



# MEMORIA

## TOMO IV: MEMORIA ECONÓMICA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL **MARBELLA**

DOCUMENTO PREVIO

**FIRMANTE**

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

**NIF/CIF**

\*\*\*\*567\*\*

**FECHA Y HORA**

12/08/2022 07:51:54 CET

**CÓDIGO CSV**

d21ba4002a356ec6bf4d6e9367c377a54bdf13d7

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>



## Sumario

Tomo IV: Memoria económica.....	1
Título 1. Marco legal para los contenidos económicos y financieros del Plan General de Ordenación Municipal.....	3
Título 2. Principios generales económicos y financieros del Plan General de Ordenación Municipal.....	4
2.1.- Principio de sostenibilidad económica.....	4
2.2.- Principio de viabilidad económica.....	4
Título 3. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.....	6
3.1.- El estudio económico y financiero.....	6
3.2.- El informe de sostenibilidad económica.....	6
3.3.- La memoria de viabilidad económica.....	6
3.4.- Resumen sintético.....	7

DOCUMENTO PREVIO



### FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:51:54 CET

CÓDIGO CSV  
d21ba4002a356ec6bf4d6e9367c377a54bdf13d7

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>



El Plan General de Ordenación Municipal (en adelante PGOM), es un instrumento de ordenación urbanística general previsto en el Artículo 63 del Plan General de Ordenación Municipal de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

El contenido documental de los Planes Generales de Ordenación Municipal quedan definidos en el Artículo 62 "Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística" de la LISTA en el que, en referencia a los contenidos económicos, el apartado 1.4 del mismo artículo establece la Memoria económica como contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, 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."

A este respecto, conviene aclarar que el artículo 62 de la LISTA citado regula con carácter general el 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. Lógicamente dicho contenido debe ajustarse a cada documento, "en función de su alcance y contenido" tal y como establece el propio artículo 62 ("Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, **en función de su alcance y contenido**, los siguientes documentos (...)").

En consecuencia, esta Memoria Económica debe adecuar los contenidos de la LISTA al propio alcance y contenidos del PGOM. En este sentido, es importante resaltar que el PGOM de Marbella no delimita propuestas concretas de sectores ni polígonos de desarrollo urbanístico, ni califica nuevos terrenos para sistemas generales o redes de infraestructuras o servicios, cuestión que compete a los instrumentos de ordenación detallada (POU, PP, PERI y EO) sino que tiene carácter estratégico configurando el modelo general de ordenación a partir de la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico, a partir del esquema de las infraestructuras y redes de servicios, y a partir de la delimitación de los elementos y espacios sujetos a singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

Dada esta naturaleza estratégica y el alcance del PGOM, y siguiendo el Artículo 63 de la LISTA, la memoria económica del PGOM irá referida a los criterios y directrices económicas y financieras para los futuros desarrollos y propuestas que corresponderá concretar en los futuros instrumentos de ordenación detallada previstos en el Artículo 60 "Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística" de la LISTA.

En el momento de redactar los documentos del PGOM del término municipal de Marbella, todavía no ha sido aprobado el Reglamento que desarrolle la LISTA, razón por la que el alcance de los contenidos económicos y financieros del PGOM tienen su encaje normativo tanto de la propia LISTA, como desde el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de

octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS) y del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante Reglamento TRLS) que lo desarrolla.

En el mismo sentido, la Resolución de 4 de febrero de 2022 de la Secretaría General de Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía acordaba someter a trámite de información pública el Borrador del Reglamento de la LISTA cuyo artículo regula el contenido del Plan General de Ordenación Municipal, indicando que la Memoria debe incluir (apartado 3.a)4º):

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.

Por lo que respecta a los aspectos económicos de las propuestas del Plan, conviene precisar que:

- El PGOM no incorpora propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, pues ese cometido es competencia del **POU**
- El presente PGOM, tampoco incorpora propuesta de delimitación de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, pues aunque la LISTA lo posibilita, se ha optado, en el presente documento, por establecer los criterios y directrices para la delimitación **futura** de esas actuaciones
- Tampoco se incorporan propuesta de delimitación de nuevos sistemas generales, sino que 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 calificación y delimitación) 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 tramitan.

No existiendo en el presente Plan General propuestas concretas, resulta improcedente e inviable su evaluación económica.

Cuestión distinta es la de establecer los criterios y directrices para determinar el contenido económico de los citados instrumentos de ordenación detallada cuando se establezcan estas actuaciones concretas de transformación o la calificación de nuevos sistemas generales, instrumentos que si serán evaluables económicamente.

## TÍTULO 1. MARCO LEGAL PARA LOS CONTENIDOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:54 CET

CÓDIGO CSV

d21ba4002a356c6bf4d6e9367c377a54bdf13d7

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



La LISTA se inspira y responde a determinados principios generales de ordenación de la actividad urbanística. En concreto, en el apartado 2.f del Artículo 4 Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística, la LISTA 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.

### 2.1.- 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 ciudad construida.

Más allá de la LISTA, el TRLS establece en el apartado 3 del Artículo 3 Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece el principio de sostenibilidad económico 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 Reglamento del TRLS, donde, referente a este principio, establece que se 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 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 TRLS, y el apartado 2 del Artículo 3 anteriormente citado del Reglamento del TRLS, 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.).

