

PGOM

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN MUNICIPAL

MEMORIA

TOMO IV: ECONÓMICA





Memoria

Tomo IV: Económica

Título 1. Principios Generales Económicos y Financieros

1.1.- Principios generales económicos y financieros de la LISTA..... 1

1.1.1.- Principio de sostenibilidad económica..... 1

1.1.2.- Principio de viabilidad económica..... 1

Título 2. Marco legal para los contenidos económicos y financieros del Plan General de Ordenación Municipal

2.1.- El Contenido de la Memoria Económica de los instrumentos de Ordenación Urbanística..... 5

2.2.- Contenido de la Memoria Económica del PGOM según la LISTA y el RLISTA..... 6

2.3.- Contenido de la Memoria Económica del PGOM según el RLISTA..... 7

2.4.- Contenido de la Memoria Económica del PGOM de Marbella..... 7

Título 3. Estudio Económico Financiero Del Plan General de Ordenación Municipal

3.1.- Estudio económico financiero del PGOM..... 9

Título 4. Evaluación y Seguimiento del Plan General de Ordenación Municipal

4.1.- Evaluación y Seguimiento del PGOM..... 11

Título 5. Criterios y directrices para los Instrumentos de Ordenación Urbanística Detallada

5.1.- Criterios y directrices del estudio económico y financiero de los Instrumentos de Ordenación Detallada..... 13

5.2.- Criterios y directrices del informe de sostenibilidad económica de los Instrumentos de Ordenación Detallada..... 13

5.3.- Criterios y directrices de la memoria de viabilidad económica de los Instrumentos de Ordenación Detallada..... 14

5.4.- Tabla. Resumen sintético..... 15





TÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

1.1.- PRINCIPIOS GENERALES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA LISTA

La LISTA se inspira y responde a determinados principios generales de ordenación de la actividad urbanística. En concreto, en el apartado 2 del artículo 4 (Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística), la LISTA establece el principio de desarrollo sostenible para las actuaciones territoriales y urbanísticas y, en concreto, el apartado 2f del mismo artículo incorpora el principio general de viabilidad económica en la ordenación, determinando que todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento. Así pues, desde el punto de vista económico, la LISTA hace suyo el principio de desarrollo sostenible y el principio de viabilidad económica.

1.1.1.- PRINCIPIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El desarrollo sostenible en términos económicos, entendido como sostenibilidad económica en el marco legal urbanístico vigente, va referido a la suficiente capacidad de las Haciendas Públicas para hacer frente a las inversiones y al mantenimiento de los servicios públicos que conlleva la nueva ciudad construida que promueva el plan correspondiente.

Más allá de la LISTA, la normativa básica estatal plasmada en el TRLS2015 establece, en el apartado 3 del artículo 3 (Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible), el principio de sostenibilidad económica como uno de los pilares fundamentales en los que debe basarse el desarrollo territorial y urbano.

En concreto, el principio de sostenibilidad económica también queda reflejado y detallado en el apartado 1 del artículo 3 (Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental) del RVLS, donde establece que el informe o memoria de sostenibilidad ponderará 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.

Es importante resaltar que el principio de sostenibilidad económica debe garantizarse en el momento de redacción y aprobación de los instrumentos de ordenación, pero también es objeto de seguimiento a lo largo del tiempo. Así lo establece el apartado 6 del artículo 22 TRLS2015

(Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano), y el apartado 2 del artículo 3 anteriormente citado del RVLS, mediante el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que, constará, como mínimo, del cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica.

Más allá de los requisitos establecidos en la normativa básica estatal, el desarrollo sostenible tiene como objetivo cohesionar el municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, para de esta manera mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población, garantizando, entre otros, la disponibilidad de suelo para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

En este sentido, es evidente que la Administración municipal deberá dotarse de las herramientas de gestión imprescindibles para cumplir con el cometido de sostenibilidad económica en sentido amplio. Es decir, la constitución y mantenimiento del patrimonio público de suelo debe ayudar a desplegar la gestión regulatoria y de intervención en el mercado del suelo y de la vivienda, y constituir un elemento básico para el ejercicio de las políticas de vivienda (promoción de vivienda protegida, fomento de la rehabilitación, adquisición de activos a condiciones de mercado, etc.).

