. 2.D de RD 1348/1978 y art. 15 del decreto andaluz 395/2008, como canon preestablecido reglamentariamente al objeto de evitar la sobrevaloración del suelo para vivienda protegida, es apta para medir la diferencia existente entre el valor de los usos residenciales protegido y libre, de ahí que se nos antoje como una fórmula viable en cuanto que objetivada en base a una norma reglamentaria y exenta de tacha de arbitrariedad, para así proceder a la fijación de los aprovechamientos objetivos del sector, a los efectos compensatorios previstos legalmente, siempre debidamente complementada con mecanismos correctores para el caso de que al momento de aprobar el proyecto de reparcelación se revelen diferencias injustificadas en la atribución de los beneficios de la actuación urbanística de los entes públicos.>>

La parte recurrente, según lo expuesto, entiende que el PERI impugnado vulnera los "artículos 3 f) y 51.1 f) ambos de la LOUA, con base a la pericial que aporta y transcribe en su demanda, realizada por el Sr. García Barcía, que, tildando de desfasados los precios tenidos en consideración por el PERI-A (que reproduce los del PGOU) al igual que en los autos referidos efectuaba la parte recurrente realiza un cálculo alternativo al consignado por la Administración municipal tomando en consideración el valor de referencia de vivienda libre y de vivienda protegida, por el método de comparación de mercado, utilizando testigos para analizar los precios de venta en el mercado de viviendas de segunda mano, cuando realiza sus informes (2014), llegando a la conclusión que el índice de ponderación de vivienda protegida debiera ser "0,74"



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	24/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



Dicho perito de parte, reitera al contestar a la aclaración 5ª de la propia recurrente que, si bien, es posible modificar los coeficientes de ponderación en fase de reparcelación, lo adecuado sería su aplicación desde el PERI, ya que en fase reparcelatoria estaríamos arrastrando unos coeficientes completamente irreales, y un ficticio déficit de aprovechamiento, añadiendo que que al aprobarse en primer lugar el Proyecto de Reparcelación del PERI SUNC R-P-2.A, va a suponer que en el futuro proyecto de reparcelación del SUNC R-P-2.B, ya no se pueda corregir la descompensación ocasionada, desembocando en su inviabilidad económica.

A instancia de la parte recurrente, ha sido nombrado en auto perito, Sra. Cintrano Montes, a quien a parte recurrente propiamente encomienda la práctica de una pericia sobre la pericia por ella presentada, al encomendar al perito procesal que dictamine sobre la corrección de los criterios establecidos en el informe valoración de 20 julio 2014 y en e informe complementario de 23 septiembre 2014, para obtener el valor de repercusión, el primero, y fijar coeficientes de ponderación acordes con la realidad económica de la zona, diciendo, en cuanto al primero, que el coeficiente de ponderación debe calcularse, no como es realizado por el perito de parte, sino según los valores relativos de repercusión de los terrenos, conforme al art. 61.3 LOUA, mediante la fórmula del RD 120/1993 de valoración de bienes de naturaleza urbana.

La perito procesal, a la vista del segundo informe del perito de parte, se muestra conforme con la determinación de los valores de repercusión del suelo tanto de vivienda libre como de vivienda protegida desde el punto de vista formal, y con el resultado del coeficiente "0,78", pero estima más acorde con la realidad económica de la zona (según es también pedido dictamen por la parte recurrente) según explica el coeficiente "0,62".

La perito procesal, a pregunta aclaratoria de la recurrente manifiesta que "El mantenimiento por el PERI-A de los coeficientes de ponderación de los distintos valores de uso que relaciona el valor de uso de vivienda libre con el de vivienda protegida, conlleva una desproporción que, si bien estaba prevista en el PGOU, actualmente está desajustada a la realidad lo que se traduce en un desequilibrio en el reparto justo de cargas y beneficios entre los propietarios, ya que mientras que a la Administración local se le adjudicaba casi la totalidad del techo de vivienda protegida, lo hacía a coste muy inferior al actual, lo que a su vez implicaba ser acreedor de un importe excedente de aprovechamiento, medido en techo, de uso residencial de vivienda libre o comercial".