### 2.2.- PRINCIPIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Aun cuando la actividad urbanística sea una competencia pública, el urbanismo es un entorno en el que confluyen intereses públicos y privados, de manera que todos los desarrollos urbanísticos deben garantizar su viabilidad económica. Así queda explicitado en el apartado 2 del Artículo 4 Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística de la LISTA, donde traslada la obligatoriedad de justificar en todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada, que éstas disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución. Este artículo 4 nos afloran dos puntos clave: por un lado, el principio de viabilidad económica entendido como suficiencia financiera de las actuaciones y, por otro, 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 de la LISTA.

## TÍTULO 2. PRINCIPIOS GENERALES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF

\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA

12/08/2022 07:51:54 CET

CÓDIGO CSV

d21ba4002a356ec6bf4d6e9367c377a54bdf13d7

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>



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*

*Los 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.*

*Los 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 asistemáticas 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 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 las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, la LISTA prevé las actuaciones de nueva urbanización (en adelante ATU-UN). Referente a esta tipología de actuaciones, recalcar que el PGOM del término municipal de Marbella no delimita ninguna ATU-UN; por consiguiente, el principio de viabilidad económica queda circunscrito a las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que corresponderá concretar en los futuros instrumentos de ordenación detallada en suelo urbano previstos en el Artículo 60 Niveles e instrumentos de la ordenación urbanística de la LISTA.

El apartado 1.4 del Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de LISTA establece la Memoria económica como contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, 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.

Expuestos los principios de sostenibilidad económica y de viabilidad económica, ahondamos en sus contenidos.

### 3.1.- EL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

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 la LISTA no incluye ningún contenido específico para este estudio, y Reglamento que desarrolle la LISTA todavía no ha sido aprobado en el momento de redacción de la presente memoria, se asumen como criterios inspiradores y directrices los establecidos en los anteriores marcos legales.

El estudio económico y financiero deberá abordar los siguientes dos 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 de la actuación de transformación urbanística 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 de la actuación de transformación urbanística 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.

### 3.2.- EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los contenidos del Informe de sostenibilidad económica recogidos 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 TRLS y el Artículo 3 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Reglamento del TRLS. Ambos textos constituyen normativa básica y, por consiguiente, son normativos para las futuras actuaciones urbanísticas tanto en suelo rústico (ATU-UN, apartado 4 Artículo 22 TRLS) como en suelo urbano (ATU-MU y ATU-RI, apartado 5 Artículo 22 TRLS).

En este sentido, destacar el Artículo 3 del Reglamento del TRLS, 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 socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Así pues, como directrices para facilitar el trabajo de análisis que aporte luz al informe de sostenibilidad económica, el PGOM propone 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 términos de ingreso corriente, gasto corriente, e ingreso y gasto de capital.
3. Balance económico y financiero del ámbito urbanístico objeto de análisis garantizando su sostenibilidad económica.

### 3.3.- LA MEMORIA 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,

## TÍTULO 3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO PREVIO



FIRMANTE

JOSE MARIA MORENTE DEL MONTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA)

NIF/CIF  
\*\*\*\*567\*\*

FECHA Y HORA  
12/08/2022 07:51:54 CET

CÓDIGO CSV  
d21ba4002a356ec6bf4d6e9367c377a54bdf13d7

URL DE VALIDACIÓN  
<https://sede.malaga.es/marbella>



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 de los Artículos 18, 28 y 30 de la LISTA constituyen un inventario de los derechos y obligaciones de la propiedad a los que corresponden componentes de coste y de ingreso de cualquier actuación de transformación urbanística. 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 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. 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, el Artículo 34 Ámbito del régimen de valoraciones del TRLS establece que las valoraciones se rigen por lo dispuesto en la propia Ley cuando tengan por objeto la equidistribución de beneficios y cargas (instrumento de ejecución, que no de planeamiento), la fijación del justiprecio en la expropiación, la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas, y la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Por otra parte, 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 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, y teniendo en cuenta estos dos artículos, las directrices del PGOM para abordar el análisis de viabilidad económica en términos de rentabilidad de los instrumentos de ordenación detallada, establece 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

Tipología Actuaciones	SUELO URBANO			SUELO RÚSTICO
	Actuaciones de transformación urbanística		Actuaciones urbanísticas	Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización
Artículo 24 LISTA	Actuaciones de Mejora Urbana (ATU-MU)	Actuaciones de Reforma Interior (ATU-RI)	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 transformación urbanística de nueva urbanización
Instrumentos de delimitación de las actuaciones	Plan de Ordenación Urbana			Plan General de Ordenación Municipal
Artículo 25 LISTA				
Instrumentos de ordenación urbanística detallada	Artículo 66 – 70 LISTA	Artículo 67 LISTA	Artículo 68 LISTA	Artículo 69 LISTA
Documentos de contenido económico y normativa aplicable (LISTA y/o legislación estatal)				
Memoria económica	Artículo 62.4 LISTA	Artículo 62.4 LISTA	Artículo 62.4 LISTA	Artículo 62.4 LISTA
Estudio económico y financiero (EEF)	Artículo 62.4 LISTA	Artículo 62.4 LISTA	Artículo 62.4 LISTA	Artículo 62.4 LISTA
Memoria Viabilidad económica (MVE)	Artículo 22.5 TRLS	Artículo 22.5 TRLS	Artículo 22.5 TRLS	Artículo 4.2f LISTA
Informe sostenibilidad económica (ISE)	Artículo 22.5 TRLS	Artículo 22.5 TRLS	Artículo 22.5 TRLS	Artículo 22.4 TRLS

urbanística, fijado en el apartado 5 del Artículo 22 del TRLS, toda vez que 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 de la LISTA, incluyendo el coste financiero del tiempo.

### 3.4.- 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.