1.1.2.- PRINCIPIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El desarrollo sostenible parte del principio de que la ordenación urbanística es una función pública no susceptible de transacción, que organiza y define el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general. De ahí que la LISTA delimite el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, y establezca la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen.

En este sentido, la redacción del artículo 18 LISTA constituye un inventario de los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo urbano, y los artículos 28 y 30 LISTA especifican los deberes de las actuaciones de mejora urbana y de las actuaciones de reforma interior, respectivamente, ambas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano. Por otra parte, el artículo 32 LISTA determina los deberes de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico. En todos estos casos, a los derechos y deberes les corresponden componentes de costes y de ingresos. Costes e ingresos que condicionan el resultado económico de toda inversión,



resultado que deberá ser suficiente como para garantizar la viabilidad económica de la actuación.

En resumen, el ingreso viene determinado por la edificabilidad y los usos lucrativos (descontada la edificabilidad y los usos de cesión obligatoria a la administración actuante) que debe ser suficiente como para cubrir el escandallo de coste compuesto por:

1. la cesión de los suelos de dominio público urbanizados,
2. la cesión gratuita de suelo edificable urbanizado a la administración actuante,
3. las obras de urbanización del ámbito y su conexión con el entorno,
4. las afectaciones de redes,
5. el derecho al realojo,
6. y las indemnizaciones

Aun cuando la actividad urbanística es una competencia pública, el urbanismo es un entorno en el que confluyen intereses públicos y privados, de manera que, tal y como ya hemos enunciado en la introducción, uno de los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística previstos en la LISTA es la justificación de la viabilidad económica de todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada (apartado 2f del artículo 4 Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística de la LISTA).

Este principio nos aflora dos puntos clave: la viabilidad económica entendida como suficiencia financiera de las actuaciones, y la necesidad de justificar la viabilidad económica en todas las actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

La ordenación urbanística es un ámbito de actuación en el que confluyen intereses públicos y privados que definen las reglas del juego para la propiedad del suelo. Y este marco es determinante para traducir en términos económicos y financieros las actuaciones de transformación urbanística con el fin de garantizar su viabilidad económica. El régimen de la propiedad del suelo queda determinado en el Capítulo II de la LISTA, y los deberes de las actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como en suelo rústico, quedan determinados en los artículos 27 a 32 LISTA.

En concreto, la LISTA prevé dos tipos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano: las actuaciones de mejora urbana (en adelante ATU-MU) y las actuaciones de reforma interior (en adelante ATU-RI).

Los deberes de la propiedad en las ATU-MU quedan determinados en el artículo 28 Deberes de las actuaciones de mejora de la LISTA:

“artículo 28 Deberes de las actuaciones de mejora

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Los deberes de la propiedad en las ATU-RI quedan determinados en el artículo 30 Deberes de las actuaciones de reforma interior de la LISTA:

“artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistémicas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un

mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.

No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Así pues, el principio de viabilidad económica del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) se concreta en la traducción económica y financiera de los deberes de la propiedad en las ATU-MU y en la ATU-RI que puedan incorporar los futuros instrumentos de ordenación detallada en suelo urbano previstos en el artículo 60 (Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística de la LISTA), y garantizar la suficiencia financiera de



las actuaciones contrastando, en términos económicos, los deberes y los derechos de la propiedad en el suelo urbano incluidos en el artículo 18 (Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano de la LISTA), para cada una de estas actuaciones futuras:

“artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano.

1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:

a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los terrenos.

b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

c) Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.”

Referente a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, la LISTA prevé las actuaciones de nueva urbanización (en adelante ATU-UN).

Los deberes de la propiedad en la ATU-UN quedan determinados en el artículo 32 LISTA (Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización):

“artículo 32. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.

