



AYUNTAMIENTO

Marbella

Delegación Ordenación del Territorio y Vivienda

DACION DE CUENTAS DEL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, RELATIVA A LAS INSTRUCCIONES 1/2019 SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE Y 02/2019 SOBRE EL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

Resultando

Que durante el pasado año se ha aprobado y publicado el **Texto Refundido** del Plan General de 1986 (BOPMA nº 82, de 30 de abril de 2018), así como la **Modificación de su normativa urbanística** (BOPMA nº 127, de 3 de julio de 2018).

Igualmente, en el Pleno de 27 de julio de 2018 se aprobó el **Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General** (publicado en BOPMA, número 197, de 11 de octubre de 2018).

Resultando

Que la publicación de nuevas normas, así como la aplicación de las existentes exige **ordenar los procedimientos administrativos** en aras de una aplicación simple, clara y pacífica de las citadas normas.

Por ello resulta necesario establecer o ir estableciendo, las oportunas **INSTRUCCIONES** que sirvan para crear ese marco estable en la actuación administrativa, orientando la actuación de los diferentes servicios de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Resultando:

Que es competencia del Director General de Urbanismo **dirigir la actividad** de sus órganos jerárquicamente dependientes, lo que puede efectuar, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 "Instrucciones y órdenes de servicio" de la LRJPAC, mediante **Instrucciones y Órdenes de servicio**, con eficacia meramente interna, sin perjuicio de su publicación para su general conocimiento. En efecto, el citado artículo dice textualmente:

1. Los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio.

Cuando una disposición específica así lo establezca o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el periódico oficial que corresponda [BOPMA].

2. El incumplimiento de las instrucciones u órdenes de servicio no afecta por sí solo a la validez de los actos dictados por los órganos administrativos, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en que se pueda incurrir.



Resultando

Que consideramos que, con independencia de su publicación en el periódico oficial que corresponda si se estimase necesario, resulta **conveniente** la publicación en la web de urbanismo de la Instrucción que a continuación se relaciona.

En consecuencia:

En virtud de todo lo anterior, **SE PROPONE DAR CUENTA** a la Junta de Gobierno Local de las siguientes **INSTRUCCIONES**, dictadas por el Director General de Urbanismo en el cumplimiento de sus funciones:

INSTRUCCIÓN 1/2019 SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

INSTRUCCIÓN 2/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE EL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

Ambas Instrucciones, cuyo textos completos acompañan a la presente propuesta, serán objeto de **publicación en la web de urbanismo** para su general conocimiento

En Marbella, a 4 de febrero de 2019




El Director General de Urbanismo
José María Morente del Monte

INSTRUCCIÓN 02/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE EL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Desde la entrada en vigor de la ley del suelo estatal de 2007 los instrumentos de planeamiento deben incluir, en determinados casos, un **informe de sostenibilidad económica (ISE)**.

En efecto, el apartado 4 de 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 documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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".*

Dicha exigencia ha sido recogida por el artículo 19.1.a.3º de la LOUA que establece:

*"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un **informe de sostenibilidad económica**, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".*

DOCUMENTOS QUE DEBEN SER SOMETIDOS A INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ALCANCE DEL INFORME.

Según la legislación estatal, **están sometidas a ISE las actuaciones de transformación urbanística** (actuaciones de urbanización, ya sean de nueva urbanización o reforma o renovación de la existente, y las actuaciones de dotación). En consecuencia, están sometidos a ISE tanto el planeamiento general como el planeamiento de desarrollo con incidencia en la Hacienda de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

La justificación de la existencia de **suelo suficiente para usos productivos** solo será exigible en **Planes Generales**, pero no en los instrumentos de planeamiento de desarrollo (planes parciales y planes especiales). En dichos instrumentos, el informe de sostenibilidad económica se limitará al análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Locales, según lo establecido en legislación vigente.

En el caso de los **Estudios de Detalle**, y dado el alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, no será exigible el citado informe de sostenibilidad económica, salvo que se prevean actuaciones de urbanización y dotación, es decir salvo que *"comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos"*.

No obstante, se recomienda la inclusión del citado informe incluso en aquellos Estudios de Detalle que no comporten obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos. En cuyo caso, el ISE podrá concluir directamente con la **inexistencia de impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda Local**.

Idénticos criterios serán aplicables a **las innovaciones** de los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle).

No estarán sometidos a Informe de sostenibilidad ambiental, las **ordenanzas** que establezcan regulaciones generales o normativa y no se refieran a actuaciones **concretas y específicas** de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización o de dotación.

