SETENA.- NUL.LITAT DE L'AVANTPROJECTE APROVAT INICIALMENT PER

1.1. L'Informe núm. 24 de la Dirección General de Carreteras (2007) i la seva incorporació al POUM

En data 7 de maig de 2007, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento va emetre l'Informe núm. 24, amb caràcter favorable condicionat, relatiu al planejament de l'àmbit adjacent a la carretera nacional N-II al terme municipal de Premià de Mar. El text literal de l'informe estableix:

> ***«Emès Informe amb caràcter favorable en data 7 de maig de 2007 assenyalant que qualsevol edificació o instal·lació que es pogués realitzar llindant a la carretera N-II haurà d'ajustar la seva façana a l'alineació de les façanes existents.»***

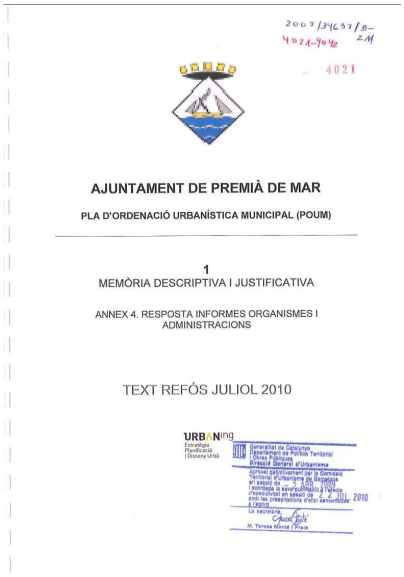
INFORME NÚM. 24

4040

ORGANISME: DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERAS – MINISTERIO DE FOMENTO

Emès Informe amb caràcter favorable en data 7 de maig de 2007 assenyalant que qualsevol edificació o instal·lació que es pogués realitzar llindant a la carretera N-II haurà d'ajustar la seva façana a l'alineació de les façanes existents.

Fig. 78 — Informe núm. 24. DG Carreteras, Ministerio de Fomento. 7 de maig de 2007.



AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE MAR

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM)

1
MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

ANNEX 4. RESPOSTA INFORMES ORGANISMES I ADMINISTRACIONS

TEXT REFÓS JULIOL 2010

URBANing

Fig. 2 — Portada de l'Annex 4 del POUM de Premià de Mar (Text Refós juliol 2010): «Resposta Informes Organismes i Administracions». Acredita la incorporació de l'Informe núm. 24 al planejament vigent.

L'Informe núm. 24 té caràcter preceptiu per tractar-se d'una afectació a una carretera de la xarxa estatal (N-II). Les seves condicions s'integren en el planejament aprovat i adquireixen rang normatiu urbanístic. La incorporació d'aquest informe queda acreditada per l'Annex 4 de la Memòria Descriptiva i Justificativa del POUM de Premià de Mar (Text Refós, juliol 2010), titulat «Resposta Informes Organismes i Administracions», aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i ratificat a la modificació puntual del POUM de 2017 (expedient 2016/061672/B). En conseqüència, la condició relativa a l'alineació de façanes és avui una determinació normativa urbanística vinculant per a qualsevol actuació en l'àmbit adjacent a la N-II, incloent-hi la parcel·la de l'equipament 43 (Camí Ral 239).

1.2. La realitat física: dues situacions radicalment diferents en el mateix àmbit

L'àmbit adjacent al Camí Ral 239 presenta dues realitats físiques coexistents i perfectament diferenciades, acreditades per la cartografia oficial i per les fotografies de carrer:

A) El front edificat consolidat: el Carrer Osona com a línia d'alineació

La totalitat dels edificis del sector —residencials, dotacionals i de serveis— segueix una alineació clara i contínua definida per la línia del Carrer Osona i la seva prolongació. Aquesta alineació és objectiva, homogènia i reconeixible: cap dels edificis del front consolidat s'avança cap a la N-II. La fotografia de Street View del Carrer Osona mostra inequívocament aquesta realitat:

Fig. 79 — Street View del Carrer Osona (Premià de Mar). Front edificat consolidat: edificació pluriplanta contínua i homogènia alineada. Cap edifici avança cap a la N-II. Aquesta és «l'alineació de les façanes existents» a la qual es refereix l'Informe núm. 24.

B) L'element dissonant: l'edifici de la Creu Roja (parcel·la 42)

L'únic edifici que trenca l'alineació consolidada és l'edifici de la Creu Roja, ubicat a la parcel·la 42. Es tracta d'un edifici d'una sola planta, de construcció clarament anterior al front residencial, que s'avança significativament respecte al Carrer Osona, situant-se en posició adjacent a la N-II. La fotografia de Street View presa des del propi Carrer Osona mostra com aquest edifici és visible en posició clarament avançada i singular respecte al front consolidat:

