TERCERA.- NUL·LITAT DE L'AVANTPROJECTE APROVAT INICIALMENT PER INCOMPLIMENT DEL DESTI DE LES ZONES VERDES PUBLIQUES.

El present motiu de impugnació de l'avantprojecte de nova comissaria de policia de Premià de Mar es fonamenta en que la parcel·la 43 (Camí Ral 239) va ser cedida a l'Ajuntament l'any 1987 amb destinació expressa a «espai lliure públic», i així consta inscrita al Registre de la Propietat, i la seva conversió posterior en sistema d'equipaments — primer al planejament de 2003, després a la modificació puntual del POUM de 2017 — va ser autoritzada urbanísticament a condició que **se substituís per zones verdes de compensació equivalents en superfície i funcionalitat, en compliment de l'article 98 del TRLUC**. Vint-i-tres anys després de la primera modificació i nou anys després de la segona, cap d'aquestes zones compensatòries no ha estat executada. Dues d'elles són, a més, materialment i jurídicament impossibles. La condició que va habilitar el canvi de qualificació no s'ha complert i l'Ajuntament no pot edificar-hi sobre la base d'una requalificació la condició de la qual mai s'ha materialitzat.

Les cinc conclusions següents són, cadascuna per separat, suficients per justificar la inadmissibilitat o la suspensió de la tramitació.

1	**COMPENSACIONS «DE PAPER» — 23 ANYS SENSE EXECUCIÓ** Les zones verdes que van legitimar la conversió de la parcel·la 43 en equipament — primer al pla del litoral del 2001-2003, després a la modificació puntual del POUM de 2017 — no han estat mai executades, ni hi ha cap perspectiva raonable que ho siguin. Cada nova modificació de planejament ha redissenyat les compensacions sobre noves ubicacions sense executar les anteriors, generant una cadena documental d'incompliments que arrossega un dèficit real i actual de zones verdes per als veïns de Premià de Mar de més de dues dècades.

2

DOS DE LES TRES COMPENSACIONS DEL POUM 2017 SÓN MATERIALMENT IMPOSSIBLES

Les zones 1 i 2 corresponen a sòl de domini públic viari de la N-II, titularitat de l'Administració General de l'Estat. No formen part del patrimoni municipal, no consten a l'inventari de béns ni s'han desafectat per cap procediment formal. La seva designació com a zones verdes municipals al POUM 2017 era jurídicament impossible en aquell moment, i continua sent-ho avui — supòsit de nul·litat de ple dret de l'art. 47.1 de la Llei 39/2015. Sobre aquestes mateixes superfícies l'Ajuntament hi ha executat voreres de ciment ampliades, opera el servei municipal de bus i hi gestiona estacionament de zona blava remunerat.

3

LA TERCERA COMPENSACIÓ ÉS PRIVADA I OCUPADA — 18 ANYS DE «PROHIBIT EL PAS»

La Zona 3 (2.702 m²) està tancada amb tanques perimetrals des de com a mínim el 1987 i porta amb cadenat des de fa com a mínim 18 anys, amb cartells de «Propietat privada — Prohibit el pas» tant a l'accés sud com al nord. A l'interior hi ha una pista de futbol sala i jardins d'ús privatiu d'una comunitat de veïns, mentre l'Ajuntament gestiona zona blava remunerada als seus extrems. L'Ajuntament no ha acreditat la titularitat municipal d'aquesta superfície, no consta que hagi iniciat cap expedient de recuperació de la possessió, i la inclusió d'aquests 2.702 m² al còmput d'estàndards urbanístics és una falsedat fàctica que invalida la base de la compensació.

4

L'AVANTPROJECTE REPRODUEIX EL MATEIX PATRÓ — ZONES VERDES NO PRESSUPOSTADES

L'avantprojecte de 2026 anuncia, a la pàg. 77, la creació de «noves zones verdes, espais d'estada i petits refugis climàtics», i quantifica a la pàg. 82 un increment net de 1.072,92 m² de zona verda. La pàgina 40 confessa textualment que la urbanització només cobreix el recinte de l'aparcament i no inclou l'espai públic que envolta l'edifici — és a dir, ni les zones verdes anunciades ni les compensacions del POUM 2017 estan pressupostades. El patró és idèntic al dels planejaments anteriors: zones verdes anunciades sense voluntat efectiva d'execució.

5

EL CÒMPUT DE ZONES VERDES DE LA PÀG. 82 ÉS MATERIALMENT FALS

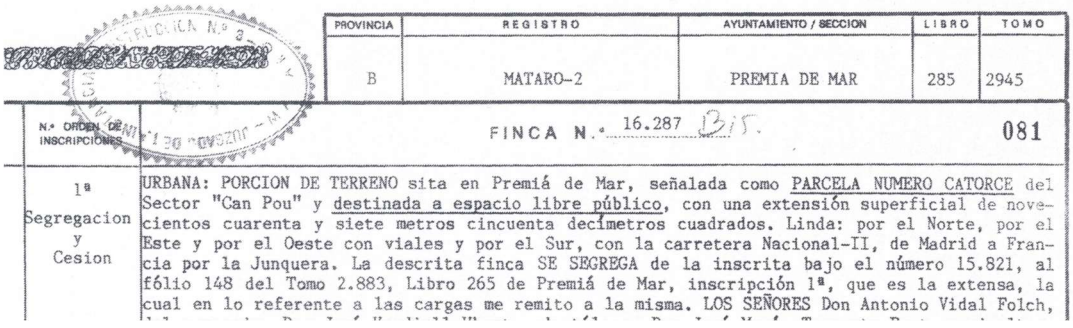
L'increment de 2.995,16 m² a 4.068,08 m² que justifica la millora ambiental es fonamenta en una doble manipulació: (a) subvaloració de l'estat actual per omissió selectiva de zones verdes existents que el propi POUM grafia al plànol de la pàg. 52; i (b) sobrevaloració del projecte mitjançant la inclusió com a «zona verda» del propi cos edificat de la comissaria i de superfície de la N-II que és sòl de domini públic estatal. Depurades aquestes manipulacions, la intervenció es tradueix probablement en una pèrdua neta de zona verda, no en un guany.

BLOC A · Els fets acreditats: 23 anys de compensacions sobre el paper

Aquest bloc desenvolupa els fets objectius i documentalment acreditats que sostenen la totalitat de l'al·legació: l'origen registral de la parcel·la com a espai lliure cedit el 1987, la cadena de modificacions del planejament que han anat redissenyant zones compensatòries sense executar-ne cap, i la situació física actual de cadascuna de les tres zones compensatòries previstes a la modificació puntual del POUM de 2017. La conclusió és que la condició urbanística que va habilitar el canvi de qualificació de la parcel·la 43 no s'ha materialitzat en cap moment dels últims vint-i-tres anys.

A.1. La cessió registral del 1987: origen com a espai lliure públic

Mitjançant escriptura notarial atorgada davant el notari Don Amador López Baliña en data 13 de març de 1987, la parcel·la número catorze del sector «Can Pou» de Premià de Mar va ser segregada i cedida a l'Ajuntament de Premià de Mar a títol de cessió i amb destinació expressa a espai lliure públic. Aquesta destinació consta inscrita al Registre de la Propietat:



PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
B	MATARO-2	PREMIA DE MAR	285	2945

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 16.287 Bis. 081
1ª Segregacion y Cesion	URBANA: PORCION DE TERRENO sita en Premiá de Mar, señalada como PARCELA NUMERO CATORCE del Sector "Can Pou" y destinada a espacio libre público, con una extensión superficial de novecientos cuarenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados. Linda: por el Norte, por el Este y por el Oeste con viales y por el Sur, con la carretera Nacional-II, de Madrid a Francia por la Junquera. La descrita finca SE SEGREGA de la inscrita bajo el número 15.821, al fólio 148 del Tomo 2.883, Libro 265 de Premiá de Mar, inscripción 1ª, que es la extensa, la cual en lo referente a las cargas me remito a la misma. LOS SEÑORES Don Antonio Vidal Folch,

Fig. 12 — Inscripció al Registre de la Propietat de Mataró-2, finca núm. 16.287/B, llibre 285, tom 2.945, foli 81. La descripció literal subratllada al document original diu: «PORCION DE TERRENO sita en Premiá de Mar, señalada como PARCELA NUMERO CATORCE del Sector "Can Pou" y destinada a espacio libre público». La inscripció és la darrera vigent segons certificació registral del Registre de la Propietat de Mataró núm. 2 de data 09/02/2026.

La informació cadastral confirma la qualificació actual: referència 7640006DF4974S0001IY, Camí Ral 232, qualificació «Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa». La parcel·la està, per tant, materialment buida i, registralment, destinada a espai lliure públic.

Aquesta dada té rellevància jurídica de primer ordre. Una destinació registral inscrita en el propi títol d'adquisició no és una qualificació urbanística qualsevol, susceptible de modificació discrecional pel planejament: és el reflex documental d'un compromís jurídic adquirit en el moment de la cessió, pel qual aquell terreny es va incorporar al patrimoni municipal amb una finalitat pública concreta. La comunitat de Premià de Mar té un interès legítim i documentat que aquella finalitat es mantingui o, si l'Administració decideix substituir-la, que se substitueixi per una compensació real, accessible i prèviament garantida — no merament declarada sobre el paper d'un pla que no s'executa.

A.2. La cadena de modificacions del planejament 2001-2017

Entre 1987 i 2026 la qualificació d'espai lliure públic ha estat modificada dues vegades, en cap cas executant les compensacions designades. La cronologia és la següent:

A.2.1 Pla General d'Ordenació anterior al 2000

En el planejament general vigent abans de l'any 2000, la parcel·la mantenia la qualificació d'espai lliure públic, en plena coherència amb les condicions de la cessió registral del 1987. El document referenciat «I-5_Disposicions del Pla General d'Ordenació Urbana 2000», rubricat en ple municipal el 17/03/2003, així ho documenta.

A.2.2 Modificació del 2001-2003: Pla d'Ordenació del Litoral

Mitjançant la Modificació del Pla General d'Ordenació denominada «Pla d'Ordenació del Litoral» (expedient 2000/001741/B), aprovada pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 19 d'octubre de 2001 i ratificada en Ple municipal el 17 de març de 2003, la parcel·la va ser reconvertida en equipament per primera vegada. La modificació introduïa, com a compensació, una zona verda a l'accés a la N-II pel carrer Can Pou i una redistribució de les zones lliures preexistents.

Cap d'aquestes compensacions no va ser executada. Durant els catorze anys transcorreguts fins a la modificació de 2017, la zona verda compensatòria del carrer

Can Pou no va arribar a materialitzar-se mai com a espai lliure públic accessible per a la ciutadania. Aquest és el primer incompliment documentat — sostingut durant 17 anys.

A.2.3 Modificació del 2017: re-situació de la rotonda de Llevant

Mitjançant la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Premià de Mar relativa a la re-situació de la rotonda de Llevant (expedient 2016/061672/B), aprovada en ple el 30/11/2016 i ratificada definitivament per la Generalitat de Catalunya el 30 de gener de 2017, es va procedir a un nou redisseny de les zones compensatòries — sense haver executat les de la modificació anterior — autoritzant la conversió de la finca número 16.287/B (parcel·la 43) de la qualificació de zona verda a la qualificació d'equipament.