CONTENIDO DEL INFORME EN LO QUE RESPECTA AL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA LOCAL.

Por lo que respecta al **contenido** concreto de dichos informes, en lo que respecta al impacto de la actuación sobre las Haciendas Locales, ni la Ley estatal ni la autonómica concretan cual debe ser la metodología y alcance de estos informes siendo varios los posibles métodos a utilizar.

La **"Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica"** del Ministerio de Fomento, publicada en 2011, se proponía como *"un referente de los criterios a utilizar por las Comunidades Autónomas en la disposición de dichas técnicas"*, sin embargo, el esfuerzo necesario para su aplicación debido a la complejidad de la metodología utilizada no queda compensado ante la imprecisión y falta de fiabilidad de los resultados obtenidos causada por la complejidad e imprecisión de la metodología propuesta.

Quizás por ello, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (aprobado con posterioridad a la publicación de la Guía), **simplifica, acorta y acota el contenido y alcance temporal y económico** de esos informes de sostenibilidad, respecto al propuesto por la Guía. En efecto, el artículo 3 del Reglamento indica:

*"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"*.

De conformidad a lo establecido en el Reglamento el periodo temporal, al que debe extenderse el referido informe, comprende desde el inicio de la actuación hasta la **finalización de las edificaciones** y por lo que respecta a su contenido se concreta en el **balance de ingresos y gastos** de la actuación, **correspondiendo a la Intervención municipal la valoración del Impacto de la actuación en la Hacienda Local en base a los datos facilitados.**

Y todo ello, sin perjuicio de considerar que si el balance total y por anualidades de ingresos y gastos es **positivo**, la actuación **se presume sostenible económicamente para la Hacienda Local.**

ESQUEMA O ÍNDICE DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

Se propone que los Informes de sostenibilidad económica a tramitar en el Ayuntamiento de Marbella se ajusten al siguiente esquema o índice. No obstante, el redactor del informe podrá proponer un desarrollo diferente siempre que se incluyan las determinaciones exigibles según la legislación aplicable:

A. Datos de partida.

- a. Resumen de determinaciones urbanísticas
- b. Administraciones implicadas

B. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial, durante la fase de ejecución de la urbanización.

En esta fase se analizarán:

- a) El coste de las obras de urbanización y el de la ejecución de los espacios libres (que, en nuestro sistema urbanístico suelen ser cargas de los promotores privados) y los equipamientos (que generalmente serán carga pública) previstas en el ámbito.
- b) El incremento patrimonial obtenido por el Ayuntamiento por:
 - Parcelas destinadas a equipamientos.
 - Parcelas lucrativas (10%AM y, si fuera el caso, excesos de aprovechamiento)
 - Obras de urbanización e infraestructuras que recibe el Ayuntamiento

C. Impacto económico en la Hacienda Local, tras la recepción de la urbanización y hasta la finalización de la edificación.

Para lo que se determinará:

- a) Incremento de **gastos** corrientes de la Hacienda Local
 - 1. Gastos de mantenimiento (saneamiento, limpieza viaria, etc.)
 - 2. Otros gastos (obtenidos en función del último presupuesto municipal liquidado¹)
- b) Incremento de **Ingresos** previstos de la Hacienda Local
Ingresos derivados de Tributos estatales o autonómicos/ IBI/ IAE/ ICIO/ IVTM/ IVT/ Tasas por licencias.
- c) Cuadro resumen de ingresos y gastos

¹ Cuyos datos se incluyen como **Anexo I** de la presente Instrucción



D. CONCLUSIONES.

Si el saldo (ingresos menos gastos) en cada uno de los ejercicios resulta positivo, la actuación se considera viable desde el punto de vista de su impacto en la Hacienda Local.

Si el saldo final resulta negativo globalmente o en alguno o algunos de los ejercicios analizados, la actuación sólo podrá estimarse viable cuando se justifiquen las razones económico-financieras o de otro tipo que aconsejen el desarrollo urbanístico propuesto o bien cuando se reajusten los datos de partida y/o la programación del Plan de Etapas con objeto de obtener un saldo final positivo.