No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Referente a esta tipología de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, recalcar que el PGOM del término municipal de Marbella no delimita ninguna ATU-NU. En este sentido, el principio de viabilidad económica incluido en el PGOM deberá substanciarse en los futuros instrumentos de ordenación detallada previstos en el citado artículo 60 LISTA.





TÍTULO 2. MARCO LEGAL PARA LOS CONTENIDOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

2.1.- EL CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde las primeras legislaciones del suelo se viene exigiendo que los instrumentos de planeamiento incluyeran un **"Estudio Económico-Financiero"** que justifique la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta y las reales posibilidades financieras del territorio y población." (artículo noveno 2.e) LS56).

Al tradicional estudio económico-financiero de los planes, la legislación estatal del suelo ha añadido más recientemente dos nuevos documentos de carácter económico: el informe o memoria de sostenibilidad económica y el informe de viabilidad económica.

El primero se regula en el apartado 4 del artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del TRLS2015, que establece la obligación de las **actuaciones de transformación urbanística** de incluir entre su documentación **"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que 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"**.

Sobre esta Memoria, el apartado 1 del artículo 3 del RVLS indica 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 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.*

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de

los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Lo anterior ha sido incorporado por el RLSTA, que en el apartado 3 del artículo 85 establece que la Memoria de Sostenibilidad Económica incluirá el siguiente contenido:

"1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

La memoria de viabilidad económica se regula en el apartado 5 del artículo 22 del TRLS2015 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* que establece:

*"La ordenación y ejecución de las **actuaciones sobre el medio urbano**, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a), b), c), d) y e) (Anuladas)."

Conviene precisar que el contenido documental al que se refería este apartado 5 ha sido declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del TC 143/2017 por invadir las competencias autonómicas.

Según el apartado 3 del artículo 85 RLSTA, la memoria de viabilidad económica incluirá el siguiente contenido, coincidente con los apartados anulados por el TC:

"1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.



2.2.- CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PGOM SEGÚN LA LISTA Y EL RLISTA

La LISTA regula el contenido de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación urbanística de manera coherente a lo dispuesto en la legislación básica estatal.

En efecto, el apartado 1 del artículo 62 LISTA *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

(...) 4.º **Memoria económica**, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Dado que esta regulación general se refiere al contenido de **todos** los instrumentos de ordenación de la LISTA, siendo de aplicación tanto a los planes generales de ordenación municipal como a los estudios de detalle, esta regulación debe ajustarse como es obvio a cada documento concreto ("en función de su alcance y contenido" dice expresamente el citado artículo 62).

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

Conviene señalar que este último apartado 5º parece o debería corresponder o incluirse dentro de la Memoria de Sostenibilidad Económica y no dentro de la Memoria de Viabilidad como propone el RLISTA. Aunque esta reflexión no pasa en todo caso de afectar a una cuestión formal y no de fondo.

Aparte del contenido establecido en la normativa básica estatal, la LISTA establece en el ya citado anteriormente apartado 2.f del artículo 4 la obligatoriedad de justificar en todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada la viabilidad económica de las mismas:

"f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento."

Este apartado 2f del artículo 4 LISTA extiende la necesidad de justificar la viabilidad económica en todas las actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

Finalmente, y siguiendo el principio de sostenibilidad económica, el apartado 6 del artículo 22. del TRLS2015 establece el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística en términos de sostenibilidad económica:

"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo."



2.3.- CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PGOM SEGÚN EL RLISTA

Lógicamente, el RLISTA ha modulado el contenido de esta Memoria Económica para **cada uno** de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley.

Consecuentemente, en el apartado 1.a) 4º del artículo 85 *Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística* del RLISTA se establece que los instrumentos de ordenación urbanística contendrán **en función de su alcance y contenidos** y entre otros documentos:

4º. Memoria económica, que incluirá los **criterios de evaluación y seguimiento** del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los **aspectos económicos de las propuestas realizadas**. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

Son, pues, dos los contenidos de la Memoria Económica del PGOM: Los criterios de evaluación y seguimiento del propio plan y, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas que contenga el plan, que incluye, en base a las determinaciones de la legislación básica estatal, de la LISTA y del RLISTA, los siguientes aspectos económicos:

- Un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda (artículo 62 LISTA).
- Una memoria de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística que proponga el plan (artículo 22.4 TRLS2015).
- Una memoria de viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada que incluya el plan (apartado 2f del artículo 4 LISTA), y de las actuaciones sobre el medio urbano que incluya el plan, sean o no de transformación urbanística (artículo 22.5 TRLS2015).