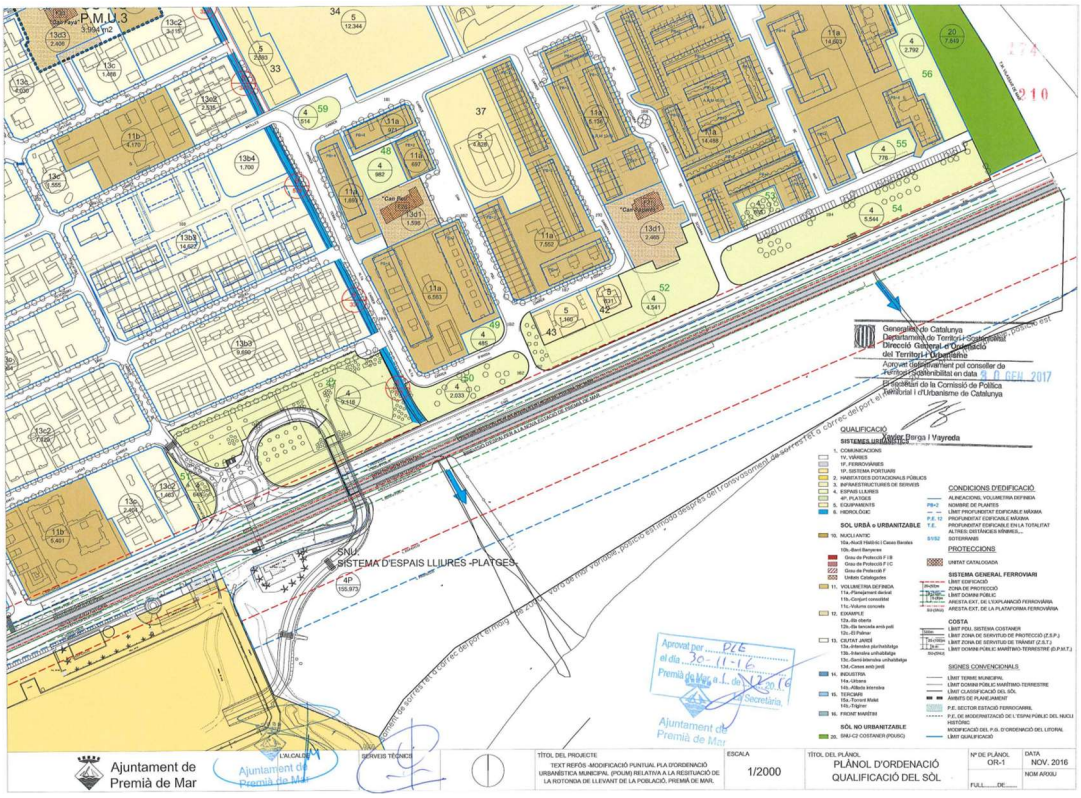


Fig. 13 — Plànol POUM 2017, document unitari pàg. 36. Plànol d'ordenació amb les zones afectades i la conversió de la parcel·la 43 (al sud) a equipament. El plànol identifica l'aprovació definitiva del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 30 de gener de 2017.

Aquesta segona modificació va condicionar la conversió, d'acord amb les prescripcions del TRLUC, a la compensació de la superfície i funcionalitat de la zona verda eliminada mitjançant la designació de tres zones compensatòries:

- **Zona 1 — Equipament 52:** Espai entre el carrer Segarra i la Creu Roja, d'una superfície de 2.614 m² segons el POUM 2010, ampliada en 225 m² a la modificació de 2017.

- **Zona 2 — Equipament 54:** Lateral de la N-II entre el carrer Segarra i el límit amb el municipi de Vilassar de Mar, d'una superfície de 4.128 m² segons el POUM 2010, ampliada en 1.623 m² a la modificació de 2017.
- **Zona 3 — Equipament 56:** Parcel·la de 2.702 m², designada com a zona verda compensatòria.

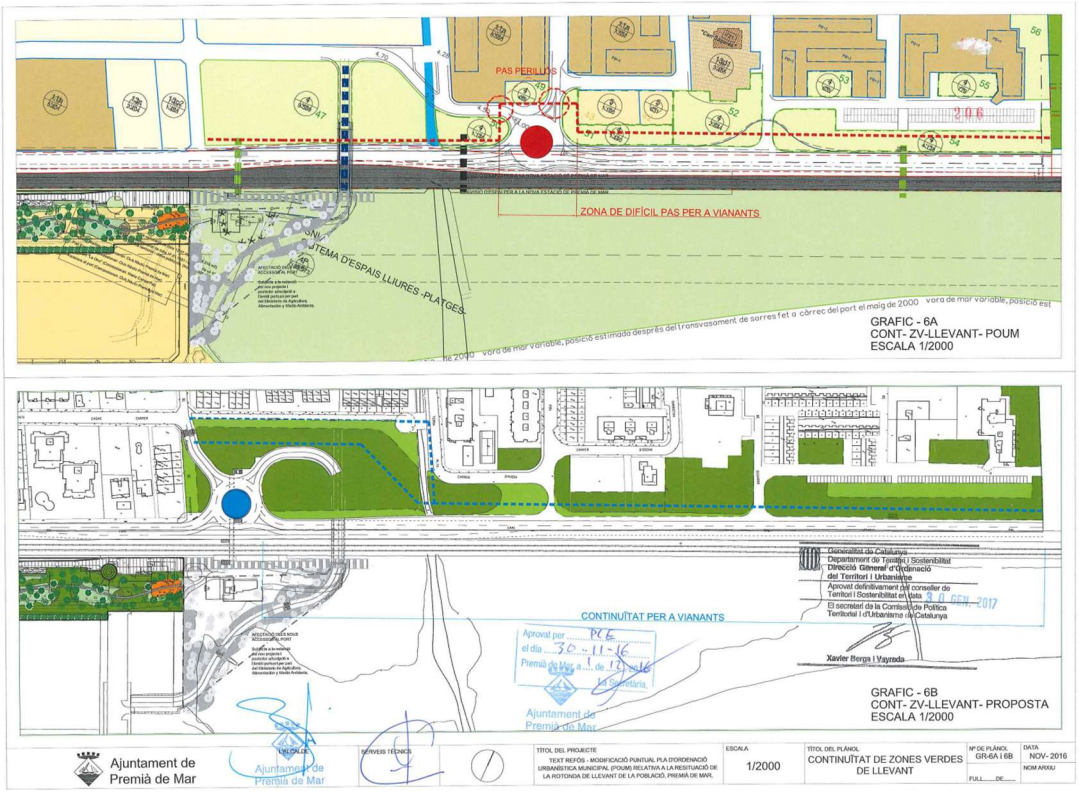


Fig. 14 — POUM 2017, plànols GR-6A i GR-6B «Continuïtat de zones verdes de Llevant». Dalt: estat anterior amb el «Pas perillós» i la «Zona de difícil pas per a vianants» assenyalats. Baix: proposta de continuïtat de zones verdes resultant de la modificació puntual aprovada definitivament el 30/01/2017.

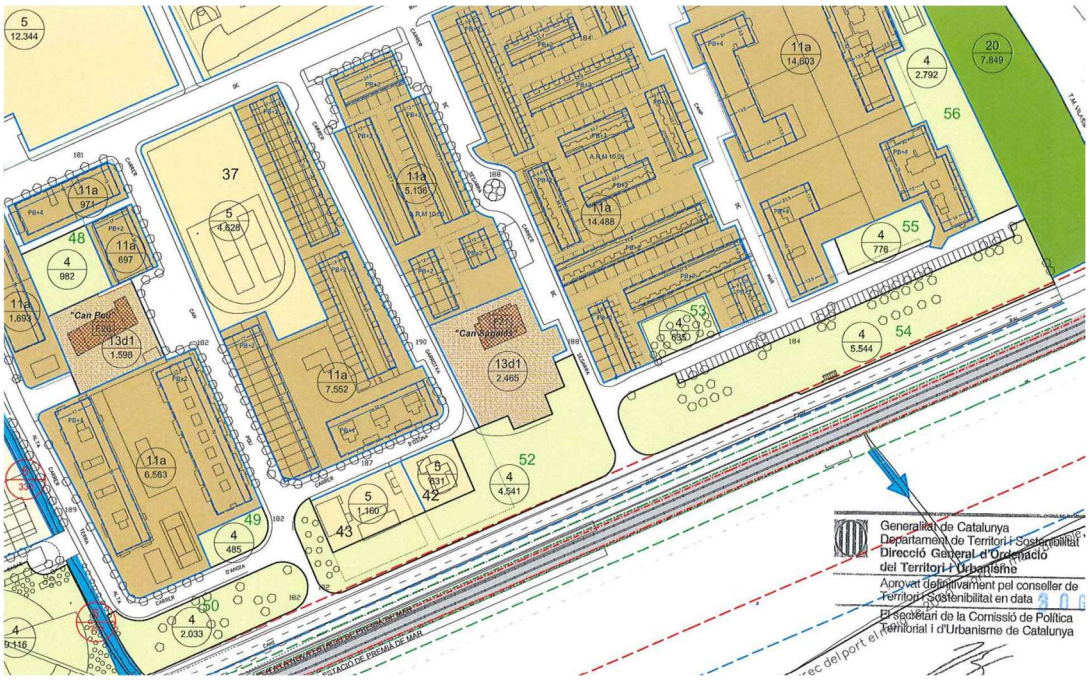


Fig. 15 — Plànol POUM 2017 ampliat. Identificació de les parcel·les afectades: 43 (futura comissaria, zona equipament), 42 (Creu Roja), 49 i 50 (zones verdes existents), 51 (zona verda), 52 (Zona 1 compensatòria), 53, 54 (Zona 2 compensatòria), 55, 56 (Zona 3 compensatòria a la dreta).

Aquesta segona modificació va designar tres compensacions noves sense executar les anteriors. Nou anys després de la seva aprovació definitiva (data: 06/04/2026), cap d'aquestes tres compensacions s'ha executat. Els subapartats A.3, A.4 i A.5 acrediten en detall la situació física actual de cadascuna.