En Marbella, a 4 de febrero de 2018


D. José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo



**DELEGACIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y VIVIENDA
MARBELLA**

MARBELLA: 12 de Febrero de 2019

REFERENCIA: FRM/MIAL/ICH

ASUNTO: TRASLADO DE ACUERDO J.G.L.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 11 de febrero de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

6º.- ASUNTOS URBANÍSTICOS.-Se trataron los siguientes asuntos urbanísticos:

6.3.- VARIOS.- Se trataron los siguientes asuntos varios:

6.3.6.- DACIÓN DE CUENTA DE INSTRUCCIONES DEL SR. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO.-

6.3.6.1.- DACION DE CUENTAS DEL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, RELATIVA A LAS INSTRUCCIONES 1/2019 SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE Y 02/2019 SOBRE EL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

Resultando

Que durante el pasado año se ha aprobado y publicado el **Texto Refundido** del Plan General de 1986 (BOPMA nº 82, de 30 de abril de 2018), así como la **Modificación de su normativa urbanística** (BOPMA nº 127, de 3 de julio de 2018).

Igualmente, en el Pleno de 27 de julio de 2018 se aprobó el **Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General** (publicado en BOPMA, número 197, de 11 de octubre de 2018).

Resultando

- 1 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL.- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 1 / 25



Que la publicación de nuevas normas, así como la aplicación de las existentes exige **ordenar los procedimientos administrativos** en aras de una aplicación simple, clara y pacífica de las citadas normas.

Por ello resulta necesario establecer o ir estableciendo, las oportunas **INSTRUCCIONES** que sirvan para crear ese marco estable en la actuación administrativa, orientando la actuación de los diferentes servicios de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Resultando:

Que es competencia del Director General de Urbanismo **dirigir la actividad** de sus órganos jerárquicamente dependientes, lo que puede efectuar, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 "Instrucciones y órdenes de servicio" de la LRJPAC, mediante **Instrucciones y Órdenes de servicio**, con eficacia meramente interna, sin perjuicio de su publicación para su general conocimiento. En efecto, el citado artículo dice textualmente:

1. Los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio.

Cuando una disposición específica así lo establezca o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el periódico oficial que corresponda [BOPMA].

2. El incumplimiento de las instrucciones u órdenes de servicio no afecta por sí solo a la validez de los actos dictados por los órganos administrativos, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria en que se pueda incurrir.

Resultando

Que consideramos que, con independencia de su publicación en el periódico oficial que corresponda si se estimase necesario, resulta **conveniente** la publicación en la web de urbanismo de la Instrucción que a continuación se relaciona.

En consecuencia:

En virtud de todo lo anterior, **SE PROPONE DAR CUENTA a la Junta de Gobierno Local de las siguientes INSTRUCCIONES**, dictadas por el Director General de Urbanismo en el cumplimiento de sus funciones:

INSTRUCCIÓN 1/2019 SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

INSTRUCCIÓN 2/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SOBRE EL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

- 2 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TI.- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 2 / 25



Ambas Instrucciones, cuyo textos completos acompañan a la presente propuesta, serán objeto de **publicación en la web de urbanismo** para su general conocimiento

**INSTRUCCIÓN 01/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SOBRE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN
SUELO NO URBANIZABLE**

La presente **Instrucción** tiene por objeto establecer -con base en las determinaciones de la LOUA para los Proyectos de Actuación- una guía de los **procedimientos** a seguir en orden a la tramitación de estas figuras de planeamiento. A estos efectos, se seguirán los siguientes pasos:

A. SOLICITUD DEL INTERESADO

El procedimiento se iniciará mediante **solicitud del interesado ante el Ayuntamiento**, acompañada del **Proyecto de Actuación** y demás documentación exigida en el artículo 42 de la LOUA.

B. INFORMES MUNICIPALES, TÉCNICO Y JURÍDICO.

Los informes -técnico y jurídico- determinarán:

B.1. En primer lugar, el carácter de la actuación y la procedencia del documento aportado. A estos efectos:

1. **Se consideran Actuaciones de interés público** en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable (artículo 42.1 LOUA), las actividades de intervención singular (de promoción **pública o privada**) con incidencia en la ordenación urbanística que tengan por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para:
 - La implantación en este suelo de **infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.**
 - Usos **industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.**
2. **No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público**, a los efectos de la LOUA (Artículo 42.2 de la LOUA) y por tanto no requieren la tramitación de proyecto de actuación:

- 3 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL.- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 3 / 25





- Las actividades de **obras públicas ordinarias** a que se refiere el artículo 143 de la LOUA¹.
 - la implantación de **infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización** con la ordenación urbanística
3. Procederá la formulación de un **Plan Especial** en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias (Artículo 42.4 LOUA):
- a) Comprender terrenos pertenecientes a **más de un término municipal**.
 - b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, **incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales**.
 - c) **Afectar a la ordenación estructural** del Plan General de Ordenación Urbanística.
 - d) En todo caso, cuando comprendan una **superficie superior a 50 hectáreas**.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un **Proyecto de Actuación, salvo para las Actuaciones de Interés Autonómico reguladas en la LOTA (Ver ANEXO II)**.