Conviene señalar que el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica solo deben incluirse en los instrumentos que

establezcan la ordenación detallada (y no en el Plan General) como aclara el apartado 3 del citado artículo 85 RLISTA:

“Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- Una memoria de sostenibilidad económica (...)*
- Una memoria de viabilidad económica (...)*

Documentos que formarán parte de las determinaciones de los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística (POU, PRI, EO, PE y ED), lo que no es el caso del PGOM que, por definición, no puede incluir la ordenación detallada de estas actuaciones ni tampoco de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico (ATU-NU), debiendo remitir la ordenación detallada a los correspondientes PPO.

2.4.- CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PGOM DE MARBELLA

Visto lo anterior, cabe concluir que el contenido documental de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación depende del tipo de instrumento y de su propio contenido.

Con carácter general, los PGOM pueden contener, si se estima conveniente, las siguientes propuestas:

- Calificación de terrenos para sistemas generales
- Delimitación de ATU-NU, pero debiendo remitir la ordenación detallada a los correspondientes PPO
- Por lo que respecta a las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano, su delimitación y ordenación detallada corresponde a los pertinentes instrumentos (PRI o EO) o, en su caso, al POU

Sin embargo, conviene señalar que el presente PGOM de Marbella:

- No incorpora la ordenación detallada de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano, pues ese cometido corresponde al **POU, PRI o EO**.
- No incorpora la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico pues ese cometido corresponde al PPO. Ni siquiera establece propuesta alguna de delimitación de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, pues aunque la LISTA lo posibilita, se ha optado, en el presente PGOM, por establecer solo los criterios y directrices para la delimitación **futura** de esas actuaciones. El Plan en suelo rústico solo recoge las actuaciones que ya se encuentran en tramitación o ejecución.
- Finalmente, tampoco se incorporan propuestas de delimitación de nuevos sistemas generales o de ampliación de los existentes. El Plan se limita a identificar con carácter no vinculante y a nivel de **esquema** los posibles nuevos elementos estructurantes, cuya propuesta concreta (con su delimitación y calificación) corresponderá a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las ATU o, en su caso, a los planes especiales que con tal objeto se tramiten.

En consecuencia, dado que no se incluye la ordenación detallada de propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, ni se califican terrenos para nuevos sistemas generales o redes de infraestructuras o servicios o para su ampliación, cuestión que remite a



los instrumentos de ordenación detallada que correspondan (POU, PPO, PRI, EO o PE), el presente PGOM de Marbella se limita a configurar el modelo general de ordenación y establecer la planificación estratégica de la evolución de ese modelo a medio y largo plazo.

Dada esa naturaleza estratégica y alcance del PGOM, y de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza y estatal, **la presente memoria económica se limita a establecer los criterios de evaluación y seguimiento del PGOM. No obstante, se establecen también los criterios y directrices para determinar el contenido económico de los instrumentos de ordenación detallada de las concretas actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, o para la calificación de nuevos sistemas generales o ampliación de los existentes, los cuales sí han de ser evaluados económicamente, según los criterios y directrices que establece el PGOM.**

El PGOM también incluye el estudio económico financiero tal y como lo determina y exige el apartado 1 del artículo 62 LISTA, aunque atendiendo al contenido meramente estratégico del PGOM, éste no produce efectos en los gastos o ingresos públicos vinculantes presentes o futuros de la Administración.



TÍTULO 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

3.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PGOM

El estudio económico financiero viene regulado en el apartado 1.4 del artículo 62 LISTA *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística* y en el apartado 1.a) 4º del artículo 85 *Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística* del RLISA.