A.3. Zona 1 (equipament 52): privatització progressiva i obres viàries

La Zona 1 és la franja entre el carrer Segarra i la Creu Roja, qualificada com a espai lliure públic a la modificació puntual del POUM de 2017 i marcada al plànol del propi avantprojecte (pàg. 53):

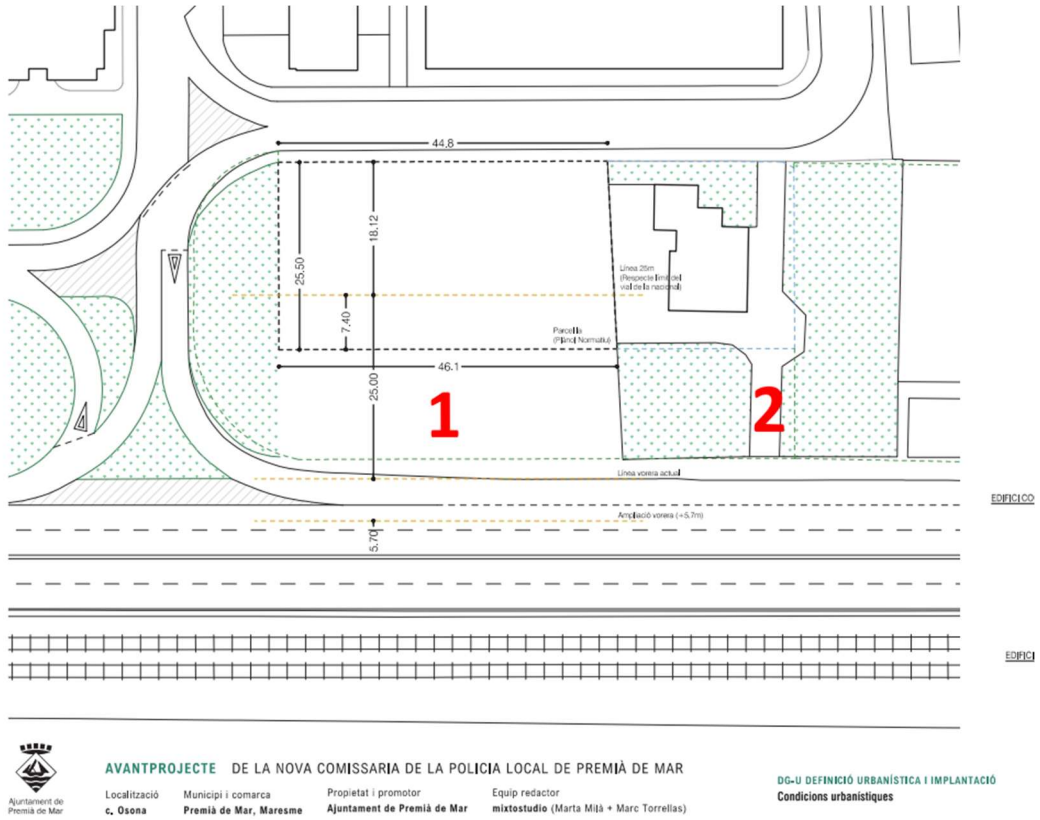


Fig. 16 — Avantprojecte de la nova comissaria, pàg. 53. Plànol DG-U Definició urbanística i implantació, amb les zones 1 i 2 compensatòries marcades. La zona 1 és la franja a la dreta i baix; la zona 2 és la situada més a la dreta.

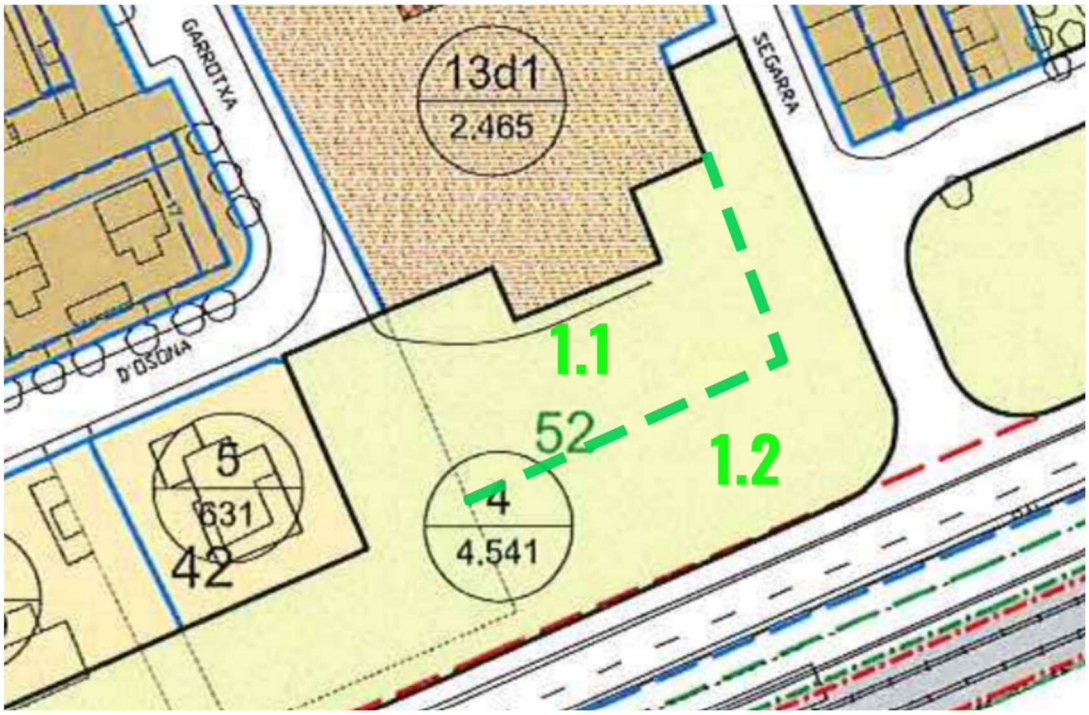


Fig. 17 — Plànol POUM 2017 ampliat amb la zona 1 subdividida en 1.1 (entre c. Segarra i la Creu Roja) i 1.2 (lateral de la N-II).

A.3.1 Privatització de fet documentada en seqüència cronològica

La documentació gràfica adjunta acredita que el sòl designat com a zona verda compensatòria ha experimentat una transformació radical en el seu ús efectiu, amb una privatització progressiva sostinguda durant més de deu anys:

Fig. 18 — Març 2016 (Street View). La Zona 1 és accessible i de lliure trànsit públic, sense tanques perimetrals. Aquesta és la situació immediatament anterior a la modificació puntual del POUM aprovada definitivament el 30/01/2017.

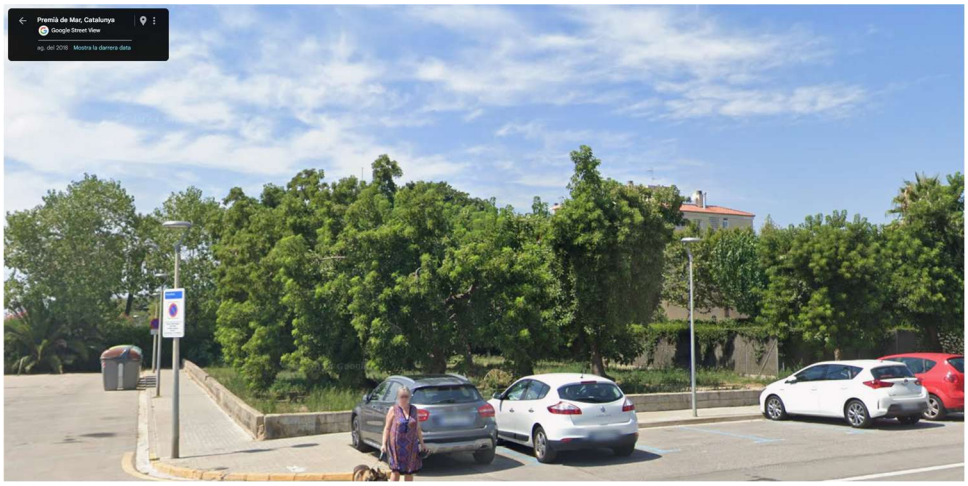


Fig. 19 — Agost 2018 (Street View). Es manté el caràcter públic de la zona, encara accessible al pas dels ciutadans.

Fig. 20 — Juny 2022 (Street View). La zona ha estat tancada amb tanca perimetral, impedint l'accés públic. La transformació s'ha consumat sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap mesura de restauració de la legalitat urbanística.

Fig. 21 — Abril 2026 (fotografia in situ). La privatització es manté i s'ha consolidat. Porta tancada amb cadenat. A l'interior s'aprecien instal·lacions privades: pista de petanca i jardins d'ús exclusiu.

La seqüència cronològica acredita que el sòl designat com a zona verda de compensació ha estat progressivament sostret a l'ús públic, sense que l'Ajuntament hagi adoptat cap mesura de restauració de la legalitat urbanística. La privatització física mitjançant tanca és una mutació demanial de fet, és a dir, un canvi d'ús real sense cobertura jurídica.

A.3.2 Intervenció física municipal de modificació de voreres

A més de la privatització tolerada per l'Ajuntament, s'ha executat una intervenció física de modificació de voreres que consolida estructuralment l'ús de la zona com a via pública:

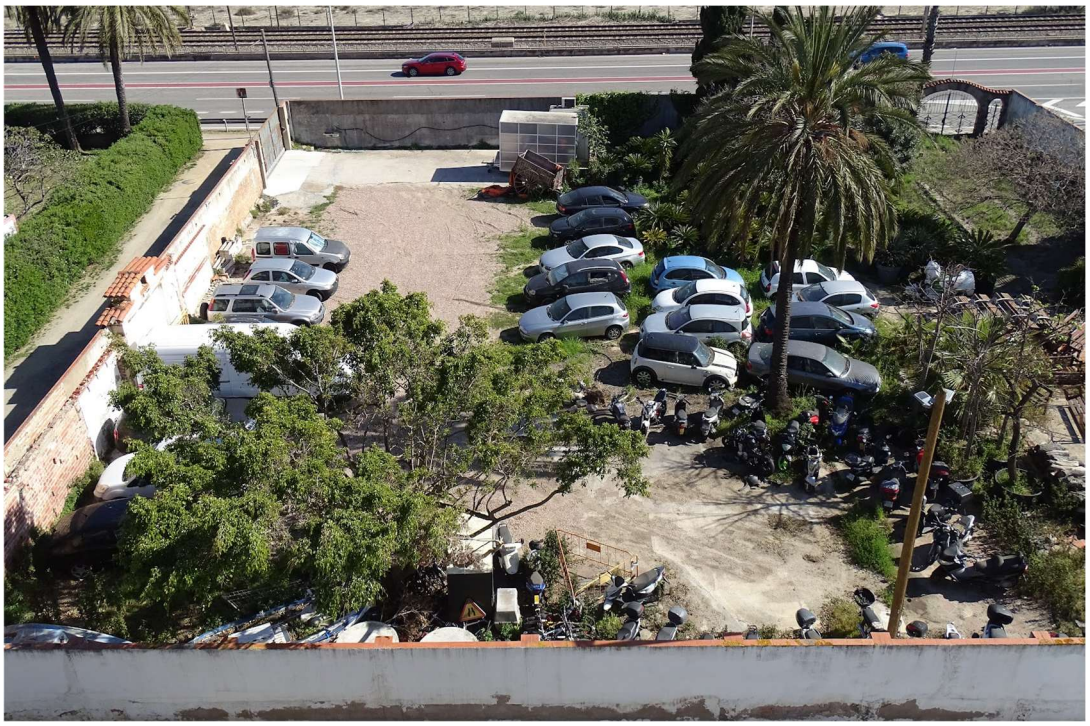


Fig. 22 — Estat actual de la Zona 1. Sòl pavimentat i espai utilitzat per a aparcament de vehicles privats, motocicletes i furgonetes. Mur perimetral construït delimita l'àrea, consolidant físicament l'ús privatiu del que el POUM designa com a espai lliure públic.

Fig. 23 — Abril 2026, vorera de la Zona 1. Voreres de ciment construïdes recentment davant la zona privatitzada, ampliant la infraestructura viària permanent sobre un espai que el pla designa com a zona verda compensatòria.