B.2. En segundo lugar y para decidir sobre la admisión o no a trámite del Proyecto de Actuación, se verificará que la propuesta incluye y justifica los cuatro requisitos exigidos por el artículo 42.1 LOUA².

• **Utilidad pública o interés social**

Comentario. Si bien la apreciación de utilidad pública o interés social corresponden a la Corporación, los informes, tanto el técnico como el jurídico, **valorarán motivadamente** este requisito a la vista de la justificación efectuada por el solicitante, de la jurisprudencia existente, de la existencia de criterios y/o acuerdos municipales y demás datos disponibles en el expediente.

¹ Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante **obras públicas ordinarias**, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante (art. 143.1 LOUA).

² En el caso de las viviendas unifamiliares aisladas no se ha establecido requisito alguno para su admisión o no a trámite, aunque podría interpretarse de acuerdo con lo señalado en el párrafo 1º del art. 42 que en este caso los requisitos exigibles serían el de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y que no induzca a la formación de nuevos asentamientos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04



Hay que recordar que las **interpretaciones** para determinar este concepto son bastante diversas. Por ello, en el caso de que la utilidad pública o el interés social vengan determinados por la legislación autonómica o por la normativa urbanística³, **la cuestión planteará menos problemas**. En cualquier caso, se estima conveniente recomendar que la normativa urbanística futura determine cuáles son las actividades que encajan en estos supuestos, para lo que deberá tenerse en cuenta, más que el hecho de que estas instalaciones deban realizarse **necesariamente** en el ámbito rural, el que sea más **conveniente** su implantación en dicho suelo, aunque también puedan incluirse en otros tipos o categorías de suelos.

- **Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico (suelo no urbanizable)**

Comentario. La actual regulación es más lógica que la que se establecía en la legislación anterior. Antes sólo se admitían actividades que hubieran de emplazarse en el medio rural, entendido como aquellas que no podían emplazarse en el resto de los suelos. Era una interpretación rígida y que en la práctica no se podía cumplir. Por ello parece más adecuada la regulación de la LOUA que lo que exige es que la actividad sea **procedente** en el medio rural, es decir, que **no sea incompatible**.

En algunas ocasiones la necesidad de implantación en suelo no urbanizable viene exigida ya por la propia normativa urbanística (por ejemplo, prohibición de determinados usos en suelo urbano y urbanizable que exigen su localización en SNU; en otros casos, bastará la expresa previsión de la LOUA o de la propia normativa del PGOU admitiendo el uso propuesto acompañada de la pertinente justificación).

- **Ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo**

Comentarios. En este punto, no se trata de valorar el cumplimiento de **todos** los parámetros de la normativa sino solo la **compatibilidad** del uso propuesto con el régimen establecido en la LOUA para esta categoría de suelo, **no pudiendo admitirse a trámite el Proyecto cuando el uso no sea compatible**.

Hay que aclarar también que este tipo de actuaciones **no están prohibidas a priori** para el SNU de especial protección, siempre que sean compatibles con su régimen de protección.

³ Como, por ejemplo, el PGOU de Marbella de 2010, que calificaba, de forma expresa, como de interés social determinados usos. En ese caso, el interés social de dichos usos viene dado directamente por la propia norma sin necesidad de justificación adicional.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

A título de ejemplo, sería improcedente tramitar como Proyecto de Actuación una propuesta de uso residencial, no vinculado a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, por incompatibilidad de usos. Sin embargo, sí que podría admitirse a trámite un Proyecto de Actuación para uso hotelero aun cuando nuestro Plan General considere el uso hotelero como parte del residencial y ello porque el análisis de la compatibilidad del uso debe efectuarse en el marco de la LOUA, pues -de conformidad a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la ley andaluza y la Disposición Transitoria Segunda de nuestro EAP-LOUA- son inaplicables las determinaciones del PGOU de Marbella que fueren contradictorias con las determinaciones de la LOUA de aplicación íntegra, inmediata y directa.

- **No inducir a la formación de nuevos asentamientos.**

Comentarios. La exigencia de no inducir a un nuevo asentamiento que, en el régimen vigente anterior, estaba referido exclusivamente a la autorización para viviendas familiares aisladas, se amplía ahora para estas actuaciones de interés público.

A estos efectos “*se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo*” (artículo 52.6 LOUA). Conviene señalar que no basta la colindancia a suelos urbanos o urbanizables si no se generan nuevas demandas de infraestructuras o servicios colectivos, incompatibles por definición con esta clase de suelos.