Mientras que la LISTA obliga a incluir un estudio económico y financiero en todos los instrumentos de ordenación urbanística, el RLISA modula su contenido, estableciendo que el estudio económico financiero se realizará para aquellas propuestas concretas que proceda realizar el estudio.

Así pues, el presente estudio económico financiero da cumplimiento al apartado 1.4 del artículo 62 LISTA y al apartado 1.a) 4º del artículo 85 de la RLISA teniendo en cuenta que, la Memoria Económica del PGOM de Marbella ya señala que el PGOM de Marbella:

- a) No incorpora la ordenación detallada de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano, pues ese cometido corresponde al POU, PRI o EO.
- b) No incorpora la ordenación detallada de ninguna actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico pues ese cometido corresponde al PPO. Ni siquiera establece propuesta alguna de delimitación de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, pues aunque la LISTA lo posibilita, se ha optado, en el presente PGOM, por establecer solo los criterios y directrices para la delimitación futura de esas actuaciones. El Plan en suelo rústico solo recoge las actuaciones que ya se encuentran en tramitación o ejecución.
- c) Finalmente, tampoco se incorporan propuestas de delimitación de nuevos sistemas generales o de ampliación de los existentes. El Plan se limita a identificar con carácter no vinculante y a nivel de esquema los posibles nuevos elementos estructurantes, cuya propuesta concreta (con su delimitación y calificación) corresponderá a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las ATU o, en su caso, a los planes especiales que con tal objeto se tramiten.

En consecuencia, y tal y como se establece en la Memoria económica del PGOM, dado que no se incluye la ordenación detallada de propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística, ni se califican terrenos para nuevos sistemas generales o redes de infraestructuras o servicios o para su ampliación, cuestión que remite a los instrumentos de ordenación detallada que correspondan (POU, PPO, PRI, EO

o PE), el presente PGOM de Marbella se limita a configurar el modelo general de ordenación y establecer la planificación estratégica de la evolución de ese modelo a medio y largo plazo.

En este sentido, y a tenor de lo expresado en la Memoria económica del PGOM, el presente estudio económico financiero carece de contenido específico, toda vez el PGOM no determina ninguna propuesta concreta, tal y como prevé el artículo 85 RLISA, y tampoco produce ningún gasto ni ingreso público vinculante presente o futuro para la administración.

Será en los instrumentos de ordenación detallada donde deberá incluirse el estudio económico financiero, en ejecución del PGOM, siguiendo los criterios y directrices establecidas en el capítulo 5.1. *Criterios y directrices del estudio económico y financiero de los Instrumentos de Ordenación Detallada* de la presente Memoria Económica.





TÍTULO 4. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

4.1.- EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGOM

El RLSTA establece en el artículo 85.1 *Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística* que la Memoria económica de los instrumentos de ordenación urbanística contendrán, en función de su alcance y contenidos, los criterios de seguimiento del instrumento de ordenación urbanística.

Esta necesidad de seguimiento viene refrendada por el apartado 6 del artículo 22. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del TRLS2015, que establece:

"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo."

Esta necesidad de seguimiento de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación también queda reflejada y detallada en el apartado 2 del artículo 3 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental* del RVLS, donde establece:

En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior

Tal y como se establece en la Normativa Urbanística del PGOM (artículo 12.3. Evaluación y seguimiento del Plan General), de conformidad a lo dispuesto en la legislación estatal, la Delegación con competencias en materia de ordenación y ejecución urbanísticas, elevará a la Junta de Gobierno Local cada cuatro años un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que deberá considerar al menos:

- El listado de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticos tramitados y aprobados durante dicho periodo, con un resumen de sus principales parámetros y sus fechas de tramitación, indicando los que se encuentran en curso de ejecución.
- Un resumen de la incidencia ambiental de cada actuación en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para el seguimiento de sus efectos en el medio ambiente.
- Un resumen de la incidencia económica, en términos de sostenibilidad económica, de cada actuación prevista ya ejecutada, o en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su evaluación y seguimiento
- La evolución de los indicadores de sostenibilidad para Marbella establecidos en el Título II de la Memoria de Ordenación.