Como ya dijo esta Sala antes trascrita, es de toda evidencia que el valor del suelo destinado a vivienda protegida es significativamente inferior al del suelo aplicado a uso residencial libre, en la determinación de la diferencia de valor pueden incidir diferentes factores, de muy difícil concreción, y sujetos a las contingencias del mercado, de ahí que la opción del planeador por aplicar el límite previsto en el art. 2.D de RD 1348/1978 y art. 15 del decreto andaluz 395/2008, como canon preestablecido reglamentariamente al objeto de evitar la sobrevaloración del suelo. Añadimos ahora que así consta en el informe de 3 septiembre 2012 de los técnicos municipales explicativo del modo del cálculo de los coeficientes establecidos en el PGOU (que se mantienen en el PERI-A), unido como documental por la Administración documental, donde se dice que el valor de repercusión de vivienda protegida general, en la fecha del PGOU se ha obtenido conforme a :



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UtoCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UtoCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	25/29



5xeEmG5UtoCH3KI5Gz5q+Q==



\*el art. 2.d) párrafo 2º del RD 3148/78, de 10 noviembre, que establece que el valor de repercusión del suelo para uso de viviendas VPO no podrá superar el 15% del precio máximo de venta.

\*el art. 15 del Decreto 395/2008 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y suelo 2008/2012, que confirma en el 15% el precio máximo de venta, como el valor del terreno destinado por el planeamiento a la construcción de vivienda protegida y anexos vinculados, incluido el coste de la obra de urbanización necesaria.

\*el art. 4 del citado RD 3148/78, que entiende como superficie útil la superficie construida multiplicado por el coeficiente 0,80

\*los precios máximos de vivienda protegida para un ámbito territorial 1º Singular, caso de Málaga, que fija para la vivienda protegida general 1.394,72 € x m2 útil, lo que equivale a 1.115,78€/m2c

Concluyendo los técnicos municipales que el valor de repercusión será: Valor repercusión uso VPO 1115,78 € m2c x 0,15 = 167,37 €/m2c. Y, el valor de repercusión utilizado en la ficha del AR.UE-SUNC-R-P-2 para el suelo residencial libre es de 1.000,00 €/m2c., al ser este uso mayoritario en el ámbito, en relación con el resto de los usos respecto del uso residencial libre. Por lo tanto el coeficiente de ponderación del uso residencial protegido es:  $167,37 \text{ €/m}^2\text{c} / 1.000,00 \text{ €/m}^2\text{c} = 0,17$ .

Añade dicho informe técnico que los cálculos de las distintas fichas del PGOU se realiza en un instante determinado por lo que hay que preveer las distintas evoluciones que pueda tener el mercado inmobiliario, por ello el "Capítulo Tercero, Las Áreas de Reparto y Determinaciones de Aprovechamiento Medio del Plan General" de ka Memoria de Gestión del PGOU se cita que "*Sin perjuicio de los coeficientes de ponderación anteriormente señalados, que han servido de base para la determinación del Aprovechamiento Medio, el Plan prevé la posibilidad de que se introduzcan de forma justificada coeficientes correctores en el Proyecto de Parcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de los usos, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración*"

Por otra parte, a instancia del Ayuntamiento, la Sala practicó la testifical-pericial del arquitecto Sr.

Morente, director y autor del PERI cuestionado, quien es preguntado y no comparte, por los motivos que detalla, la valoración del perito de la parte recurrente en el informe de este de julio de 2014. Señala este técnico explica: Resulta que el valor del suelo para la Vivienda libre sería de 95, 23 €/m2, mientras que el de la vivienda protegida (VP) se reduce a 15,39 €/m2. Siendo este valor igual a un 16% del valor de la Vivienda libre. En efecto:  $\text{Relación VP/VL} = 15,39 \text{ €/m}^2 / 95, 23 \text{ €/m}^2 = 0,16$  Llegando a la conclusión que la relación entre estos los valores del suelo de la vivienda libre y el valor del suelo de la vivienda protegida, calculados a partir de los valores en venta propuestos en el informe pericial, resulta ser de 1,00 a 0,16. Dicha relación de valores coincide sensiblemente con los Coeficientes de Ponderación propuestos en el PGOU de Málaga (1,00 a 0,17) para la vivienda libre y la protegida, respectivamente.