Aquesta intervenció no és una obra de manteniment: és una actuació que transforma físicament el sòl de manera incompatible amb la seva qualificació urbanística com a zona verda, i que ha requerit l'aprovació d'un projecte d'obres i la destinació de partides pressupostàries municipals. **L'Ajuntament ha invertit recursos públics en consolidar usos contraris al propi planejament vigent, mentre simultàniament invoca el compliment dels estàndards d'espais lliures per justificar la implantació del nou equipament.**

A.4. Zona 2 (equipament 54): domini públic estatal i obres permanents incompatibles

La Zona 2 és la franja al lateral de la N-II entre el carrer Segarra i el límit amb el municipi de Vilassar de Mar, designada al POUM 2017 com a zona verda compensatòria amb una superfície declarada de 6.514 m². La situació física i jurídica d'aquesta zona presenta tres elements convergents que la fan materialment impossible com a zona verda municipal.

A.4.1 Sòl de domini públic viari estatal — manca de titularitat municipal

Consultada la seu electrònica de la Direcció General del Cadastre, la Zona 2 no registra cap immoble ni parcel·la cadastral. El Cadastre la representa com a vial, corresponent al traçat de la carretera nacional N-II (de Madrid a França per la Jonquera). En conseqüència, els terrenys de la Zona 2:

- No formen part del patrimoni municipal de l'Ajuntament de Premià de Mar, sinó del domini públic viari estatal, sobre el qual l'Ajuntament no té cap facultat de disposició ni d'afectació urbanística sense un procediment formal de desafectació i cessió per part de l'administració titular.
- No consten incorporats a l'inventari de béns municipals com a sistema d'espais lliures públics, requisit mínim per poder considerar-los zones verdes de titularitat municipal.
- Són domini públic viari, categoria urbanística diferent i independent del sistema d'espais lliures, que no pot substituir-lo ni computar-ne als efectes dels estàndards mínims del TRLUC.

A.4.2 Cronologia de la inacció i de l'ús incompatible

Fig. 24 — Juny 2008 (Street View). Estat inicial de la zona com a vial i aparcament. Línia de bus en circulació al lateral de la N-II. El traçat viari és l'ús efectiu del sòl des d'abans del POUM 2010.

Fig. 25 — Abril 2023 (Street View). Aparcament en zona blava municipal sobre sòl que el POUM 2017 designa com a zona verda compensatòria. La línia blava al paviment és visible. L'Ajuntament cobra per aparcar en una superfície que ha de ser zona verda pública.

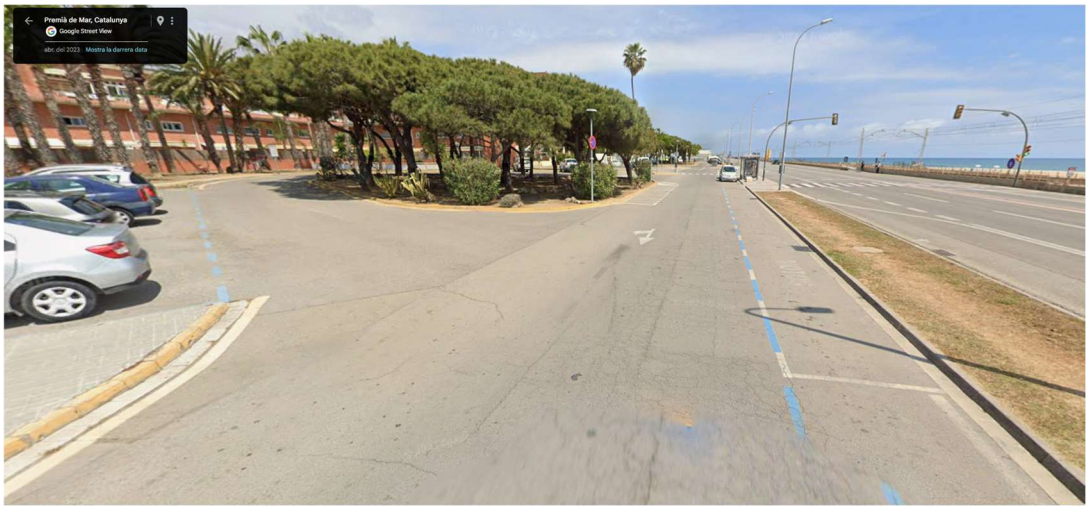


Fig. 26 — Abril 2023 (Street View). Continuació de la Zona 2 cap a Vilassar. Aparcament en línia blava, voreres construïdes, mobiliari urbà associat al trànsit rodat. Cap actuació de transformació en zona verda nou anys després del POUM 2017.

A.4.3 Eixamplament de voreres: consolidació estructural d'ús viari

A la mera inactivitat s'afegeix, com a la Zona 1, una intervenció física activa que consolida l'ús contrari al planejament:

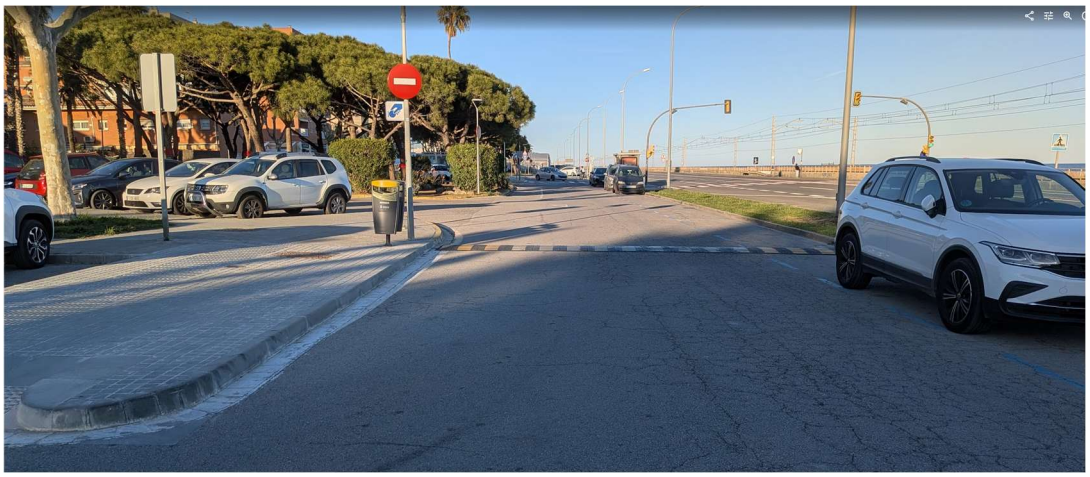


Fig. 27 — Abril 2026 (fotografia in situ). Voreres ampliades i pavimentades amb ciment al lateral de la N-II. La infraestructura viària s'ha consolidat estructuralment. Aquest és sòl que el POUM 2017 designa com a zona verda compensatòria.

Fig. 28 — Abril 2026, detall de les voreres ampliades. Granit, paviment podotàctil, parades d'autobús, mobiliari urbà — la inversió municipal en infraestructura viària permanent sobre terreny que ha de ser zona verda compensatòria.

Fig. 29 — Abril 2026. Voreres ampliades amb pas elevat. La consolidació estructural de l'ús viari fa materialment impossible la transformació futura en zona verda sense un projecte de desconstrucció prèvia.

A.4.4 Servei de bus municipal: prova de consolidació estructural

L'ús de la zona com a ruta del servei municipal de bus acredita que l'Ajuntament ha integrat estructuralment aquesta superfície en la xarxa viària i de transport públic, fent materialment impossible l'execució de la compensació de zona verda prevista, amb coneixement i voluntat institucional plena i inequívoca:

Fig. 30 — Juny 2022 (Street View). Bus municipal «Premià de Mar Bus» en circulació pel lateral de la N-II. La distribució del POUM en cap de les seves variants preveu cap espai per la parada de la línia de bus, perquè la zona ha de ser segons el planejament una zona verda compensatòria — no una via de transport públic.

La inversió pública municipal en infraestructura viària permanent — voreres de ciment, parades d'autobús, gestió de zona blava remunerada, ruta de bus municipal — sobre terrenys designats com a zona verda compensatòria al planejament constitueix un incompliment actiu i irreversible de les obligacions derivades del pla.

A.5. Zona 3 (equipament 56): 39 anys d'ocupació privada amb «Prohibit el pas»

La Zona 3, d'una superfície de 2.702 m², designada com a zona verda compensatòria al POUM 2017, es troba tancada amb tanques i porta, presenta senyalització de propietat privada/prohibit el pas, i és objecte d'ús privatiu per part d'una comunitat de veïns que ha instal·lat en el seu interior una pista de futbol sala i jardins d'ús exclusiu. A ambdós extrems, l'Ajuntament gestiona aparcament de zona blava remunerat.

El comparador històric de Catalunya demostra claramente la evolución d'aquesta parcel·la.

Abans de la urbanització al 1977:

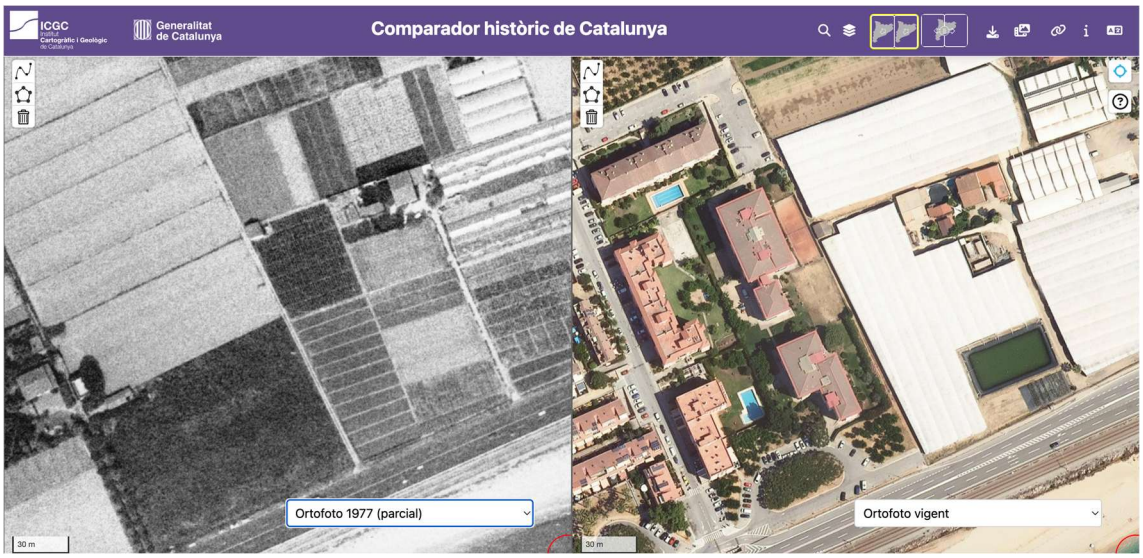


Fig. 31 Any 1977 abans de l'urbanització. Propietats privades

Fig. 32 Any 1987 just després de la urbanització. Edifici adjacent construit, la zona comunitaria privativa tal com está avui, i els accesos/vials nord i sud a la zona comunitaria construits i acabant als accesos de la zona comunitaria.