Así pues, y teniendo en cuenta el punto c de este citado artículo, y como criterio inspirador y directriz para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del PGOM, se establecen los siguientes contenidos:

- Impacto económico real en términos de ingreso corriente, gasto corriente, e ingreso y gasto de capital de cada actuación prevista ya ejecutada, o en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su evaluación y seguimiento.
- Balance económico y financiero municipal real de cada actuación prevista ya ejecutada, o en curso de ejecución y de las medidas adoptadas para su evaluación y seguimiento.

A los efectos de dar cumplimiento con los anteriores apartados a) y b) se seguirán los indicadores incluidos en el Bloque 7. Marbella Sostenible del Título II de la Memoria de Ordenación (Indicadores Urbanísticos de Sostenibilidad):

- IS-35 Ingresos municipales recurrentes de carácter urbanístico e inmobiliario
- IS-36 Ingresos municipales puntuales de carácter urbanístico e inmobiliario
- IS-37 Costes Mantenimiento de las actuaciones de transformación urbanística
- IS-38 Balance ingresos recurrentes vs costes de mantenimiento
- IS-39 Balance ingresos recurrentes y puntuales vs costes de mantenimiento
- IS-40 Balance de capital de la ejecución urbanizadora y edificatoria.





TÍTULO 5. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

5.1.- CRITERIOS Y DIRECTRICES DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

El estudio económico y financiero es un contenido económico que estaba definido y detallado en la antigua Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (apartado 1 artículo 19), así como en el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A los efectos de definir los contenidos del estudio económico y financiero, y teniendo en cuenta que el RLISA no ha definido ningún contenido específico, a los efectos del presente PGOM se asumen como criterios inspiradores y directrices los establecidos en los anteriores marcos legales.

En consecuencia, el estudio económico y financiero de los instrumentos de ordenación detallada deberá abordar los siguientes contenidos:

1. Una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del instrumento de ordenación detallada objeto de análisis, así como una lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución en términos de programación y agenda de las actuaciones.
2. Una evaluación económica de los deberes de la propiedad y de las administraciones a realizar para la ejecución del instrumento de ordenación detallada objeto de análisis, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

5.2.- CRITERIOS Y DIRECTRICES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

Según lo establecido en el RLISA, la memoria de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística deberá contener:

1. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.
2. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido, conviene recordar lo dispuesto en el artículo 3 del RVLS, donde establece que se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Así pues, como criterios inspiradores y directrices para facilitar el trabajo de análisis, la Memoria de Sostenibilidad Económica de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística deberá incorporar el siguiente esquema de contenidos:

1. Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal a partir de los Ingresos corrientes municipales, el gasto corriente municipal, los ingresos y gastos de capital municipal, y el comportamiento de los principales ratios económicos y financieros municipales (evolución de la cuenta financiera, de la carga financiera y de las fuentes de financiación de la inversión municipal – ahorro corriente, transferencias recibidas y deuda).
2. Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico objeto de análisis en la Hacienda Municipal en términos de ingreso corriente, gasto corriente, e ingreso y gasto de capital.



3. Balance económico y financiero municipal del ámbito urbanístico objeto de análisis garantizando su sostenibilidad económica.

5.3.- CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

El desarrollo sostenible parte del principio de que la ordenación urbanística es una función pública no susceptible de transacción, que organiza y define el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general. De ahí que la LISTA delimite el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, y establezca la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen.

En este sentido, la redacción del artículo 18 LISTA constituye un inventario de los derechos y obligaciones de la propiedad en suelo urbano, y los artículos 28 y 30 LISTA especifican los deberes de las actuaciones de mejora urbana y de las actuaciones de reforma interior, respectivamente, ambas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano. Por otra parte, el artículo 32 LISTA determina los deberes de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico. En todos estos casos, a los derechos y deberes correspondientes les corresponden componentes de costes y de ingresos. Costes e ingresos que condicionan el resultado económico de toda inversión, resultado que deberá ser suficiente como para garantizar la viabilidad económica de la actuación objeto de análisis.