B.3. Los informes técnico y jurídico -y cada uno desde su propio ámbito- incluirán un pronunciamiento expreso sobre el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indicados en el apartado anterior:

- Si el Proyecto según uno o ambos informes, no cumple todos y cada uno de los requisitos de admisibilidad establecidos en el artículo 42 LOUA, se evacuarán los mismos y la Concejal Delegado elevará directamente a la Junta de Gobierno Local, **PROPUESTA DE NO ADMISIÓN A TRÁMITE** del Proyecto de Actuación.
- Por el contrario, si el Proyecto según los informes municipales, **cumple los requisitos de admisibilidad**, y antes de elevar la propuesta de admisión a trámite, **SE COMPLETARÁN DICHS INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO** con el análisis del cumplimiento de las restantes

- 6 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 6 / 25



determinaciones que debe contener el Proyecto de Actuación, según se indica en Anexo I.

En este segundo caso y **cuando se hubiesen detectado deficiencias en la documentación presentado**, se requerirá directamente del promotor para que, en el plazo que al efecto se conceda que, como máximo, lo será antes de la apertura del trámite de información pública del Proyecto de Actuación, subsane el expediente, completando o modificando las deficiencias advertidas.

C. ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

De conformidad a lo indicado en el apartado anterior y a la vista de la propuesta de la Concejal Delegada, **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL RESOLVERÁ SOBRE LA ADMISIÓN O INADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN** mediante acuerdo del que se dará traslado al solicitante.

El acuerdo de JGL por el que se decida la admisión a trámite del Proyecto de Actuación **acordará también sobre el sometimiento a información pública** del Proyecto sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de **condicionar el inicio de dicho trámite de información pública** a la previa comprobación -mediante los informes técnico y jurídico pertinentes- de la subsanación de las deficiencias observadas.

D. NO RESOLUCIÓN SOBRE LA ADMISIÓN A TRÁMITE

Transcurrido el plazo de **seis meses** desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá **denegada** la autorización solicitada (art. 43.2 LOUA).

Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos **dos meses** desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la **información pública** de la forma que se establece en el artículo 32.3 de la LOUA. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada (art. 43.3 LOUA).

E. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

- 7 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL.- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 7 / 25





El Proyecto de Actuación, **admitido a trámite** por la Junta de Gobierno Local y una vez **subsana** las deficiencias advertidas, será sometido a información pública por plazo de **veinte días**, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con **llamamiento a los propietarios** de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

El anuncio se publicará igualmente en el **Tablón de Anuncios** y en la **web municipal**.

Si durante el periodo de información pública se hubiesen presentado alegaciones, la Junta de Gobierno Local, a la vista de los informes técnico y jurídico sobre las mismas, propondrá la estimación o desestimación de aquellas, remitiendo el expediente completo una vez corregido a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

F. INFORME DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO,

De conformidad a lo establecido en la LOUA, la consejería dispone de un plazo no superior a **treinta días** para la emisión de su informe que tiene carácter **preceptivo**, pero no vinculante.

G. RESOLUCIÓN MOTIVADA DEL AYUNTAMIENTO PLENO

A la vista del expediente completo, la Concejala Delegada de Ordenación del Territorio y Vivienda, elevará propuesta de **aprobación o denegación** del Proyecto de Actuación a la Comisión Plenaria, previa a su resolución motivada del Proyecto por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella.

El acuerdo plenario de aprobación o denegación **motivada** del Proyecto de Actuación se publicará en el BOPMA y en la WEB municipal.

En Marbella, a 4 de febrero de 2019
Fdo. Jose María Morente del Monte
Director General de Urbanismo

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN QUE DEBEN CONTENER LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo, en el suelo clasificado como no urbanizable, **actos** de edificación, construcción, obras o instalaciones **no vinculados** a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el

- 8 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 8 / 25

propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia (Artículo 52.4 LOUA).

El artículo 42.3 LOUA establece que “Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas”.

El **Plan Especial y el Proyecto de Actuación**⁴ contendrán, al menos, las siguientes determinaciones (Artículo 42.5 LOUA):

A) **Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.**

B) **Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:**

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Normas de aplicación directa (art. 57 LOUA)⁵

Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar cuantas condiciones se establecen en el artículo 52 de esta Ley, aun cuando no exista Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial y, además, las siguientes reglas:

- 1.^a Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.
- 2.^a Tener el carácter de aislados.
- 3.^a No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.
- 4.^a Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- 5.^a Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

⁴ La LOUA no distingue entre la documentación exigida para los Proyectos de Actuación y la exigida para los Planes Especiales.