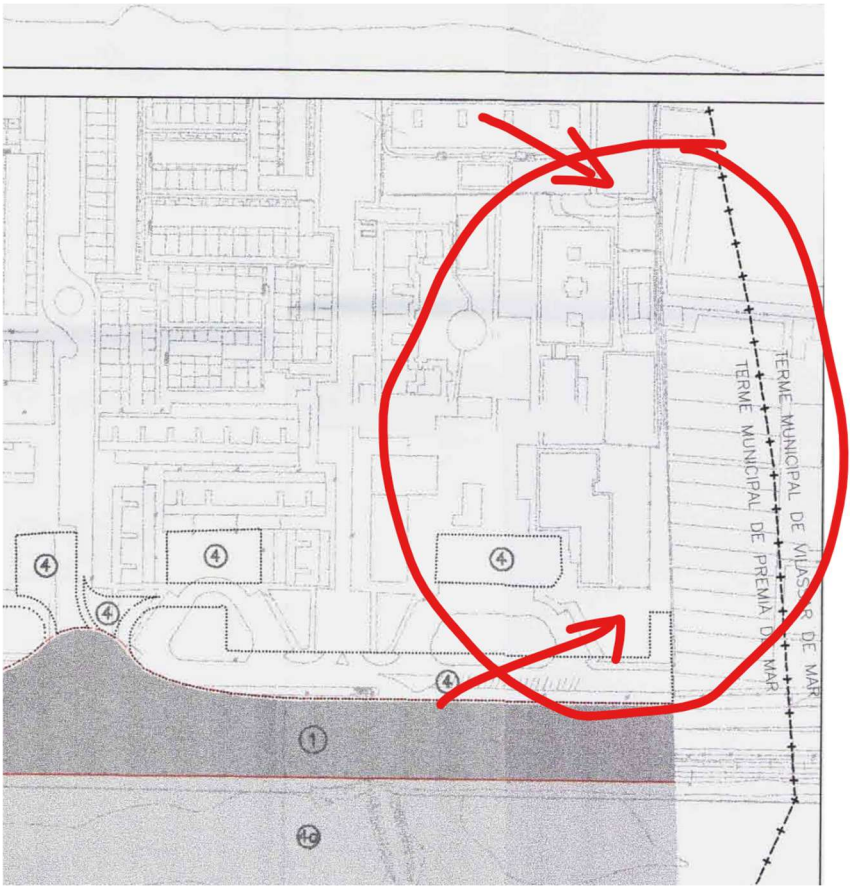


Fig. 33 El POUM del 2000 mostra que es tracta de una zona comunitaria amb els accesos nord i sud tancats, i els vials d'acces exactamente com están al 2026

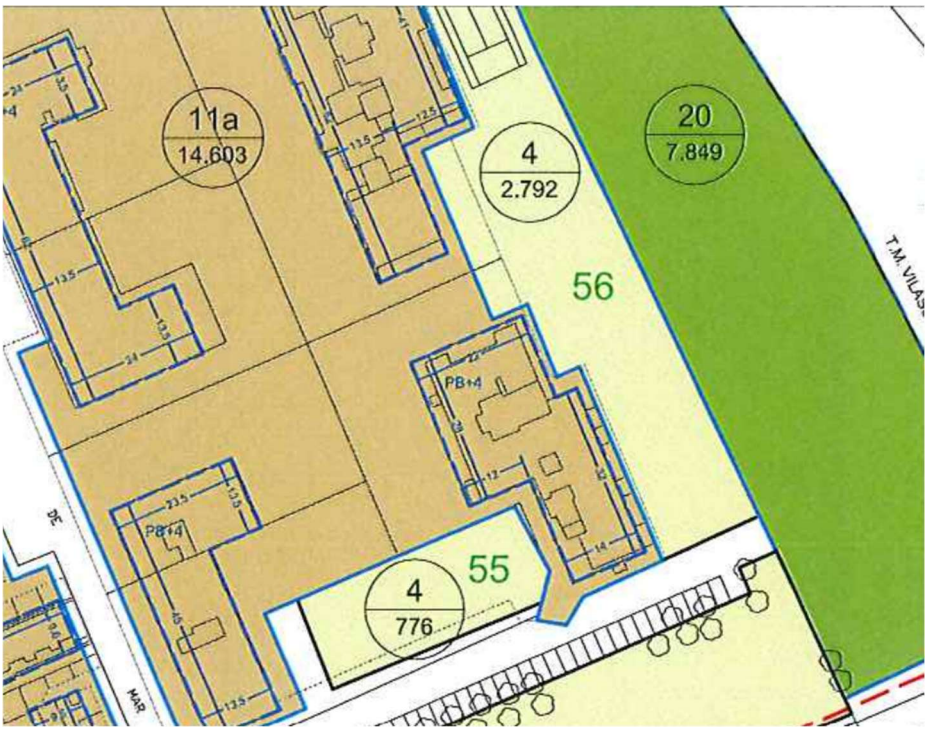


Fig. 34 — Plànol POUM 2017 ampliat — Zona 3 (equipament 56), 2.792 m², al límit amb Vilassar de Mar (parcel·la 20 verda). Aquesta zona és la tercera de les compensatòries del POUM 2017.

Fig. 35 — Març 2013 (Street View) — Porta nord de la Zona 3 amb cartell «Propietat privada — Prohibit el pas». Tanca metàl·lica completa el tancament perimetral. Aquesta és la situació anterior a la modificació de 2017 — i continua igual a dia d'avui.

Fig. 36 — Juny 2008 (Street View) — Tanca i porta a l'accés sud de la Zona 3. Hivernacle adjacent. Estacionament municipal davant de la tanca.

Fig. 37 — Abril 2026 (fotografia in situ) — Porta sud de la Zona 3 amb cartell vermell de «Propietat privada — Prohibit el pas». Estacionament municipal en zona blava

davant de la mateixa porta. La situació no ha canviat respecte de la documentada el 2008 i el 2013.

Fig. 38 — Abril 2026 (fotografia in situ) — Porta nord de la Zona 3 amb tanca completa i cartell vermell de «Propietat privada — Prohibit el pas». Continua tancada i inaccessible al públic com a mínim des del 2008.

L'Ajuntament computa com a zona verda pública compensatòria una parcel·la de 2.702 m² que porta, com a mínim, divuit anys tancada perimetralment amb cartells de «Propietat privada — Prohibit el pas». No n'ha acreditat la titularitat municipal, no ha iniciat cap expedient de recuperació de la possessió, i no existeix cap perspectiva raonable de transformació en espai lliure públic en un horitzó temporal definit. Incloure aquesta superfície en el còmput d'estàndards urbanístics que justifiquen l'equipament és una falsedat fàctica que invalida la base de la compensació.

La gestió d'estacionament remunerat municipal als extrems d'una zona que es presenta com a propietat privada inaccessible constitueix una contradicció que l'Ajuntament ha de resoldre acreditant la titularitat real d'aquest terreny, la seva inscripció al Registre de la Propietat i la seva incorporació a l'inventari de béns municipals.

CONCLUSIÓ DEL BLOC A: les tres zones verdes compensatòries del POUM 2017 no existeixen com a espai lliure públic real, accessible per a la ciutadania. La condició urbanística que va habilitar el canvi de qualificació de la parcel·la 43 no s'ha materialitzat — ni ho fa avui, gairebé deu anys després.

BLOC B · El marc normatiu vulnerat

Els fets acreditats al Bloc A vulneren un marc normatiu coherent que protegeix el manteniment real i efectiu dels sistemes urbanístics d'espais lliures, la prohibició absoluta d'aprofitament privatiu d'aquestes zones, la nul·litat dels actes d'objecte materialment impossible, i el principi d'interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics. Aquest bloc desenvolupa els quatre eixos normatius vulnerats.

B.1. Article 98 TRLUC: manteniment real i efectiu de la superfície i funcionalitat

L'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) regula les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures i zones verdes. La regla fonamental que estableix és que aquestes modificacions han de mantenir la superfície i la funcionalitat de l'espai eliminat. Aquesta exigència no és una obligació de resultat diferida en el temps de manera indefinida: és una condició que ha d'estar garantida per poder executar la part favorable de la modificació — en aquest cas, la construcció de l'equipament.

L'aplicació al cas és inequívoca: la modificació del POUM de 2017 va condicionar la conversió de la parcel·la 43 d'espai lliure a equipament a la designació de tres zones verdes compensatòries. Aquesta compensació és la condició sine qua non que justifica i legitima el canvi de qualificació. Sense compensació real, no hi ha fonament jurídic per al canvi. La condició no es compleix mentre les compensacions designades no siguin executades com a espai lliure públic real, accessible per a la ciutadania, i de titularitat municipal acreditada.

Han transcorregut més de nou anys des de l'aprovació definitiva de la modificació de 2017, i cap de les tres zones compensatòries no ha estat executada en cap moment. L'Ajuntament no pot invocar una compensació que no existeix en la realitat per legitimar la construcció d'un equipament que depèn d'aquella compensació com a condició jurídica prèvia. Mantenir la qualificació d'equipament de la parcel·la 43 quan la compensació que va justificar aquell canvi no existeix materialment ni jurídicament és una actuació contrària al principi de legalitat urbanística i a l'article 98 del TRLUC.

Cal precisar que l'excepció prevista a la pròpia Llei per al supòsit que la modificació tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública no és aplicable al cas que ens ocupa, perquè la nova comissaria de policia local no és ni un equipament docent ni un equipament sanitari.

B.2. Article 73 POUM: prohibició absoluta d'aprofitament privat

L'article 73 del POUM de Premià de Mar regula el sistema urbanístic d'espais lliures públics (claus 4 i 4P). Per a la clau 4, la regulació és inequívoca:

> *«No s'admetran, en cap cas, aprofitaments privats del subsòl, sòl i vol d'aquests espais.»*
>
> *— Art. 73 POUM Premià de Mar — Sistema urbanístic d'espais lliures (clau 4)*

La locució «en cap cas» és una prohibició absoluta que opera com a element definitori de la pròpia qualificació: un espai que admet aprofitament privatiu no pot ser, per definició jurídica, un espai lliure públic de clau 4, independentment de com el denomini el planejament sobre el paper.

La conclusió aplicada al cas és inevitable. Les tres zones designades com a compensació al POUM 2017 admeten avui aprofitaments privats prohibits per l'art. 73:

- **Zona 1 —** tancada amb tanques perimetrals i porta amb cadenat, ocupada per usos privatius (Fig. 7-12). Aprofitament privat no admès.
- **Zona 2 —** sòl viari de la N-II amb voreres ampliades, parades de bus, zona blava (Fig. 13-19). Aprofitament viari incompatible amb la clau 4 — i, addicionalment, sòl no municipal.
- **Zona 3 —** tancada perimetralment amb cartells de «Propietat privada» i us privatiu documentat des del 1987, amb pista de futbol sala i jardins d'ús privatiu (Fig. 20-24). Aprofitament privat no admès.

En la mesura que les zones designades com a compensació han estat privatitzades de fet, sotmeses a aprofitament privatiu o consolidades com a infraestructura viària, han deixat de reunir els requisits materials i jurídics de la clau 4. No són espais lliures públics accessibles als ciutadans: són, en la realitat física i en el règim d'ús efectiu, espais d'aprofitament incompatible amb la clau 4 que el POUM els atribueix formalment.

B.3. Article 47.1 LPAC: nul·litat de ple dret per impossibilitat material

L'article 47.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú, estableix:

> *«Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes: [...] c) Los que tengan un contenido imposible.»*
>
> *— Art. 47.1.c Llei 39/2015 (LPAC)*

L'aplicació al cas és directa per a les zones 1 i 2: la designació com a zones verdes municipals compensatòries de superfícies que corresponen al domini públic viari estatal de la N-II — sobre el qual l'Ajuntament no té cap facultat de disposició ni d'afectació urbanística sense un procediment formal de desafectació i cessió per part de l'administració titular — té un contingut materialment impossible en el moment

d'adopció de l'acte. La impossibilitat no ha sobrevingut: existia ja en el moment de l'aprovació del pla de 2017.