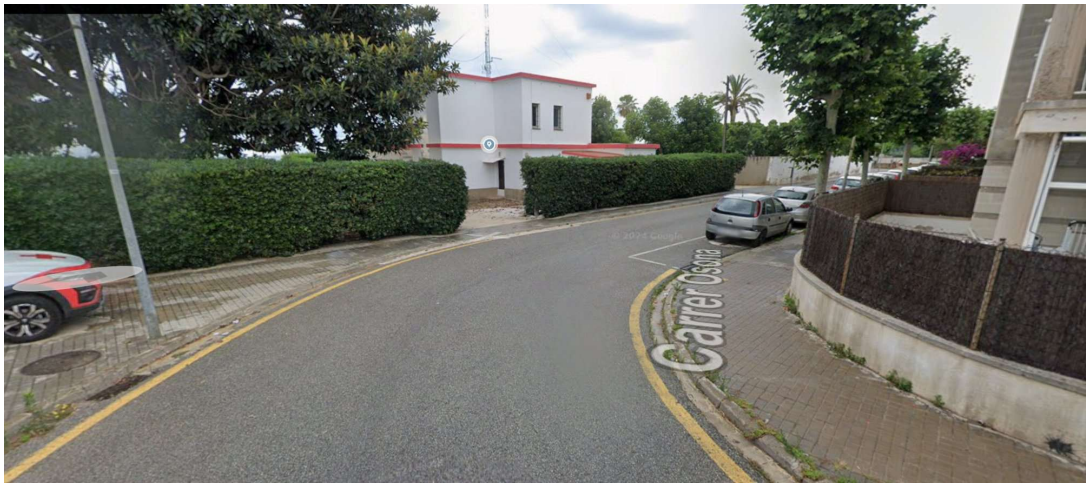


Fig. 80 — Street View des del Carrer Osona. L'edifici de la Creu Roja (parcel·la 42, edifici blanc d'una planta amb franja vermella) és visible en posició avançada cap a la N-II, trencat clarament l'alineació del front edificat consolidat. És l'únic element del sector que es troba per davant de la línia del Carrer Osona.

La comparació visual entre les Figures 3 i 4 és per si sola suficientment il·lustrativa: un front continuat d'edificació pluriplanta alineada (Fig. 3) vs. un edifici unifamiliar aïllat i avançat, visible des del carrer com a excepció a la regla (Fig. 4).

1.3. El plànol del POUM i la cartografia aèria confirmen la situació

El plànol d'ordenació del POUM i l'ortofoto aèria confirmen gràficament el que les fotografies de carrer mostren: la parcel·la 43 (buida, destinada a la comissaria) és adjacent a la parcel·la 42 (Creu Roja), ambdues per davant de la línia del Carrer Osona i directament adjacents a la N-II.

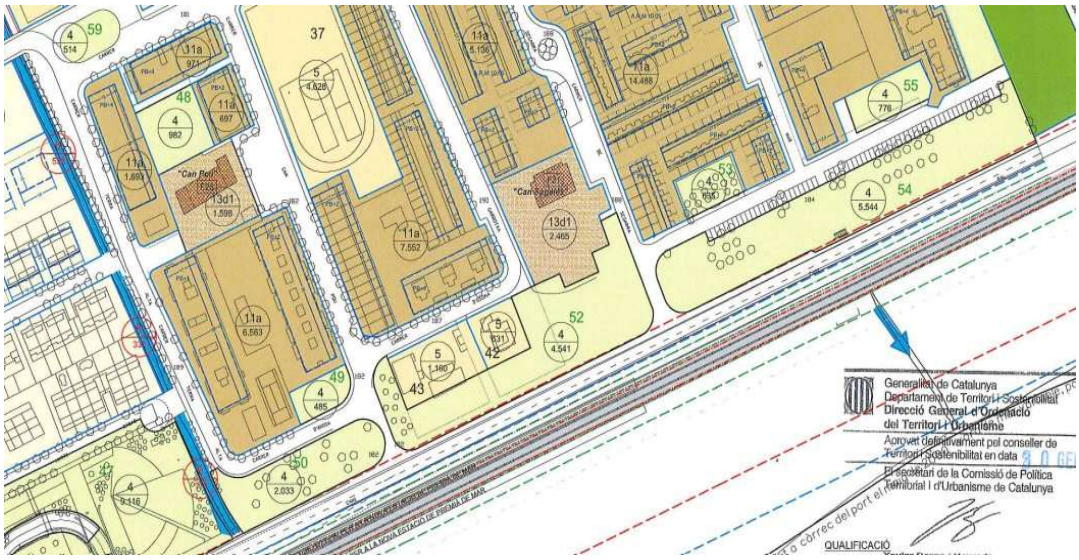


Fig. 81 — Plànol d'ordenació POUM. Parcel·la 43 (buida, comissaria projectada) i parcel·la 42 (Creu Roja, únic element avançat). Línia del Carrer Osona com a alineació del front consolidat.

