

TEXT ANONIMITZAT



DECRET 71/26

Atès que en data 4/02/26 l'Ajuntament rep notificació del Registre de la Propietat informant de d'una declaració d'obra nova acabada, en la finca [REDACTED] d'Arenys de Munt, en virtut d'escriptura autoritzada per la Notaria de Barcelona, Elena Cantos Màrquez, número de protocol 1875/25, de la qual és titular el senyor [REDACTED], amb D.N.I. [REDACTED], consistent en: " Una vivienda unifamiliar, considerada la casa principal con una superficie construida de seiscientos sesenta metros cuadrados, compuesta de: planta sótano con una superficie total de doscientos treinta y cinco metros cuadrados, de los que cincuenta y siete metros cuadrados están destinados a vivienda, noventa y cinco metros cuadrados a garaje y ochenta y tres metros cuadrados a almacén; planta baja, destinada a vivienda, con una superficie de trescientos treinta y un metros cuadrados; y planta primera, destinada a vivienda, con una superficie de noventa y cuatro metros cuadrados. Vivienda unifamiliar, considerada la casa anexa, con una superficie construida de trescientos veintiún metros cuadrados, compuesta de: planta baja con una superficie total de doscientos diez metros cuadrados, de los que ciento sesenta y tres metros cuadrados están destinados a garaje, y cuarenta y siete metros cuadrados a depósito; y planta primera, destinada a vivienda con una superficie de ciento once metros cuadrados. Una piscina con una lámina de agua de superficie sesenta metros cuadrados. Existe un POZO de sección circular mecanizado, con destinado para riegos y usos domésticos que tiene un diámetro de un metro, treinta centímetros, revestido de ladrillos en parte y parte hormigón, de cuarenta metros de profundidad, situado a una distancia de más de cien metros del Torrente del Font del Beato y la capa o lámina de agua que se deposita en el mismo, es de unos cuatro metros. En el propio pozo está instalada una bomba, marca Humet, sumergible, con capacidad total para elevar dos mil seiscientos litros hora a cuarenta metros de altura panorámica y cuya potencia total es de 2 c.v a la tensión de servicio de 220/380 v. y 2.900 revoluciones por minuto. El agua que se extrae del pozo vierte en unos depósitos existentes en la Binco".

En la notificació es concedeix un termini de deu dies per a que l'Ajuntament realitzi les al·legacions que consideri convenient.

Atès que l'alcaldia, després de comprovar les llicències existents als arxius municipals, dicta resolució 42/26, en data 6/02/25, per la qual s'insta al Registre de la propietat, en virtut del que determina l'art. 28.4 del DL 7/15, a la inscripció d'una nota marginal a la finca en qual diu que les obres: Estàn fora d'ordenació segons les determinacions del Pla General vigent d'Arenys de Munt, són il·legalitzables per ser sòl no urbanitzable i en les mateixes no es permetran obres (Exp. 557/26). Aquesta resolució es notifica al propietari de la finca en data 6/02/26



Ajuntament
d'Arenys de Munt

Atès que en data 2/03/26, dins el termini concedit, el senyor [REDACTED] presenta recurs de reposició amb número de registre 1592/26, en el qual al·lega de forma resumida:

- Que la nota marginal practicada presenta una redacció genèrica i extensiva que qualifica totes les edificacions existents a la finca com a fora d'ordenació i il·legalitzables, quan hi ha edificacions amb origen legal.
- Que l'habitatge principal està construït amb llicència municipal de 1979 (exp. 108/79)
- Que la casa annexa està emprada per la llicència municipal de 24/02/81 Exp. 14/81, per a la construcció d'un magatzem.
- Que el pou està degudament legalitzat per la Generalitat de Catalunya segons la normativa d'aigües.
- Que no s'aplica correctament el règim previst en l'at. 28.4 del RDL 7/2015

I en base a l'anterior sol·licita deixar sense efecte la resolució de data 6/02/26, de la pràctica de nota marginal i si de cas es dicti una que afecti als elements concrets i individualitzats, notificant-ho al Registre de la Propietat.