D'acord amb l'article 47.1.c LPAC, els actes administratius el contingut dels quals és impossible són nuls de ple dret. Aquesta nul·litat opera sense necessitat de declaració expressa i no està subjecta a termini de prescripció. La modificació puntual del POUM de 2017 (expedient 2016/061672/B), en la mesura que designa com a compensació zones verdes que jurídicament i materialment no podien ser-ho — perquè no eren ni són de titularitat municipal — incorre en aquest supòsit de nul·litat radical.

La conseqüència és inevitable: si la designació de la compensació és nul·la de ple dret, la modificació no pot desplegar el seu efecte favorable — la conversió de la parcel·la 43 en equipament. Sense compensació vàlida, no hi ha modificació vàlida; sense modificació vàlida, no hi ha base urbanística per a l'equipament; sense base urbanística per a l'equipament, no es pot construir cap comissaria sobre la parcel·la 43.

B.4. Articles 9.3 CE i 3 Llei 40/2015: interdicció de l'arbitrarietat i bona fe

L'article 9.3 de la Constitució Espanyola consagra el principi d'interdicció de l'arbitrarietat dels poders públics. L'article 3 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, estableix els principis de bona fe, lleialtat institucional, eficàcia i transparència que han de regir l'actuació de les Administracions Públiques.

L'aplicació al cas posa de manifest una vulneració convergent: l'Ajuntament de Premià de Mar ha mantingut durant dues dècades una conducta administrativa contradictòria amb els seus propis instruments de planejament. Mentre invoca formalment el compliment dels estàndards d'espais lliures per justificar la implantació d'un nou equipament, simultàniament:

- Tolera la privatització progressiva de la Zona 1 sense adoptar cap mesura de restauració de la legalitat urbanística (2016-2026).
- Inverteix recursos públics en consolidar voreres, parades de bus, zones blaves i infraestructura viària permanent sobre la Zona 2, mentre la designa com a compensació de zona verda.
- Computa com a zona verda pública la Zona 3, que porta com a mínim 18 anys tancada perimetralment amb cartells de «Propietat privada».
- Dissenya un nou avantprojecte que reprodueix exactament el mateix patró: anuncia zones verdes a la documentació justificativa, sense pressupost ni voluntat efectiva d'execució.

Aquesta conducta no és una simple omissió administrativa: és un patró actiu i deliberat consistent en consolidar físicament usos contraris al propi planejament vigent, mentre simultàniament invoca el compliment dels estàndards d'espais lliures per justificar la implantació de nous equipaments. Aquesta pràctica és incompatible amb els principis

de bona administració (art. 3 de la Llei 40/2015), de motivació real dels actes (art. 35 de la Llei 39/2015) i de proscripció de l'arbitrarietat dels poders públics (art. 9.3 CE). Una Administració no pot fonamentar decisions urbanístiques substantives en compromisos que, sistemàticament, no es tradueixen en consignació pressupostària ni en execució material.

CONCLUSIÓ DEL BLOC B: l'avantprojecte vulnera simultàniament l'art. 98 TRLUC (compensació no executada), l'art. 73 POUM (aprofitament privatiu prohibit a la clau 4), l'art. 47.1.c LPAC (nul·litat per impossibilitat material) i l'art. 9.3 CE (interdicció de l'arbitrarietat).

BLOC C · Les confessions de l'avantprojecte i el còmput materialment fals

L'avantprojecte de 2026 anuncia formalment un increment de zona verda i el justifica amb una quantificació documentada al quadre de superfícies de la pàgina 82. Aquest bloc demostra que aquesta quantificació és materialment falsa — fonamentada en una doble manipulació d'omissions selectives i inclusions indegudes — i que el propi document confessa textualment la incertesa de les actuacions que invoca per sostenir-la.

C.1. El compromís textual i la quantificació de la pàgina 82

L'avantprojecte, a la pàgina 77, assumeix expressament el compromís de millorar l'entorn mitjançant la creació de noves zones verdes:

> *«S'aprofita la intervenció urbana per a millorar l'accessibilitat, tant territorial com local. Amb la implantació del nou carril bici, que connecta els nuclis de Premià de Mar i Vilassar de Mar, es fomentarà la mobilitat lenta d'accés al nou equipament. També es buscarà crear nous espais de passeig per a vianants, amb noves zones verdes, espais d'estada i petits refugis climàtics.»*
>
> *— Avantprojecte, pàg. 77 (compromís textual)*

Aquest compromís es tradueix, a la pàgina 82, en una quantificació concreta. La taula del propi avantprojecte declara els valors següents:

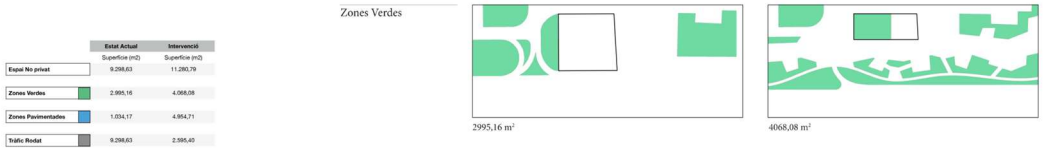


Fig. 39 — Avantprojecte, pàg. 82. Quadre de superfícies de l'estat actual i de la intervenció. La fila «Zones Verdes» declara un increment de 2.995,16 m² (estat actual) a 4.068,08 m² (intervenció), un increment net de 1.072,92 m². Els plànols esquerra (estat actual) i dreta (intervenció) il·lustren visualment la quantificació.

L'avantprojecte pretén, doncs, acreditar un increment net de zona verda de 1.072,92 m² (de 2.995,16 m² a 4.068,08 m²). Aquest balanç positiu és l'element justificatiu central que permet a l'avantprojecte presentar-se com a una millora ambiental i social.

Aquesta part al·legant manifesta que la quantificació és materialment falsa i que es fonamenta en dos errors greus i simultanis: una subvaloració de l'estat actual mitjançant l'omissió selectiva de zones verdes existents, i una sobrevaloració de l'estat projectat que inclou superfícies que no són ni poden ser computades com a zona verda. Els subapartats C.2 i C.3 desenvolupen cadascun d'aquests errors.

C.2. Primer error: subvaloració de l'estat actual per omissió selectiva

La pàgina 52 de l'avantprojecte grafia les zones qualificades amb clau 4 (espais lliures) de l'àmbit. La comparació amb el plànol de càlcul de la pàgina 82 evidencia que diverses àrees amb aquesta qualificació no han estat incloses al còmput de l'estat actual:

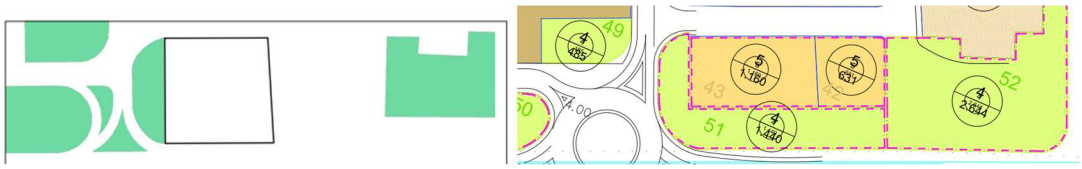


Fig. 40 — Comparativa entre el plànol de càlcul de zones verdes de la pàg. 82 (esquerra) i el plànol del POUM (dreta). Es pot observar que les parcel·les 51 i 52 (qualificades clau 4 — espais lliures al POUM) no apareixen comptabilitzades a l'estat actual del càlcul de la pàg. 82. La parcel·la 43, futura comissaria, està delimitada en línia magenta a la dreta.

Fig. 41 — Plànol pàg. 82 amb les zones verdes omeses ressaltades en VERMELL. Aquestes superfícies són clau 4 al POUM vigent però no estan incloses al còmput de l'estat actual de l'avantprojecte. La seva omissió selectiva redueix artificialment la superfície de partida i infla, en conseqüència, l'aparent guany de zona verda derivat de la intervenció.

L'omissió selectiva de zones verdes existents — la subvaloració de l'estat actual — és una manipulació de la base de partida del càlcul. Es tracta d'una contradicció interna del propi avantprojecte, ja que el document es contradiu amb la seva pròpia planimetria: el plànol del POUM (pàg. 52) reconeix com a clau 4 unes superfícies que el plànol de càlcul (pàg. 82) ignora a l'estat actual.

C.3. Segon error: sobrevaloració per inclusió de superfícies que no són zona verda

L'examen del plànol de l'estat projectat revela que la xifra de 4.068,08 m² de zona verda s'obté computant com a tals dues superfícies que en cap cas poden tenir aquesta consideració:

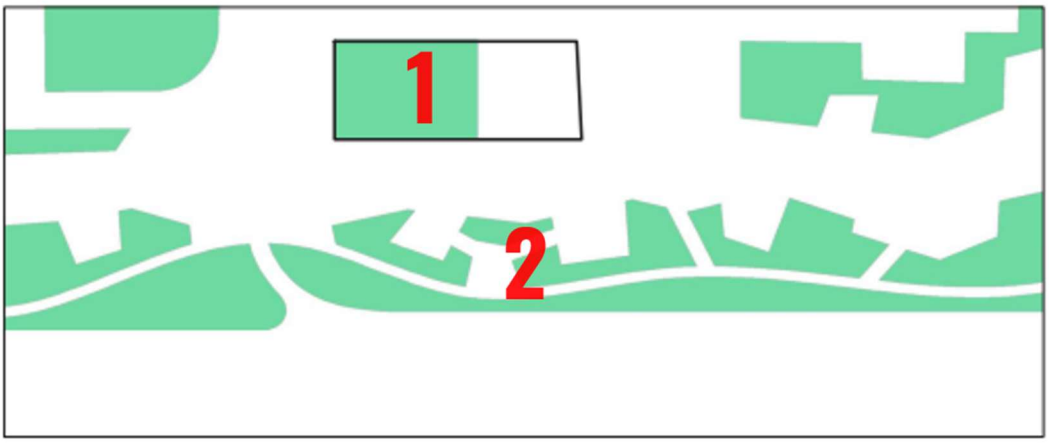


Fig. 42 — Avantprojecte, pàg. 82, plànol de l'estat projectat amb les dues zones de sobrevaloració ressaltades. Zona 1 (a dalt): l'edifici de la comissaria comptabilitzat com a zona verda. Zona 2 (a baix): superfície de la N-II (sòl de domini públic estatal) comptabilitzada com a zona verda municipal.

C.3.1 Sobrevaloració I — el propi edifici de la comissaria comptat com a zona verda

La petjada ocupada pel volum edificat del nou equipament apareix, al plànol de zones verdes de la intervenció, inclosa dins la superfície comptabilitzada com a verda. Resulta una evidència que una edificació no pot ser computada com a zona verda. L'article 34 del TRLUC defineix els sistemes d'espais lliures públics com a parcs, jardins, espais de lleure i zones verdes, caracteritzats pel seu caràcter obert, lliure d'edificació i destinats a l'ús i gaudi col·lectiu.