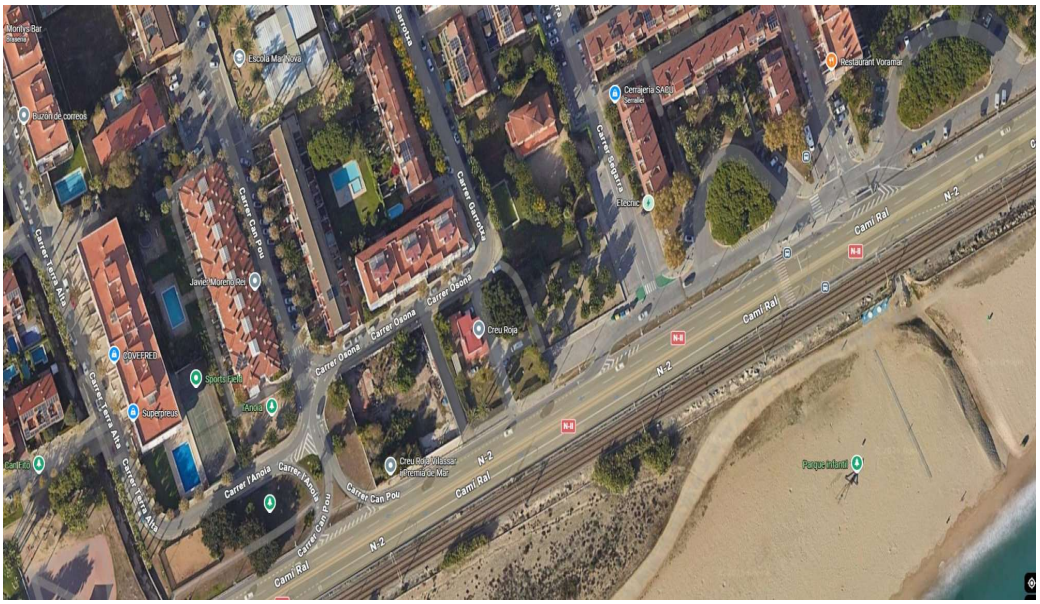


Fig. 82 — Ortofoto aèria (Google Maps). Front edificat consolidat al nord del Carrer Osona. Edifici Creu Roja com a únic element aïllat avançat cap a la N-II.