Examinat l'informe de secretària 21/26 de data 3/03/26,

Considerant que la competència per la resolució correspon a l'alcalde, segons determina l'art. 21 de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local,

HE RESOLT

Primer.- Desestimar el recurs presentat pel senyor [REDACTED] i mantenir la nota marginal, per estar considerades les edificacions com a fora d'ordenació en la part de la casa que tenia llicència i volum disconforme la resta de construccions ja que:

I.- La finca es troba situada fora del sòl urbà delimitat pel Pla General ([REDACTED]), i davant el Registre de la Propietat es declaren:

- Una casa principal de **660 m2**
- Una altra casa annexa de **331m2**
- **Una piscina de 64 m2**
- Un pou

I el recurrent explica en el recurs que té dues llicències concedides per l'Ajuntament:

- Una de l'any 1978 per a la construcció d'una casa
- Una de l'any 1981, per a la construcció d'un magatzem agrícola



Si be és cert que hi ha dues llicències que afecten la finca:

- **L'expedient 108/79**, era per la construcció d'un habitatge de 425,20 m2, i no feia cap referència a una piscina; segons projecte que obra a l'Ajuntament la construcció es descriu:
 - Planta soterrani: 125,50m2
 - Planta baixa: 194,70 m2
 - Planta primera: 57,70 m2
 - Així mateix es descriuen en el projecte uns porxos i terrassa per un total de 47,30m2 (que és el 50% de l'edificació real)
- **L'expedient 14/81** era per la construcció d'un magatzem agrícola de 251,20 m2, i no per la construcció d'una casa de 331 m2
- El pou té concedida llicència de la Generalitat

Així, en tot cas, la inscripció al Registre de la Propietat, referent a les edificacions, s'hauria d'haver fet per:

Un habitatge de 425,20 m2

Un magatzem agrícola de 251,20 m2

II.- No consta a l'Ajuntament cap petició de llicència, ni per l'ampliació de l'habitatge principal al que fa referència a la llicència 108/79, ni per la piscina, ni per l'ampliació de metres i canvi d'ús del magatzem agrícola construït segons llicència 14/81.

III.- Malgrat la casa s'hagués ajustat a llicència i segons les determinacions del Pla General, la mateixa no es troba dins el Pla de Masies i Cases rurals de l'Ajuntament, aprovat en data 17/11/2011, i en la zona en la que es troba (C1), l'ús residència és disconforme amb el planejament i està subjectes a la disposició transitòria 6 b) del Decret 305/2006.

IV.- I les construccions que no s'ajusten a les llicències concedides es consideren en volum disconforme, segons determina l'art. 108.7 del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya "Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6. En **tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.**"

En sòl no urbanitzable, la infracció prescrita comporta aplicar el règim del fora d'ordenació (art. 108.7 del TRLUCAT i DT 6a del Decret 305/2006).



V.- En el decret d'alcaldia impugnat es fa esment que, degut al temps transcorregut, és impossible iniciar el procediment de protecció de la legalitat urbanística i per això s'acut a la nota marginal en el moment que l'Ajuntament té coneixement de l'existència de les edificacions al ser comunicat el fet pel Registre de la Propietat, i així, d'acord amb el règim de l'art. 28.4 c) de RDL 7/2015:

“c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario”.

I s'ha de recordar que la omissió de la resolució d'inscripció de la nota marginal dona lloc a responsabilitat de l'administració competent, en el cas que es produeixin perjudicis econòmics a tercers adquirents de bona fe de la finca.

VI.- Quant al Pou, com l'interessat indica, no és competència de l'Ajuntament ni es considera una edificació i no queda afectat per la nota marginal.

Segon.- Notificar aquesta resolució al recurrent.

Ho mana i signa l'alcalde president de l'Ajuntament d'Arenys de Munt,

L'Alcalde,

(DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT)

Signatura: CN=Josep Sanchez Camps - DNI
[REDACTED] (TCAT), SERIALNUMBER=IDCES-
[REDACTED] G=Josep, SN=Sanchez Camps - DNI
[REDACTED] T=Alcalde, OU=Treballador públic de
[REDACTED] D.2.5.4.97=VATES-P0800700G,
O=Ajuntament d'Arenys de Munt, C=ES
Data: 3/3/2026 8:51:54