⁵ Las Normas de aplicación directa son exigibles en suelos que tengan el régimen de SNU. En SUNS, sólo será exigible el cumplimiento de las normas 1ª, 4ª y 5ª, aunque deberán justificarse adecuadamente los parámetros adoptados.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04





C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) **Utilidad pública o interés social** de su objeto (R).
- b) **Viabilidad económico-financiera y plazo de duración** de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Por lo que respecta a los plazos, estos actos tendrán una **duración limitada**, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

- c) **Procedencia o necesidad** de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales (R).
- d) **Compatibilidad** con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento (R).
- e) **No inducción** de la formación de **nuevos asentamientos** (R).

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto previo, según hemos indicado, la concurrencia de los requisitos enunciados en el artículo 42.1 LOUA [los apartados del listado marcados con R], y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

En todo caso, las **condiciones** que se establezcan en los **PGOU o Planes Especiales** para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán (Artículo 52.6 LOUA):

- Asegurar, como mínimo, la **preservación de la naturaleza** de esta clase de suelo y la **no inducción a la formación de nuevos asentamientos**, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.
- Adoptar las **medidas** que sean precisas **para corregir su incidencia** urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- 10 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 10 / 25



- Garantizar la **restauración de las condiciones** ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

b) Pago de la **prestación compensatoria** en suelo no urbanizable y constitución de **garantía**, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

Prestación compensatoria. Con la finalidad de que se produzca la necesaria **compensación** por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo (Artículo 52.5 LOUA)

Objeto. La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Sujetos. Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior.

Cuantía. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, **excluida** la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación. Los actos que realicen las **Administraciones públicas** en ejercicio de sus competencias están **exentos** de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Garantías económicas. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento del importe correspondiente a la amortización de la inversión necesaria.

Objeto. La garantía tiene como objeto cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

c) **Solicitud de licencia** urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) **Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.**

- 11 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 11 / 25



F) Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio,

Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

ANEXO II. ACTUACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.

La Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras introdujo un nuevo Título (Título IV) en la LOTA donde se regulan las denominadas **Actuaciones de Interés Autonomómico**.

a) Declaración

El Consejo de Gobierno **podrá declarar de Interés Autonomómico**, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección económica y social o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía, las **actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial**. Asimismo, podrán ser objeto de esta declaración las **actuaciones** relativas a los ámbitos **sectoriales** citados en el **Anexo II** de la LOTA⁶. Esta declaración afectará y comprenderá las obras de titularidad pública a las que las actuaciones anteriores se refieran.

⁶ II. Actividades de intervención singular.

1. Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
2. Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
3. Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas del transporte.
4. Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
5. Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm³.
6. Redes en alta de un sistema supramunicipal de abastecimiento de agua.
7. Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
8. Alteración de límites de términos municipales.
9. Creación de Áreas Metropolitanas.
10. Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 Has.
11. Delimitación de zonas para el establecimiento de ayudas a empresas.
12. Localización de equipamientos o servicios supramunicipales referida a las siguientes materias:
 - Educación: Centros de enseñanza secundaria posobligatoria.
 - Sanidad: Áreas sanitarias, hospitales y centros de especialidades.
 - Servicios Sociales: Centros de servicios sociales comunitarios y centros de servicios sociales especializados.
13. Localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general.

- 12 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL - 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 12 / 25



La declaración de interés autonómico se realizará a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación.

La declaración de interés autonómico **requerirá del trámite de previa audiencia de las Administraciones Públicas afectadas, y en todo caso, del Ayuntamiento o Ayuntamientos de los municipios en cuyo término municipal se ubique la actuación.**

La declaración se producirá una vez redactado el estudio informativo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará, a los efectos de lo previsto en este artículo, justificación del cumplimiento de los criterios señalados (especial relevancia...).

En el acuerdo de declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno podrá adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.

Lo anterior **no se aplicará** en aquellos supuestos en los que la **legislación sectorial** de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté prevista con tal carácter en los **planes de ordenación del territorio** o en los **planes con incidencia territorial**.

b) Efectos

La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, proyectos y planes relativos a las actuaciones objeto de la declaración de Interés Autonómico tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:

Llevará implícita la **declaración de la utilidad pública** y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

Legitimará inmediatamente su ejecución siendo sus determinaciones directamente aplicables.

