



**JUNTA DE COMPENSACION DE LA
URBANIZACION MONT LLORET**

Administración: Avda. Josep Tarradellas, nº 8, entlo. 5ª - 08029 BARCELONA
Tfno. 93 419 69 32 / 670 478 863
e-mail: urbanizacion@demierabogados.com

En Lloret de Mar a 26 de octubre de 2023

Distinguidos/as propietarios/as

Estarán recibiendo una notificación del Catastro en la que se les comunica que su finca pasa a tener la condición de rústica.

Este cambio es correcto, y es, únicamente, a efectos CATASTRALES, y no urbanísticos.

Las fincas incluidas en el sector Mont Lloret, siguen teniendo la condición de urbanizables en cuanto a su desarrollo urbanístico, encontrándonos, como saben, pendientes de que por parte del Ayuntamiento se apruebe la modificación del POUM.

Los terrenos de la urbanización Mont Lloret se encuentran incluidos en el actual sector denominado PPU5 Mont Lloret del municipio de Lloret de Mar, según la modificación del POUM aprobada por la Generalitat el pasado 27 de noviembre de 2014, es decir, siguen manteniendo su condición de urbanizables en cuanto a su desarrollo urbanístico.

La urbanización no tiene aprobados el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, ni se pueden redactar y presentar los citados proyectos, dado que el pasado 15 de febrero de 2021 se publicó por parte de la Generalitat de Catalunya la aprobación definitiva del Plan Director Urbanístico de Revisión de los suelos no sostenibles del litoral Gironí, en el que se obliga al Ayuntamiento de Lloret de Mar a reducir la superficie del sector de Mont Lloret, dejando fuera de la misma terrenos que sí se encuentran incluidos en la urbanización a día de hoy, pero que pueden quedar fuera.

Es decir, ahora el Ayuntamiento tiene que volver a delimitar y determinar que terrenos se mantienen en el sector, y que terrenos quedan fuera, como fincas no urbanizables o rústicas.

Esta determinación corresponde únicamente al Ayuntamiento, quien todavía no lo ha aprobado, y hasta que esto no se produzca no podemos saber los terrenos que finalmente pertenecerán a la urbanización, y cuando se podrán tramitar los proyectos. Nos consta que el Ayuntamiento, recientemente, ha encargado la redacción del Proyecto a un estudio de arquitectura por lo que esperamos conocer el citado proyecto pronto, lo que se comunicará a todos los propietarios/as en cuanto tengamos conocimiento.

Por otro lado, en lo relativo únicamente al tema Catastral (recibo del IBI) el artículo 7.2 de TRLCII Art. 7.2 entiende por suelo de naturaleza urbana los *"terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial o urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como*



**JUNTA DE COMPENSACION DE LA
URBANIZACION MONT LLORET**

Administración: Avda. Josep Tarradellas, nº 8, entlo. 5ª - 08029 BARCELONA
Tfno. 93 419 69 32 / 670 478 863
e-mail: urbanizacion@demierabogados.com

los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo".

El Tribunal Supremo, en sentencia de 30 de mayo de 2014, declaró en su fundamento de derecho sexto:

"hay que entender que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la sentencia recurrida, el carácter de rústico."

Dado lo anterior, y en aplicación de la sentencia del Tribunal Supremo, las fincas del sector pasarán a tener una condición de rústicas en el Catastro, lo que provocará una reducción de su valor catastral y la consecuente disminución del recibo del IBI.

Reiteramos que este cambio no afecta al tema urbanístico, es correcto, cumpliendo con la normativa catastral y jurisprudencia del Tribunal Supremo, y es beneficiosa para los propietarios.

En el momento que se apruebe el Plan parcial del sector la calificación catastral volverá a ser la de urbana, pero ahora, reiteramos, debe ser la de rústica.

Aprovechamos la ocasión para saludarles

Muy atentamente,

La Presidenta