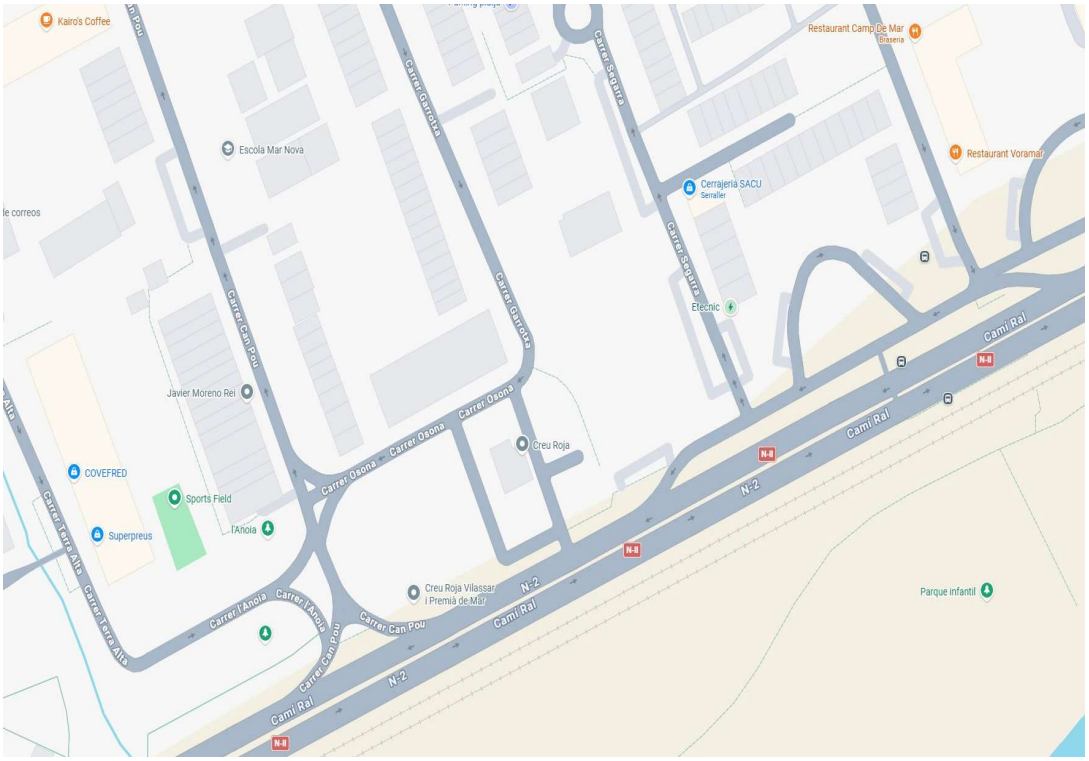
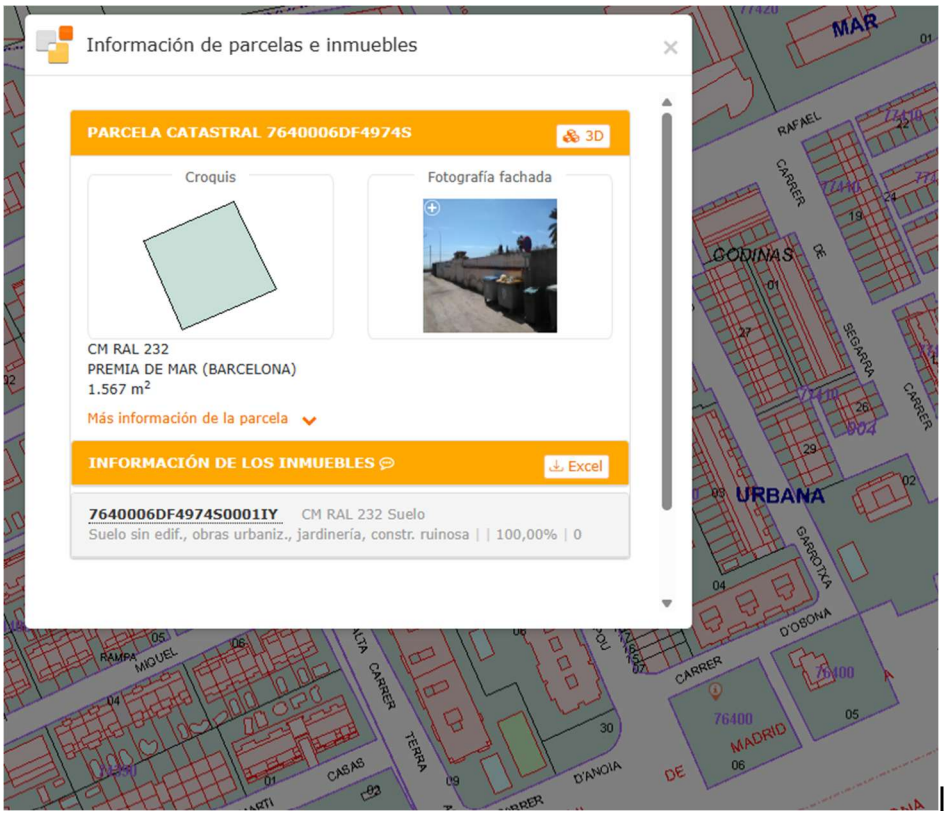
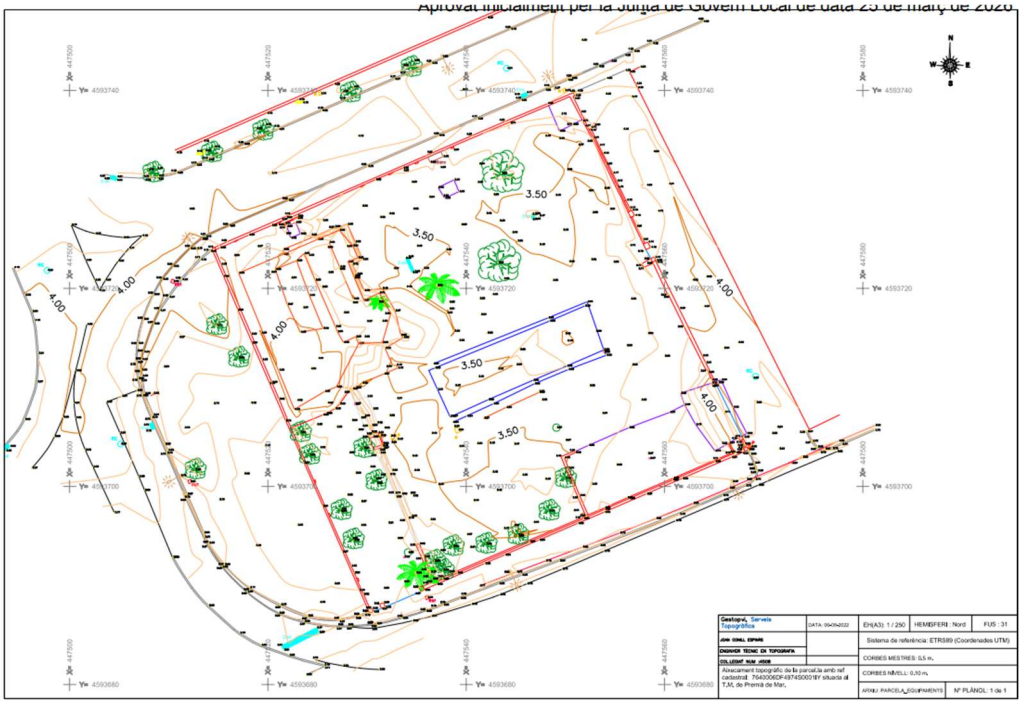


Fig. 83 — Cartografia Google Maps de l'àmbit. El Carrer Osona delimita clarament el front edificat consolidat. La parcel·la 43 (buida) i l'edifici Creu Roja (parcel·la 42) queden al sud d'aquesta línia.

La consulta de la Seu Electrònica del Cadastre (Ministerio de Hacienda) per a la referència cadastral de la parcel·la situada al Camí Ral 239 de Premià de Mar confirma que la qualificació cadastral és «Suelo sin edificar».



Tant topográfic aportat en el propi avantprojecte



1.4. L'avantprojecte de l'ajuntament acredita per si sol l'incompliment

La pròpia documentació tècnica de l'avantprojecte aprovat inicialment per la Junta de Govern Local el 25 de març de 2026 conté els elements gràfics que acrediten de manera **autoinculpatòria** l'incompliment de la condició de l'Informe núm. 24. No cal recórrer a documentació externa: el propi document de l'ajuntament prova l'infracció.

Fig. 84 — Avantprojecte nova Comissaria de Policia Local, pàg. 51/133 ("Emplaçament ortofoto"). L'àrea delimitada en taronja (parcel·la 43) se situa clarament per davant de l'alineació de l'edificació consolidada del sector, en posició adjacent a la N-II, al costat de l'edifici de la Creu Roja. L'ortofoto del propi avantprojecte evidencia que la comissaria se situaria en una posició avançada respecte al front edificat del Carrer Osona.