Sus determinaciones **vincularán directamente al planeamiento** del municipio o municipios afectados que, sin perjuicio de ejecutividad inmediata, deberán incorporar dichas determinaciones con ocasión de la siguiente innovación urbanística.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04



Dado el excepcional interés público que conlleva la declaración de Interés Autonómico, su construcción y puesta en funcionamiento **no estarán sujetas a licencias ni, en general, a actos de control preventivo municipal**, y ello sin perjuicio del procedimiento de armonización establecido en la LOUA⁷ a que hace referencia el apartado 3 del artículo 170 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o el que prevea la **legislación sectorial** aplicable.

c) Proyectos de actuación.

Cuando las actuaciones a que se refiere el artículo anterior supongan la implantación de **usos productivos, dotaciones, o cualesquiera otros análogos que precisen desarrollo urbanístico**, la declaración de Interés Autonómico se producirá mediante la aprobación por el Consejo de Gobierno de un **proyecto de actuación** a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón de la actuación.

La **aprobación** del proyecto de actuación precisará:

Audiencia de las Administraciones Públicas afectadas por plazo no inferior a dos meses; en todo caso, tendrán tal consideración el Ayuntamiento o Ayuntamientos del término municipal en que aquél se ubique.

Asimismo, la aprobación del proyecto de actuación requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes y requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.

El proyecto de actuación **contendrá** las determinaciones de planificación y ejecución que se precisen para su realización efectiva.

En todo caso, el proyecto de actuación deberá justificar la concreta ubicación de la actuación, su **incidencia territorial** y ambiental, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente; así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

⁷ Se exceptúan igualmente (...) los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto.

El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04



El proyecto de actuación podrá prever la distinción entre espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.

Podrá considerarse proyecto de actuación, cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate.

d) Desarrollo

La aprobación de todos los **instrumentos y documentos** que se precisen para el **desarrollo y completa ejecución** del proyecto de actuación, incluidos los proyectos de urbanización que procediera, corresponderá en todo caso a la **Consejería competente** en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

e) Convenios de colaboración

Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse **convenios de colaboración con el municipio o municipios** afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución.

**INSTRUCCIÓN 02/2019 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SOBRE EL CONTENIDO DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO**

LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Desde la entrada en vigor de la ley del suelo estatal de 2007 los instrumentos de planeamiento deben incluir, en determinados casos, un **informe de sostenibilidad económica (ISE)**.

En efecto, el apartado 4 de 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 documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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”.*

Dicha exigencia ha sido recogida por el artículo 19.1.a.3º de la LOUA que establece:

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04



“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.

DOCUMENTOS QUE DEBEN SER SOMETIDOS A INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ALCANCE DEL INFORME.

Según la legislación estatal, **están sometidas a ISE las actuaciones de transformación urbanística** (actuaciones de urbanización, ya sean de nueva urbanización o reforma o renovación de la existente, y las actuaciones de dotación). En consecuencia, están sometidos a ISE tanto el planeamiento general como el planeamiento de desarrollo con incidencia en la Hacienda de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

La justificación de la existencia de **suelo suficiente para usos productivos** solo será exigible en **Planes Generales**, pero no en los instrumentos de planeamiento de desarrollo (planes parciales y planes especiales). En dichos instrumentos, el informe de sostenibilidad económica se limitará al análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Locales, según lo establecido en legislación vigente.

En el caso de los **Estudios de Detalle**, y dado el alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, no será exigible el citado informe de sostenibilidad económica, salvo que se prevean actuaciones de urbanización y dotación, es decir salvo que *“comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos”*.

No obstante, se recomienda la inclusión del citado informe incluso en aquellos Estudios de Detalle que no comporten obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos. En cuyo caso, el ISE podrá concluir directamente con la **inexistencia de impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda Local**.

Idénticos criterios serán aplicables a **las innovaciones** de los instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle).

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04



No estarán sometidos a Informe de sostenibilidad ambiental, las **ordenanzas** que establezcan regulaciones generales o normativa y no se refieran a actuaciones **concretas** y **específicas** de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización o de dotación.

CONTENIDO DEL INFORME EN LO QUE RESPECTA AL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA LOCAL.

Por lo que respecta al **contenido** concreto de dichos informes, en lo que respecta al impacto de la actuación sobre las Haciendas Locales, ni la Ley estatal ni la autonómica concretan cual debe ser la metodología y alcance de estos informes siendo varios los posibles métodos a utilizar.

La “*Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica*” del Ministerio de Fomento, publicada en 2011, se proponía como “*un referente de los criterios a utilizar por las Comunidades Autónomas en la disposición de dichas técnicas*”, sin embargo, el esfuerzo necesario para su aplicación debido a la complejidad de la metodología utilizada no queda compensado ante la imprecisión y falta de fiabilidad de los resultados obtenidos causada por la complejidad e imprecisión de la metodología propuesta.