Añade este técnico que es evidente que si el PERI hubiese detectado diferencias en el valor del suelo entre la tipología de la vivienda libre y la vivienda protegida (lo que no es del caso como hemos acreditado), podría haber fijado coeficientes de ponderación que



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	26/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



reflejasen esa diferente relación de valores. Sin embargo, dado que el PERI "Manzana Verde" se encuentra incluido dentro de un ámbito de mayor extensión, concretamente, el área de reparto AR-SU-SUNC-R-P.2 que incluye también los terrenos del Polígono San Rafael (PERI P-2B), los coeficientes internos no podrían haber alterado el aprovechamiento global fijado por el PGOU de Málaga para la totalidad del ámbito, ni alterado –en consecuencia– el reparto de aprovechamientos (excesos y defectos) resultantes entre el PERI P-2A y el PERI P-2B. El PERI se podrían haber fijado otros coeficientes de ponderación pero siempre que se hubiese mantenido el aprovechamiento total asignado en el PGOU y, por tanto, sin poder alterar en ningún caso, el reparto de aprovechamientos (excesos y defectos) establecido para cada ámbito SUNC-P-2A y SUNC-P-2B) por el PGOU de Málaga pues el PERI "Manzana Verde" está obligado legalmente a respetar los criterios del PGOU tal y como establece el artículo 61.5 LOUA.

En cuanto a la viabilidad económica, la perito procesal también en su dictamen considera que una falta de viabilidad no puede determinarse en la actual fase, cuando aún no existe ordenación del ámbito PERI-B, no siendo hasta la fase de elaboración del Proyecto de equidistribución de ambos sub ámbitos (PERI-A y PERI-B, se entiende) cuando estén determinados los costes de la actuación.

Por su parte, la **testifical-pericial del arquitecto Sr. Morente**, director y autor del PERI cuestionado, sobre la viabilidad económica, señala que es cierto que, como se señala, en el apartado 2.5.5 de la Memoria Informativa (que se limita a transcribir los criterios y objetivos establecidos en el PGOU de Málaga en orden a la ordenación pormenorizada que debe establecerse en el planeamiento de desarrollo), el PGOU ha detectado una posible falta de rentabilidad económica para los terrenos del PERI P-2B (Polígono San Rafael) que podría alcanzar también al PERI P2A, pero la solución propuesta -por el propio PGOU de Málaga- para resolver dicha falta de rentabilidad económica no es la del ajuste de los coeficientes de ponderación en el planeamiento de desarrollo (cuestión a la que se refiere el apartado 3.4.3 de la memoria justificativa) sino un mecanismo diferente: la reducción de cargas de urbanización prevista en el artículo 105.1 LOUA que se cita expresamente, por lo que considera, contrariamente a lo propugnado por la parte recurrente que no existe contradicción alguna entre ambos apartados, considerando que el PGOU detecta simplemente un posible problema de rentabilidad económica que puede dificultar o complicar la ejecución del planeamiento y propone la solución pertinente al mismo. Continúa diciendo que el problema de la viabilidad económica del PERI P2B se solventa por el PGOU de dos formas: • Primero, localizando la mayor parte de la VP exigida por la legislación urbanística en los terrenos municipales (PERI P2-A) con lo cual la rentabilidad del PERI P-2B es mayor que si hubiese tenido que destinar un 30% de su edificabilidad tota la VP, y, • En segundo lugar, señalando expresamente la posibilidad de acudir a los mecanismos previstos en el artículo 105.1 LOUA como hemos indicado anteriormente. Y concluye, al igual que la perito procesal, que por todo ello, no cabe a priori, prejuzgar la viabilidad económica del PERI P-2B hasta tanto no se proceda a su desarrollo, redactando el pertinente Plan Especial de Reforma Interior – cuya tramitación ni siquiera se ha iniciado- y formulando el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Será en fase de ejecución del PERI P-2B, y no antes, cuando se podrán concretar las cargas de urbanización resultantes y las pertinentes indemnizaciones (aún no conocidas) y, a la vista de las mismas, y de la rentabilidad resultante, determinar la viabilidad

Código Seguro de verificación: 5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	27/29





económica real del ámbito (meramente hipotética en el momento actual) y, por consiguiente, conocer si es o no viable económicamente y si no lo fuera, aplicar los mecanismos previstos en la LOUA y en el propio PGOU de Málaga reduciendo las cargas que deben asumir los propietarios y equiparando la actuación a otras que si hubiesen resultado rentables; siendo evidente a su criterio que en fase reparcelatoria, podrían también modificarse los coeficientes de ponderación pues esa posibilidad está expresamente admitida por el propio PGOU de Málaga (pág. 437 de la Memoria de Gestión). Sin embargo, los nuevos coeficientes que se fijen no podrían alterar el reparto de aprovechamientos establecido en el PGOU para los dos ámbitos situados dentro del área de reparto (PERI P-2A y PERI P-2B), como ya hemos comentado, por lo que la modificación de coeficientes, aunque permitiría resolver los desajustes internos entre los diferentes suelos del ámbito, no podría solventar el problema de rentabilidad económica del conjunto del PERI P-2B si esa rentabilidad global fuese negativa.