En el avant projecte, en el punt MD 2 DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE, MD 2.1 Descripció general ....

Es diu:

> *Si fos necessari sobrepassar l'alineació de 25 m des de la N-II, serà possible sol·licitant un informe de serveis tècnics afectats indicant els gàlibs edificatoris permesos al POUM*.

I en el plànol 2.1.1 de la pàgina 56 torna a fer referencia als 25 m respecte a la N-II

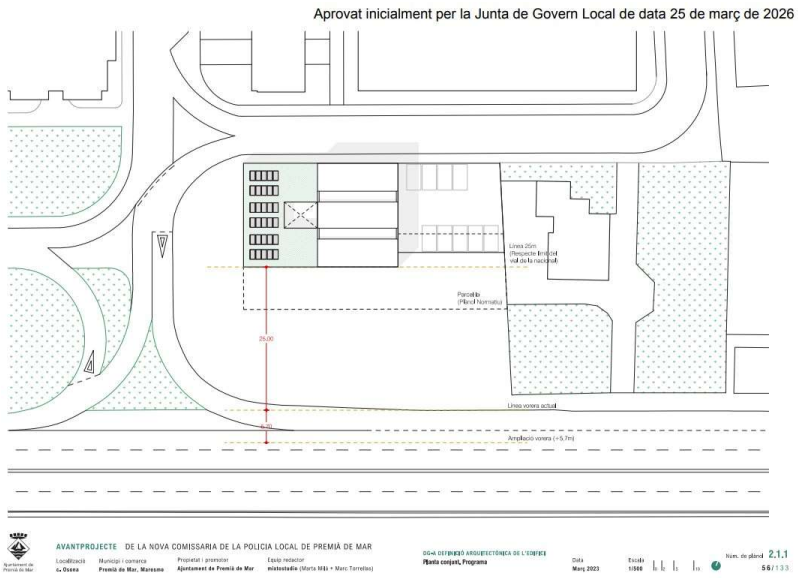


Fig. 85 — Avantprojecte, pàg. 56/133 ("Planta conjunt, Programa").

El plànol arquitectònic mostra explícitament: la posició de la façana a 25 m del límit del vial de la nacional (cota en vermell); la "Línea vorera actual" i l'"Ampliació vorera (+6,7 m)". La façana de la comissaria se situa en la mateixa posició avançada que l'edifici de la Creu Roja (parcel·la 42), per davant de la línia de l'edificació consolidada del Carrer Osona.

Això fa referencia a l'article 70 del POUM de Premià de Mar, en la seva regulació del sistema urbanístic de comunicacions (clau 1), estableix que

> *…. **En cas de no fer-se constar als plànols d'ordenació la línia d'edificació** respecte a les carreteres, aquesta es situarà a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada.*

Aquesta previsió **és una norma supletòria de mínims, aplicable exclusivament quan el planejament no ha concretat la línia d'edificació. No és una autorització per edificar a 25 m, sinó el llindar mínim absolut en absència d'altra determinació.**

L'avantprojecte aprovat inicialment cota la façana de la comissaria a exactament 25 m del límit de la N-II (plànol pàg. 56/133). Situar-se al límit mínim supletori no equival a respectar la condició de l'Informe núm. 24, que imposa una obligació qualitativa diferent i més exigent: ajustar la façana a l'alineació de les façanes existents del sector. Les façanes del front edificat consolidat (Carrer Osona) es situen a 57m de la N-II , per tant la condició de l'Informe núm. 24 és més restrictiva que la norma supletòria de l'Art. 70 del POUM, i preval per aplicació del principi de major protecció de la infraestructura viària i del criteri de menor edificabilitat de l'Art. 5.3 del POUM. En cap cas la norma supletòria dels 25 m pot interpretar-se com una habilitació per ignorar la condició específica i posterior de l'Informe núm. 24 incorporada al planejament.

El propi avantprojecte documenta gràficament l'incompliment de la condició de l'Informe núm. 24.