Quizás por ello, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (aprobado con posterioridad a la publicación de la Guía), **simplifica, acorta y acota el contenido y alcance temporal y económico** de esos informes de sostenibilidad, respecto al propuesto por la Guía. En efecto, el artículo 3 del Reglamento indica:

“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”.

De conformidad a lo establecido en el Reglamento el periodo temporal, al que debe extenderse el referido informe, comprende desde el inicio de la actuación hasta la **finalización de las edificaciones** y por lo que respecta a su contenido se concreta en el **balance de ingresos y gastos** de la actuación, **correspondiendo a la Intervención municipal la valoración del Impacto de la actuación en la Hacienda Local en base a los datos facilitados.**

Y todo ello, sin perjuicio de considerar que si el balance total y por anualidades de ingresos y gastos es **positivo**, la actuación se **presume sostenible económicamente para la Hacienda Local.**

- 17 -

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

Plaza de los Naranjos, S/N 29601 Marbella TL- 952 76 11 00

Marbella - Málaga

Página: 17 / 25

ESQUEMA O ÍNDICE DE LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

Se propone que los Informes de sostenibilidad económica a tramitar en el Ayuntamiento de Marbella se ajusten al siguiente esquema o índice. No obstante, el redactor del informe podrá proponer un desarrollo diferente siempre que se incluyan las determinaciones exigibles según la legislación aplicable:

A. Datos de partida.

- a. Resumen de determinaciones urbanísticas
- b. Administraciones implicadas

B. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial, durante la fase de ejecución de la urbanización.

En esta fase se analizarán:

- a) El coste de las obras de urbanización y el de la ejecución de los espacios libres (que, en nuestro sistema urbanístico suelen ser cargas de los promotores privados) y los equipamientos (que generalmente serán carga pública) previstas en el ámbito.
- b) El incremento patrimonial obtenido por el Ayuntamiento por:
 - Parcelas destinadas a equipamientos.
 - Parcelas lucrativas (10%AM y, si fuera el caso, excesos de aprovechamiento)
 - Obras de urbanización e infraestructuras que recibe el Ayuntamiento

C. Impacto económico en la Hacienda Local, tras la recepción de la urbanización y hasta la finalización de la edificación.

Para lo que se determinará:

- a) Incremento de **gastos** corrientes de la Hacienda Local
 1. Gastos de mantenimiento (sancamiento, limpieza viaria, etc.)
 2. Otros gastos (obtenidos en función del último presupuesto municipal liquidado⁸)
- b) Incremento de **Ingresos** previstos de la Hacienda Local
Ingresos derivados de Tributos estatales o autonómicos/ IBI/ IAE/ ICIO/ IVTM/ IVT/ Tasas por licencias.
- c) Cuadro resumen de ingresos y gastos

D. CONCLUSIONES.

⁸ Cuyos datos se incluyen como **Anexo I** de la presente Instrucción

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04



Si el saldo (ingresos menos gastos) en cada uno de los ejercicios resulta positivo, la actuación se considera viable desde el punto de vista de su impacto en la Hacienda Local.

Si el saldo final resulta negativo globalmente o en alguno o algunos de los ejercicios analizados, la actuación sólo podrá estimarse viable cuando se justifiquen las razones económico-financieras o de otro tipo que aconsejen el desarrollo urbanístico propuesto o bien cuando se reajusten los datos de partida y/o la programación del Plan de Etapas con objeto de obtener un saldo final positivo.

En Marbella, a 4 de Febrero de 2018
Fdo.: José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo

Por parte de la **Titular del Órgano de Apoyo a J.G.L.** se da cuenta de la propuesta de referencia, indicando que ha sido incluida en el orden del día de la presente sesión a pesar que había solicitado disponer de más tiempo para poder analizarla con más detenimiento.

Asimismo, deberá ser remitido a Intervención, dado su contenido económico.

Y la Junta de Gobierno Local, **por unanimidad, ACUERDA** quedar enterada de los Criterios 172019 y 2/2019 anteriormente transcritos y **remitir el presente acuerdo** a la Intervención Municipal a los efectos oportunos.

Lo que le traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL SECRETARIO DE J.G.L.,

Fdo.: Félix Romero Moreno.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
27336271N ROMERO MORENO FELIX - CONCEJAL CORPORACION MUNICIPAL	14-02-2019 11:10:04