Por tanto, aquí, al igual que en la sentencia de esta Sala antes trascrita, debemos concluir que nos aparece una fórmula viable en cuanto que objetivada en base a una norma reglamentaria y exenta de tacha de arbitrariedad, para así proceder a la fijación de los aprovechamientos objetivos del sector, a los efectos compensatorios previstos legalmente, siempre debidamente complementada con mecanismos correctores para el caso de que al momento de aprobar el proyecto de reparcelación se revelen diferencias injustificadas en la atribución de los beneficios de la actuación urbanística de los entes públicos.

Por ello, contrariamente a lo postulado por la recurrente, los coeficientes de ponderación, ya establecido de forma objetiva en el PGOU, con previsión en el mismo de posible variación del mercado inmobiliario, que si cuando son realizados los dictámenes antes reseñados, pudiera haber sufrido una caída respecto de las previsiones del PGOU, a la hora presente ha repuntado, como es público y notorio, no era necesario modificarlos en el PERI impugnado puesto que el propio PGOU difiere a la ejecución del planeamiento el establecimiento de mecanismos de compensación ex art. 105 LOUA para garantizar la finalidad equidistributiva, dentro del área de reparto, sin que hasta ese momento hasta ese momento pueda determinarse la viabilidad económica del las previsiones de planeamiento para el ámbito.

Todo ello sin perjuicio, que de confirmarse la sentencia dictada por esta Sala de 30/06/17, rec. 439/11 –actualmente pendiente de casación–, que declara nulas las determinaciones sobre este ámbito del PGOU en cuanto clasifica el suelo de urbano no consolidado, arrastre la nulidad del PERI objeto de auto.

**QUINTO.-** La desestimación del recurso justifican la imposición de costas a la parte recurrente, conforme al art. 139 Ley 29/98, en redacción la dada por Ley 37/11, sin necesidad de más razonamiento, puesto que, como dice el ATS, Sala Contencioso-administrativo, Sección 1ª, del 01/12/16, Recurso: 368/2016: *"no existe un deber de motivación en los casos de vencimiento objetivo, ya que, como hemos expuesto en la sentencia de la Sala de 18 de enero de 2016 (recurso de casación nº 1096/2014), "la fórmula imperativa utilizada ("... impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones..."), parece indicar que la exigencia de razonamiento adicional ("... y así lo razone...") se reserva para la salvedad de que aprecie que "... el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho..."*, lo que determina que cuando la



Código Seguro de verificación:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==	PÁGINA	28/29



5xeEmG5UToCH3KI5Gz5q+Q==



*Sala de instancia aplique el criterio del vencimiento objetivo, sin hacer uso de la aplicación de la excepción, no necesitará motivar o razonar la imposición de las costas”.*

**FALLAMOS**

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

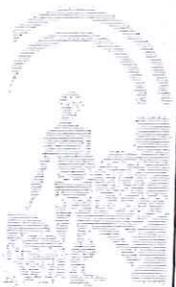
**PRIMERO.-** Desestimar el recurso contencioso-administrativo promovido en nombre de en nombre del COLEGIO OFICIAL DE MÉDICOS DE MÁLAGA.

**SEGUNDO.-Imponer el pago de las costas a la parte recurrente.**

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:5xeEmG5UToCH3KI5Gz5g+Q==. 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 18/04/2018 13:10:13	FECHA	25/04/2018	
	MARIA BELEN SANCHEZ VALLEJO 23/04/2018 11:09:33			
	FERNANDO DE LA TORRE DEZA 25/04/2018 10:52:37			
	MANUEL MARIN PALMA 25/04/2018 11:57:18			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	5xeEmG5UToCH3KI5Gz5g+Q==	PÁGINA	29/29