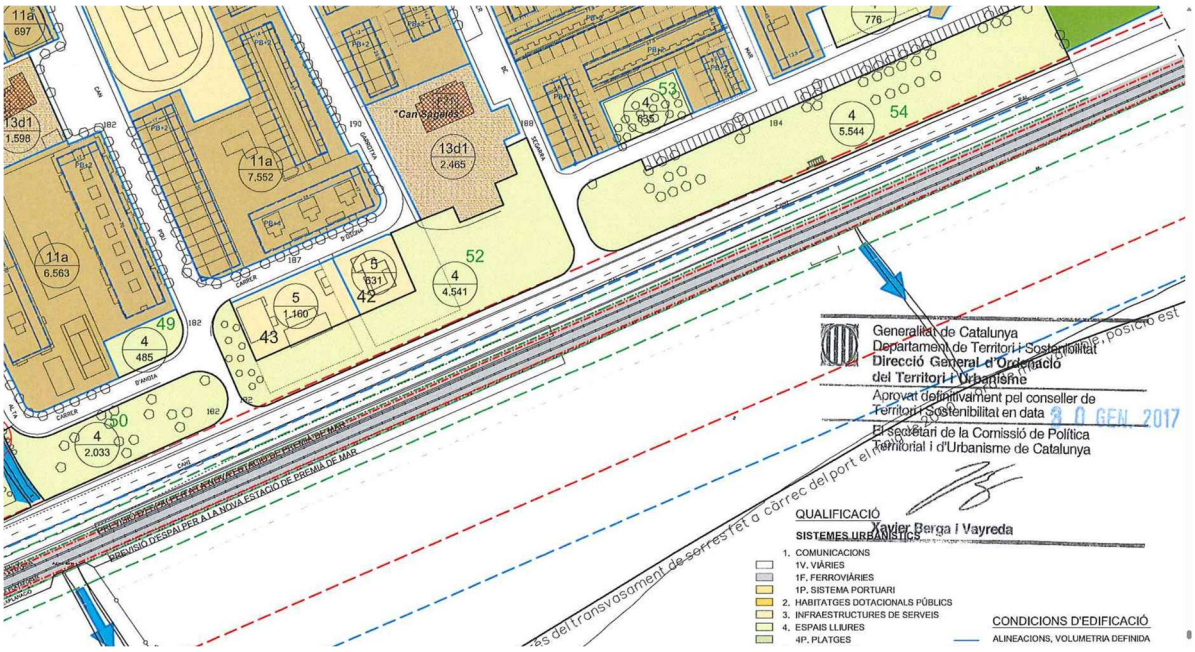
II. AL·LEGACIÓ: INFRACCIÓ DE LA CONDICIÓ DE L'INFORME NÚM. 24

2.1. La condició és clara, imperativa i no admet interpretació extensiva

L'Informe núm. 24 estableix que qualsevol edificació «haurà d'ajustar la seva façana a l'alineació de les façanes existents». Tres elements mereixen anàlisi jurídica específica:

- **«haurà d'ajustar» (futur imperatiu):** obligació sense marge de discrecionalitat per a l'ajuntament.
- **«l'alineació» (singular):** existeix una única alineació de referència. En dret urbanístic, l'alineació es defineix per la continuïtat i homogeneïtat d'un front, no per elements singulars. Una excepció no crea una alineació.
- **«de les façanes existents» (<u>plural</u>):** es refereix a un conjunt d'edificis que formen una línia coherent. El plural descriu un front consolidat, mai una excepció puntual.

2.2. Alineacions en el POUM



1. El POUM no fixa cap alineació expressa per a la parcel·la 43. La llegenda indica que la **línia blava contínua significa «Alineacions, volumetria definida».** A la parcel·la 42 i la 43, la línia blava contínua que marca l'alineació de les parcel·les 42 i 43 es troba al flanc nord, sobre el Carrer Osona. El flanc sud — costat N-II — està marcat únicament amb línia contínua de color negre que, d'acord amb la pròpia llegenda del plànol, indica exclusivament «límit de qualificació del sòl», no alineació.

2. EL POUM en el CAPÍTOL 3. TIPOLOGIA D'ORDENACIÓ DELS EDIFICIS I PARÀMETRES EDIFICATORIS

Identifica clarament el que es una edificació segons alineacions i el que es una edificació aïllada:

> *Art. 18 Tipus d'ordenació de l'edificació.*
>
> *- **Edificació segons alineacions**: Correspon a una edificació entre mitgeres tot al llarg de carrers o vials, que queda ordenada bàsicament per l'alçada màxima, la fondària edificable, així com també pel nombre de plantes, d'obligat compliment. La línia d'edificació pot no coincidir amb l'alineació de vial.*

- Edificació aïllada*: Correspon a l'edificació en parcel·les envoltades de jardí o d'espai lliure privat,*

El edifici de la Creu Roja es clarament una edificació aïllada seguint la pròpia definició del POUM i no es pot tenir en compte com una alineació.

3. La parcel·la 42 (edifici de la Creu Roja, equipament) apareix en el plànol amb una empremta edificada clarament avançada cap a la N-II, en una posició que és visualment excepcional i dissonant respecte del conjunt de la trama urbana representada. El propi plànol oficial de la Generalitat confirma, de manera incontrovertible, que la posició de l'edifici de la Creu Roja no és la posició característica ni predominant del front edificat de l'àmbit: és l'excepció.

4. El front edificat consolidat del sector — els blocs plurifamiliars situats al Carrer Osona i àmbits adjacents — apareix en el plànol en una posició consistentment més allunyada de la N-II que la parcel·la 42 i marcats amb la línia blava de alineacions. Aquesta és la «configuració global de l'espai urbà i del front edificat» a la qual fa referència l'ordenació detallada, d'acord amb la definició oficial d'alineació del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.

En conseqüència, el plànol del POUM prova documentalment que: (a) no existeix cap alineació expressament definida per a la parcel·la 43; (b) la posició de la Creu Roja, parcel·42, és una singularitat reconeguda i no una referència d'alineació; i (c) el front consolidat del sector és l'única referència vàlida per interpretar la condició de l'Informe núm. 24 de la DG Carreteras.

El POUM confirma, per tant, que l'alineació de les parcel·les 42 i 43 és la que es representa gràficament al Carrer Osona — i no la posició física de l'edifici de la Creu Roja, que es troba per davant d'aquesta alineació i del límit de qualificació del sòl, sense que el planejament li atribueixi cap caràcter de referència per a noves edificacions.