En resumen, el ingreso viene determinado por la edificabilidad y los usos privatizables (descontada la edificabilidad y los usos de cesión obligatoria a la administración actuante) que debe ser suficiente como para cubrir el escandalo de coste compuesto por:

1. la cesión de los suelos de dominio público urbanizados,
2. la cesión gratuita de suelo edificable urbanizado a la administración actuante,
3. costear las obras de urbanización del ámbito y su conexión con el entorno,
4. costear las afectaciones de redes,
5. costear el derecho al realojo,
6. y costear las indemnizaciones

A nivel de metodología, los criterios y directrices vienen determinados por el RLISA, que establece que la Memoria de viabilidad económica, deberá incluir:

1. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.
2. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
3. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
4. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
5. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
6. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
7. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Por otra parte, y tal y como ya se ha ido mencionando a lo largo del presente documento, el apartado 5 del artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del TRLS2015 establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas



derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En este sentido, tanto el RLISTA como el apartado 5 del artículo 22 del TRLS2015 establecen la viabilidad económica en términos de rentabilidad y en términos de horizonte temporal (tiempo). Así pues, y teniendo en cuenta lo anterior, el criterio y directriz del PGOM para abordar el análisis de viabilidad económica en términos de rentabilidad de los instrumentos de ordenación detallada, se basa en establecer la necesidad de utilizar y combinar el factor tiempo y coste del dinero en las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, fijado en el apartado 5 del artículo 22 del TRLS2015 y en el propio RLISTA, toda vez la rentabilidad económica de cualquier inversión se determina en términos de horizonte temporal de la actuación (tiempo) y, además de todos los deberes de la propiedad establecidos en los artículos 28 y 30 LISTA, incluyendo el coste financiero del tiempo.

5.4.- TABLA. RESUMEN SINTÉTICO

De acuerdo con lo expuesto en las páginas precedentes, en la tabla siguiente se establecen los contenidos normativos para orientar la elaboración de los documentos de contenido económico a incluir en los futuros instrumentos de ordenación detallada a partir de los criterios y directrices establecidos en los apartados anteriores.

Referente las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, recalcar que el PGOM del término municipal de Marbella no delimita ninguna actuación de nueva urbanización (ATU-NU); por otra parte, las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano deben concretarse y evaluarse económicamente cuando se delimiten en los futuros instrumentos de ordenación detallada en suelo urbano.

	SUELO URBANO					SUELO RÚSTICO
Tipología Actuaciones artículo 24 LISTA artículo 2.2.1. Normativa PGOM artículo 2.3.4. Normativa PGOM	Actuaciones de transformación urbanística		Actuaciones urbanísticas			Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización
	Actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística		Otras actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o actuaciones para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI de la LISTA			Actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.
	Actuaciones de Mejora Urbana (ATU-MU)	Actuaciones de Reforma Interior (ATU-RI)	Actuaciones edificatorias (AU-EDIF)	Actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AU-ME)	Actuaciones puntuales de dotación (AU-DOT)	Actuaciones de mejora puntual de la urbanización (AU-URB)
Instrumentos de delimitación de las actuaciones artículo 25 LISTA	Plan de Ordenación Urbana (POU)					Planes Parciales de Ordenación (PPO)
Instrumentos de ordenación urbanística detallada y complementarios artículo 66 – 70 LISTA	Estudio de Ordenación (EO)	Plan de Reforma Interior (PRI)	Planes Especiales (PE) y Estudios de Detalle (ED)			Planes Parciales de Ordenación (PPO)
Documentos de contenido económico y normativa aplicable (LISTA y/o legislación estatal)						
Memoria económica artículo 62.4 LISTA	Sí	Sí	Sí			Sí
Estudio económico y financiero (EEF) artículo 62.4 LISTA	Sí	Sí	Sí			Sí
Memoria Viabilidad económica (MVE) artículo 4.2f LISTA artículo 22.5 TRLS	Sí	Sí	Sí			Sí
Informe Sostenibilidad económica (ISE) artículo 7.1.3. PGOM artículo 62.4 LISTA artículo 22.5 TRLS	Sí	Sí	No			Sí