La inclusió de la superfície ocupada pel cos edificat del nou equipament dins del còmput de zones verdes constitueix un error material flagrant que, per si sol, invalida la quantificació presentada. Una edificació de policia local — amb plantes, despatxos, vestidors, atenció al públic, dipòsit de vehicles i, segons les zones del programa funcional, fins i tot soterrani — no pot tenir la consideració d'espai lliure ni de zona verda en cap configuració jurídica imaginable.

C.3.2 Sobrevaloració II — sòl de domini públic estatal de la N-II

La segona superfície indegudament comptabilitzada correspon a sòl que forma part del domini públic viari de la carretera N-II, titularitat que no correspon a l'Ajuntament de Premià de Mar sinó a l'Administració General de l'Estat. No consta a l'expedient sotmès a informació pública:

- Cap projecte aprovat de transformació de la N-II que afecti aquest àmbit.
- Cap instrument que acrediti la cessió o el traspàs de titularitat d'aquest sòl a favor de l'Ajuntament.

- Cap document que permeti inferir, amb la certesa jurídica exigible, que aquesta superfície tindrà efectivament la condició de zona verda municipal en el moment d'entrada en servei de l'equipament.

C.4. Confessió textual sobre la incertesa de les actuacions invocades

El propi avantprojecte reconeix expressament la incertesa d'aquesta transformació. A la pàgina 5 s'afirma:

> *«La proposta genera un nou espai públic, creant un nou front urbà a la N-II, potenciant l'accés des del futur passeig, quan la carretera es transformi en una via pacificada al seu pas pel municipi.»*
>
> *— Avantprojecte, pàg. 5 (confessió textual de futur condicional)*

I, encara més clarament, a la pàgina 7:

> *«Si bé és incerta la seva execució a curt termini, hi ha la ferma voluntat de pacificar la N-II.»*
>
> *— Avantprojecte, pàg. 7 (confessió textual d'incertesa)*

L'avantprojecte confessa, doncs, que basa part del seu còmput de zones verdes en una actuació que el propi document qualifica de futura, incerta, sense calendari, sense projecte aprovat i sobre sòl d'una administració diferent. Computar com a compensació efectiva una superfície la disponibilitat de la qual el propi document qualifica d'incerta constitueix una contradicció interna insalvable i una infracció dels principis de certesa i motivació que han de presidir tota actuació administrativa (art. 35 de la Llei 39/2015).

La construcció lògica de l'avantprojecte és la següent: anuncia un balanç positiu de zona verda; el balanç positiu depèn de comptar com a zona verda el lateral de la N-II; el lateral de la N-II només podrà ser zona verda si la pacificació de la carretera es fa efectiva; i el propi document reconeix que aquesta pacificació és «incerta a curt termini», no té projecte aprovat i depèn de decisions d'un altre nivell administratiu. La cadena lògica és, per tant, autoinculpatòria: l'increment de zona verda quantificat al document descansa en una hipòtesi que el mateix document declara incerta.

C.5. L'acord d'aprovació inicial consolida la mancança

Aquesta insuficiència no es pot entendre com un oblit puntual susceptible de correcció posterior, sinó que ha estat assumida i consolidada per l'òrgan municipal en el propi acte d'aprovació inicial. L'acord d'aprovació inicial de l'avantprojecte, de 25 de març de 2026, disposa:

> *«Acords. Primer. APROVAR INICIALMENT l'Avantprojecte d'una nova comissaria per a la Policia Local de Premià de Mar, amb un pressupost sense IVA de 1.469.801,65 € i 1.778.460,00 € amb IVA inclòs, que s'adjunta amb la present proposta.»*
>
> *— Acord JGL Ajuntament de Premià de Mar, 25/03/2026*

La xifra aprovada — 1.778.460,00 € amb IVA — coincideix amb la suma de capítols del propi avantprojecte i, per tant, incorpora la mateixa limitació confessada a la pàgina 40: cobreix l'edifici i l'aparcament, però no inclou l'espai públic circumdant ni, per tant, les zones verdes anunciades. L'Administració, en conseqüència, no aprova únicament un projecte arquitectònic: aprova també — de forma implícita però inequívoca — la no execució de les zones verdes que el mateix document utilitza com a justificació ambiental.

Aquesta consolidació té rellevància jurídica autònoma: l'acte aprovatori, en haver assumit expressament un pressupost que confessa no incloure les zones verdes, no es pot defensar amb arguments d'oblit ni d'imprecisió subsanable a posteriori. Si la mancança és vol esmenar, ha de ser-ho mitjançant una nova aprovació amb un pressupost diferent que sí incorpori les partides necessàries — supòsit que requeriria, jurídicament, retrotreure el procediment i obrir nou període d'informació pública sobre el document esmenat.

CONCLUSIÓ DEL BLOC C: la xifra de 4.068,08 m² de zones verdes és materialment falsa. Depurades les omissions selectives i les inclusions indegudes, l'increment net de 1.072,92 m² no existeix — la intervenció es tradueix probablement en una pèrdua neta de zona verda.

BLOC D · Vicis específics: pressupost, inconsistència aritmètica i patró reiterat

Aquest bloc desenvolupa quatre vicis específics que afecten la validesa de l'avantprojecte: l'absència de partida pressupostària per a les zones verdes anunciades, la rèplica anticipada a una possible defensa per fasificació plurianual, la inconsistència aritmètica del POUM 2017 sobre la superfície de la Zona 2, i el patró reiterat de zones verdes «de paper» que mai s'executen — patró que es repeteix idènticament al planejament de 2003, al POUM de 2017 i a l'avantprojecte de 2026.

D.1. Absència de partida pressupostària per a les zones verdes anunciades

La narrativa ambiental de l'avantprojecte — desenvolupada extensament al Bloc C — es desmunta en arribar al capítol pressupostari del propi document. La pàgina 40 de l'avantprojecte afirma literalment:

> *«D'acord a l'anàlisi de programa realitzat en aquest avantprojecte, el pressupost estimat serà d'1.171.048,85 € de PEM per a l'edifici i 64.078,59 € de PEM per a la urbanització. De la part d'urbanització només s'ha comptat el recinte corresponent a l'espai exterior d'aparcament: no inclou l'espai públic que envolta l'edifici.»*
>
> *— Avantprojecte, pàg. 40 (pressupost estimatiu)*

Es tracta d'una confessió expressa, feta pel propi redactor de l'avantprojecte, en virtut de la qual:

- **La partida d'urbanització (64.078,59 € PEM) cobreix exclusivament l'aparcament exterior.** No inclou cap altra superfície de l'entorn de l'edifici.
- **No s'ha pressupostat absolutament res per executar l'espai públic que envolta l'edifici,** que és precisament on es grafien les noves zones verdes, zones d'estada, refugis climàtics i elements de vianants que l'avantprojecte presenta com a justificació ambiental i social de la proposta.

En altres paraules: les zones verdes de la pàgina 77, del plànol de la pàgina 82 i dels renders no existeixen en el pressupost. Són, a efectes econòmics i de compromís d'execució, inexistents. La conseqüència aplicada al cas que ens ocupa és doble: (i) les noves zones verdes anunciades a l'avantprojecte no estan pressupostades; (ii) les zones verdes de compensació exigides pel POUM 2017 — que continuen pendents nou anys després — tampoc no figuren en cap partida del pressupost aprovat.

D.2. Rèplica anticipada: la fasificació plurianual no salva l'argument

L'absència de partida pressupostària per a les zones verdes anunciades i per a les compensacions del POUM 2017 podria ser objecte d'una possible al·legació municipal en el sentit que l'execució es preveu fer en exercicis pressupostaris futurs no recollits

a l'avantprojecte. Aquest argument, però, no desvirtua la sol·licitud d'aquesta al·legació per les raons següents:

- **L'avantprojecte no documenta cap fasificació plurianual ni cap compromís pressupostari futur** per a aquestes zones verdes. Es presenta com un document unitari amb un pressupost estimatiu únic (pàg. 40), sense desglossament temporal ni cap remissió a instruments financers separats. La sola hipòtesi que l'Ajuntament pugui formular en el futur compromisos pressupostaris addicionals no equival a haver-los documentat al document sotmès a informació pública.
- **Les zones verdes de compensació del POUM 2017 no són una actuació discrecional** que l'Ajuntament pugui executar quan li convingui: són una obligació legal pressupòsit jurídic per a la disposició efectiva de la parcel·la 43 com a equipament, derivada de l'art. 98 TRLUC. Diferir aquesta compensació a un exercici pressupostari futur sense data, sense partida i sense compromís formal no és planificació: és la perpetuació d'un incompliment urbanístic mantingut durant gairebé una dècada.
- **Si l'Ajuntament té efectivament un pla plurianual** que cobreix l'execució d'aquestes zones verdes — amb partides assignades a exercicis posteriors al 2026, instruments financers identificats i terminis comprometre's —, aquesta circumstància hauria de constar explícitament a la documentació de l'avantprojecte sotmès a informació pública. La seva absència constitueix un dèficit d'informació que per si sol justifica la sol·licitud que l'expedient sigui completat amb el pla complet abans de continuar la seva tramitació.

D.3. Inconsistència aritmètica en les superfícies declarades al POUM 2017

La modificació del pla de 2017 declara per a la Zona 2 una superfície total de 6.514 m². Tanmateix, la suma de la superfície preexistent al POUM 2010 i de l'ampliació declarada a la modificació de 2017 no quadra amb aquesta xifra:

Document	Superfície prevista
POUM 2010 (superfície preexistent)	**4.128 m²**
Ampliació al POUM 2017	**+ 1.623 m²**
Total esperat (suma aritmètica)	**5.751 m²**
Citat al pla de 2017	**6.514 m²**

Document	Superfície prevista
DISCREPÀNCIA INEXPLICADA	**763 m² sense justificació documental**

Quadre de la inconsistència aritmètica en les superfícies declarades de la Zona 2 al POUM 2017. La xifra final declarada (6.514 m²) supera en 763 m² la suma aritmètica dels seus components, sense que la documentació del pla justifiqui aquesta diferència.

La diferència de 763 m² és un 13% de la suma dels components — magnitud aritmèticament rellevant que no pot atribuir-se a arrodoniment ni a imprecisió cartogràfica. Aquesta inconsistència aritmètica en la documentació del pla afecta la certesa de les superfícies compensatòries declarades i constitueix un indici addicional d'irregularitat en la tramitació de la modificació. Cal recordar, a més, que la totalitat d'aquesta superfície — sigui 5.751 o 6.514 m² — és sòl de domini públic viari estatal, no municipal, com s'ha acreditat al subapartat A.4.1, fet que fa que la quantificació, més enllà de la inconsistència interna, sigui irrellevant per al càlcul de zones verdes municipals.

D.4. Patró reiterat: zones verdes «de paper» que mai s'executen

Aquesta anomalia no es pot analitzar aïlladament. Tal com s'ha exposat als blocs anteriors, la modificació puntual del POUM de 2017, que va permetre la requalificació de la parcel·la 43 com a sistema d'equipaments, es va fonamentar jurídicament en unes zones verdes de compensació que, més de nou anys després, continuen sense ser executades. L'avantprojecte de la comissaria de 2026 reprodueix exactament el mateix patró:

Element	POUM 2017 — parcel·la 43	Avantprojecte 2026
Justificació ambiental	Zones verdes de compensació	Zones verdes perimetrals i refugis climàtics
Documentació gràfica	Sí, plànols i quadres	Sí, plànols, quadres i +-s
Assignació pressupostària	No executada (9+ anys)	No inclosa al pressupost aprovat
Efecte real	Compensació inexistent	Compensació inexistent

Quadre comparatiu del patró reiterat de zones verdes de paper. La modificació del POUM de 2017 i l'avantprojecte de 2026 reprodueixen exactament la mateixa estructura: justificació ambiental documentada gràficament, sense assignació pressupostària efectiva.