Qualsevol altra interpretació conduiria paradoxalment al resultat que el propi promotor explicita a la memòria de l'avantprojecte: *«Es busca que l'edifici es bolqui a la N-II, proporcionant una nova façana»*. És a dir, el projecte reconeix obertament que no s'alinea amb cap façana existent sinó que **en crea una de nova** — precisament allò que l'Informe núm. 24 de la DG Carreteras prohibeix de manera expressa i literal. L'avantprojecte, en la seva pròpia memòria descriptiva, confessa que la seva intenció és generar una alineació que no existeix, en contradicció directa amb la condició que exigeix ajustar-se a «l'alineació de les façanes existents».

2.3. Una excepció no crea una alineació

En dret urbanístic, una «alineació» es defineix per la continuïtat i coherència d'un front edificat — per la realitat consolidada i predominant d'un àmbit. Un únic edifici aïllat, per definició, no constitueix una «alineació» en cap sentit tècnic ni jurídic. L'edifici de la Creu Roja (parcel·la 42) és un element preexistent, singular i dissonant: és exactament el contrari d'una alineació.

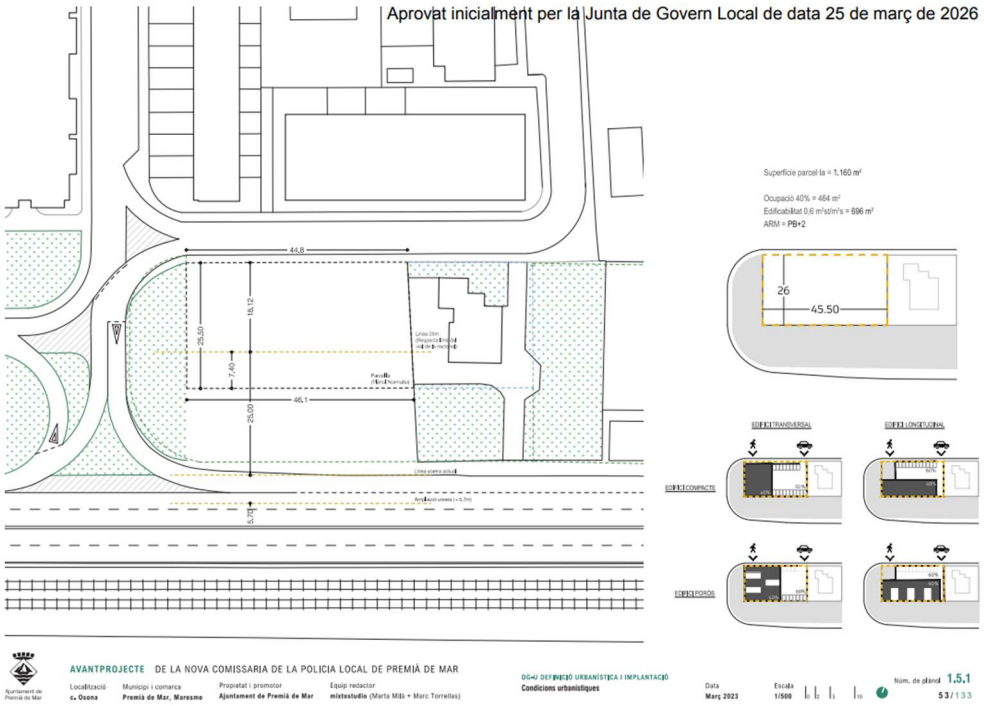
Les Figures 3 i 4 acrediten visualment, de manera inequívoca, que:

- — **«L'alineació de les façanes existents» (Informe núm. 24)** = el front consolidat del Carrer Osona (Fig. 3): centenars de metres d'edificació contínua, pluriplanta, homogènia.
- — **L'edifici de la Creu Roja (parcel·la 42)** = element dissonant (Fig. 4): una sola planta, aïllat, avançat cap a la N-II, visible des del carrer com a excepció.

El edifici de la Creu Roja no es només una excepció, es un volum disconforme.

El edifici actualment ocupat per la Creu Roja es molt anterior (com a mínim del 1975) al POUM vigent:

No es només un element singular, una excepció, i fora de alineació, sinó que ha esdevingut un volum disconforme, tal com queda manifestament clar a la pàgina 53 del propi avant projecte:



On el edifici de la Creu Roja queda per davant de la línia de 25m (marcada, insistim, en el propi avantprojecte), quedant manifestament clar que es un volum disconforme, el que el invalida doblement (de manera addicional als arguments previs) per ser considerat alineació.

La interpretació correcta de la condició de l'Informe núm. 24 és necessàriament la línia definida pel front consolidat. Aquesta és l'única interpretació coherent amb la finalitat de la condició (protegir la seguretat viària de la N-II respectant la línia de construcció predominant), amb el significat tècnic del concepte d'alineació i amb el principi d'interpretació restrictiva de les condicions imposades per organismes sectorials en matèria de seguretat viària.

2.4. La pròpia documentació de l'avantprojecte confirma l'incompliment

Les Figures 8 i 9, extretes directament de l'avantprojecte aprovat per la Junta de Govern Local el 25 de març de 2026, constitueixen la prova de major valor probatori: **és l'ajuntament mateix qui documenta, amb els seus propis plànols, que la comissaria se situa per davant de l'alineació del front consolidat.**

- **L'ortofoto de l'avantprojecte (Fig. 8):** la parcel·la marcada en taronja se situa en posició avançada per davant del front edificat consolidat visible a la imatge.
- **La planta de l'avantprojecte (Fig. 9):** la façana de la comissaria se situa a 25 m del límit de la N-II. Si la façana del front consolidat (Carrer Osona) es

> troba a una distància superior, queda acreditat numèricament que la comissaria incompleix la condició d'alinear-se amb el front existent.

La pròpia documentació tècnica de l'avantprojecte, aprovada per la Junta de Govern Local, evidencia per si sola l'incompliment de la condició de l'Informe núm. 24.

2.5. La memòria de l'avantprojecte confessa explícitament la voluntat de crear allò que l'Informe núm. 24 prohibeix

La memòria de l'avantprojecte reconeix explícitament la voluntat de crear una nova façana, contravenint de manera expressa la condició de l'Informe núm. 24

L'argument fins aquí exposat no es fonamenta únicament en la interpretació objectiva de la condició de l'Informe núm. 24 ni en la constatació de la posició física de l'edifici projectat. La pròpia memòria descriptiva de l'avantprojecte, en el seu apartat MD 2.1 (Descripció general) a la pàgina 8, conté una declaració que constitueix per si sola la prova de la infracció. El document aprovat inicialment per la Junta de Govern Local el 25 de març de 2026 afirma textualment:

> *«Es busca que l'edifici es bolqui a la N-II, **proporcionant una nova façana** urbana al front litoral dotada de caràcter d'equipament públic que qualifica i dignifica l'espai públic i el paisatge urbà de l'entorn.»*

Aquesta declaració d'intencions dels autors del projecte és jurídicament determinant per dues raons:

2.5.1. La condició de l'Informe núm. 24 de la Dirección General de Carreteras (7 de maig de 2007), incorporada al POUM vigent, estableix que qualsevol edificació «haurà d'ajustar la seva façana a l'alineació de les façanes existents». La finalitat d'aquesta condició és inequívoca: preservar l'alineació consolidada preexistent, no alterar-la. La memòria de l'avantprojecte, en canvi, declara explícitament que l'objectiu és «proporcionar una nova façana urbana». La contradicció entre el que imposa l'Informe núm. 24 —ajustar-se a les façanes existents— i el que persegueix l'avantprojecte —crear una façana nova— no és una qüestió d'interpretació: és una oposició literal i frontal entre el marc normatiu vigent i la voluntat expressa del projecte.

2.5.2. El fet que la memòria descriptiva del propi avantprojecte reconegui explícitament la voluntat de crear una nova façana urbana envers la N-II exclou qualsevol argument que l'ajuntament pogués fer en el sentit que la posició de l'edifici projectat és compatible amb l'alineació existent. No és possible sostenir simultàniament que es respecta l'alineació de les façanes existents i que es

proporciona una nova façana. Ambdues afirmacions són mútuament excloents, i l'ajuntament ha triat, amb els seus propis mots, la segona.

En conseqüència, l'avantprojecte aprovat inicialment no és merament incompatible amb la condició de l'Informe núm. 24: la contradiu de manera expressa i deliberada, en declarar com a objectiu de disseny exactament allò que la condició prohibeix. Aquesta contradicció vicia l'acte d'aprovació inicial per infracció manifesta d'una determinació normativa del planejament vigent, i constitueix base suficient per a la seva nul·litat o anul·lació d'acord amb els articles 47 i 48 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú.

2.6. La parcel·la 43 no té cap façana existent: la condició prohibeix edificar en posició avançada

A diferència de la parcel·la 42 (que conté l'edifici preexistent de la Creu Roja), la parcel·la 43 no té cap edificació. És un solar buit. La condició de l'Informe núm. 24 parla de «façanes existents» com a referència d'alineació. En un solar buit no existeix cap façana que pugui ser referència. La parcel·la 43 ha de respectar, per tant, l'única alineació reconeixible en l'àmbit: la del front consolidat del Carrer Osona.

> ⚠ **Fins i tot si s'acceptés —de manera incorrecta i refutable— que l'edifici de la Creu Roja pogués ser una «façana existent» de referència, aquesta referència no és traslladable a la parcel·la 43. La condició obliga cada edificació a ajustar-se a les façanes existents de l'àmbit, no a l'element més avançat del sector. Permetre que un solar buit s'alineï amb l'únic edifici dissonant implicaria convertir l'excepció en la regla, cosa que contravé frontalment la finalitat de la condició.**

2.7. L'Ajuntament no pot reinterpretar unilateralment la condició d'un organisme estatal

La condició va ser imposada per la Dirección General de Carreteras —administració estatal— no per l'ajuntament. Qualsevol dubte interpretatiu ha de ser resolt per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, successora en les competències sobre la N-II, no per l'ajuntament en benefici propi. Adoptar de manera interessada l'única excepció de l'àmbit com a referència d'alineació, ignorant centenars de metres de front consolidat, vulnera el principi d'interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics (art. 9.3 CE).