S'evidencia així un patró administratiu reiterat: definir zones verdes en la documentació justificativa dels projectes per tal d'obtenir-ne l'aprovació — en aquest cas l'aprovació inicial d'un equipament de gran impacte — sense la voluntat efectiva de materialitzar-les. Aquest patró és incompatible amb els principis de bona administració (art. 3 de la Llei 40/2015), de motivació real dels actes (art. 35 de la Llei 39/2015) i de proscripció de l'arbitrarietat dels poders públics (art. 9.3 de la Constitució Espanyola). Una Administració no pot fonamentar decisions urbanístiques substantives en compromisos que, sistemàticament, no es tradueixen en consignació pressupostària ni en execució material.

CONCLUSIÓ DEL BLOC D: l'avantprojecte de 2026 reprodueix idènticament el patró del POUM 2017 — zones verdes anunciades a la documentació gràfica però sense partida pressupostària, sense calendari d'execució, sense voluntat efectiva de materialitzar-les.

BLOC E · Cadena d'incompliments, coordinació i conseqüències jurídiques

Aquest bloc final exposa la **cadena de 23 anys d'incompliments successius des de la cessió i inscripció registral del 1987,** la coordinació d'aquesta al·legació amb les altres al·legacions complementàries presentades, i les conseqüències jurídiques que es deriven dels fets i fonaments dels blocs anteriors — nul·litat de ple dret, revisió d'ofici, restitució de la qualificació original.

E.1. Cadena de 23 anys d'incompliments successius

Els fets exposats al Bloc A revelen un patró sistemàtic i acumulat d'incompliments que es remunta a més de dues dècades i fins a quatre dècades. Es poden distingir dues generacions clarament identificades:

E.1.1 Primera generació d'incompliments (2001-2003)

La modificació del Pla del Litoral (expedient 2000/001741/B), aprovada el 2001 i ratificada en Ple el 2003, va convertir per primera vegada en equipament un terreny cedit el 1987 com a espai lliure públic, i va designar com a compensació una zona verda a l'accés de la N-II pel carrer Can Pou i una redistribució de les zones preexistents. Cap d'aquestes compensacions no va ser executada en els catorze anys que van transcórrer fins a la modificació de 2017.

E.1.2 Segona generació d'incompliments (2017-2026)

La modificació de 2017 (expedient 2016/061672/B), en lloc d'executar les compensacions pendents de la modificació de 2003, va procedir a redissenyar les zones compensatòries sobre nous terrenys — dos dels quals corresponen a domini públic viari de la N-II i no són de titularitat municipal — sense executar-ne cap en els nou anys transcorreguts.

E.1.3 La gravetat estructural del patró

La gravetat d'aquest patró és que cada nova modificació de planejament ha servit per «re-escriure» sobre el paper les obligacions de compensació pendents, substituint compensacions impossibles o incomplides per noves compensacions igualment impossibles o incomplides, sense que en cap moment s'hagi executat materialment cap zona verda pública accessible per als veïns de Premià de Mar. El resultat acumulat és que el municipi porta més de vint anys sense la zona verda que hauria d'existir des de la cessió de 1987.

Mentre no s'executin efectivament les zones verdes de compensació previstes per la modificació puntual del POUM de 2017 — que van ser la condició urbanística per a la requalificació de la parcel·la 43 com a sistema d'equipaments — no es pot considerar jurídicament consolidada la condició d'equipament d'aquesta parcel·la i, per tant, no es pot emparar en aquella requalificació la construcció de la nova comissaria.

L'incompliment sostingut durant més de nou anys de la contraprestació urbanística que va justificar la modificació del POUM priva d'eficàcia substantiva aquesta modificació als efectes pretesos.

E.3. Conseqüències jurídiques: nul·litat, revisió d'ofici o restitució

Els fets i fonaments exposats als blocs anteriors generen tres conseqüències jurídiques alternatives o complementàries que la Junta de Govern Local ha de considerar:

E.3.1 Nul·litat de ple dret de la designació de compensacions

Per a les zones 1 i 2, la designació com a zones verdes municipals d'una superfície que correspon al domini públic viari estatal és un acte amb contingut materialment impossible, supòsit de nul·litat de ple dret de l'art. 47.1.c LPAC (vegeu Bloc B.3). Aquesta nul·litat no està subjecta a termini de prescripció i pot ser declarada en qualsevol moment per l'òrgan competent.

E.3.2 Revisió d'ofici de la modificació del POUM 2017

Subsidiàriament, l'art. 106 de la Llei 39/2015 permet a les Administracions Públiques iniciar la revisió d'ofici dels actes nuls de ple dret. Si la designació de les compensacions és nul·la per impossibilitat material, la modificació puntual del POUM de 2017 (expedient 2016/061672/B) ha de ser objecte de revisió d'ofici, declarant la nul·litat de la designació de les compensacions invàlides. Declarada la nul·litat, la parcel·la 43 hauria de recuperar automàticament la qualificació d'espai lliure públic que tenia amb anterioritat a aquella modificació, atès que la modificació que va habilitar el canvi de qualificació seria nul·la de ple dret i sense efectes jurídics.

E.3.3 Restitució de la qualificació original

Alternativament — i com a tercera via — l'Ajuntament pot promoure una nova modificació puntual del POUM que, constatada la impossibilitat material i jurídica de les compensacions actuals, restitueixi expressament la qualificació d'espai lliure a la finca del Camí Ral 239 (parcel·la 43), en coherència amb l'obligació legal de compensació efectiva que estableix l'article 98 del TRLUC i amb la destinació registral del 1987.

Les tres vies condueixen al mateix resultat: el manteniment, en la realitat física i en el règim jurídic urbanístic, d'un sòl destinat a espai lliure públic — sigui mitjançant l'execució efectiva de les compensacions previstes (cosa que requereix títol municipal sobre el sòl i partida pressupostària assignada), sigui mitjançant la restitució de la qualificació original de la parcel·la 43. El que no és jurídicament admissible és la situació actual: que ni s'executin les compensacions, ni es restitueixi la qualificació, i que simultàniament es construeixi un equipament sobre la base d'una requalificació la condició de la qual mai s'ha materialitzat.

CONCLUSIÓ DEL BLOC E: 23 anys d'incompliments successius des de la cessió del 1987 generen tres possibles conseqüències jurídiques convergents — nul·litat de ple dret, revisió d'ofici o restitució de la qualificació original — totes incompatibles amb la continuació de la tramitació de l'avantprojecte.

En definitiva, els fets exposats en aquest motiu Tercer acrediten **un incompliment sostingut durant 23 anys de l'obligació compensatòria que va condicionar el canvi de qualificació de la parcel·la 43 de espai lliure a equipament.** La condició que va habilitar la requalificació no s'ha materialitzat. La conducta administrativa documentada vulnera de manera convergent: l'art. 98 del TRLUC (manteniment real i efectiu de la superfície i funcionalitat dels espais lliures); l'art. 73 del POUM de Premià de Mar (prohibició absoluta d'aprofitament privat a la clau 4); l'art. 47.1.c de la Llei 39/2015 (nul·litat de ple dret per contingut materialment impossible); l'art. 106 de la Llei 39/2015 (revisió d'ofici dels actes nuls); els arts. 9.3 CE i 3 de la Llei 40/2015 (interdicció de l'arbitrarietat i bona fe administrativa); i la doctrina urbanística catalana sobre l'eficàcia substantiva — no merament formal — de les compensacions de zones verdes. En virtut de tot l'exposat, la part al·legant formula la següent sol·licitud, articulada en sol·licitud principal i sol·licituds subsidiàries.

Es sol·licita, per tant, i procedeix, que la Junta de Govern Local suspengui la tramitació de l'avantprojecte de la nova comissaria de policia al Camí Ral 239 — i qualsevol acte d'aprovació, licitació o execució d'obres que en derivi — fins que les tres zones verdes compensatòries designades a la modificació del POUM de 2017 hagin estat efectivament executades com a zones verdes públiques de lliure accés per als ciutadans de Premià de Mar.

A tal efecte, l'Ajuntament haurà d'acreditar:

- La titularitat pública municipal de cadascuna de les tres zones, mitjançant certificació registral i incorporació a l'inventari de béns municipals.
- L'aprovació i l'inici del projecte d'urbanització o d'execució de les zones verdes.
- La posada a disposició efectiva i de lliure accés d'aquelles zones per a la ciutadania, prèviament a qualsevol adjudicació d'obres de la comissaria.
- **LA MERA CONSTÀNCIA SOBRE EL PAPER DEL PLANEJAMENT NO ÉS SUFICIENT.** Es requereix l'execució material real i verificable de les compensacions pendents des de fa més de vint anys.

I **subsidiàriament** a la sol·licitud principal, i de manera autònoma respecte d'aquesta, aquesta part formula les sol·licituds següents:

Subsidiària 1a — Expedient de restauració de la legalitat urbanística

Que s'incoï expedient de restauració de la legalitat urbanística respecte de les obres i usos executats a les zones 1, 2 i 3 que són incompatibles amb la seva qualificació de zona verda pública (privatització amb tanques i cadenats, voreres ampliades, infraestructura viària permanent, ocupació privativa amb cartells de «Propietat privada»). En el marc d'aquell expedient s'estableixi un termini màxim per a l'execució material de cadascuna de les zones compensatòries. Si transcorregut aquell termini l'Ajuntament no ha pogut executar les zones compensatòries per impossibilitat material o jurídica degudament acreditada, s'instiï el procediment de modificació del

POUM per revertir la qualificació de la parcel·la 43 (Camí Ral 239) a la seva qualificació originària d'espai lliure públic, en coherència amb la inscripció registral del 1987.

Subsidiària 2a — Informe vinculant a la DG d'Urbanisme de la Generalitat

Que es sol·liciti informe vinculant a la Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya sobre:

- La validesa de la compensació designada al pla de 2017, a la vista de la impossibilitat jurídica i física acreditada de les zones 1, 2 i 3.
- Si la inexecució de les zones compensatòries durant més de vint anys constitueix incompliment de les condicions de la modificació del planejament que va habilitar la qualificació d'equipament.
- Si, en cas d'impossibilitat material definitiva de les zones compensatòries, la finca de l'equipament 43 ha de revertir a la qualificació d'espai lliure.

Aquest organisme supervisori podria avaluar la legalitat de continuar la tramitació de l'avantprojecte sense que les condicions de la modificació hagin estat satisfetes.

Subsidiària 3a — Expedient sobre la destinació original 1987

Que la Junta de Govern Local incoï expedient per determinar si la destinació de la finca cedida el 1987 com a espai lliure públic és compatible amb la construcció d'una comissaria de policia, resolent la contradicció entre la inscripció registral del 1987 i les modificacions de planejament posteriors. Si l'expedient conclou que existeix impossibilitat material o jurídica definitiva d'executar les tres zones compensatòries previstes al POUM 2017 — per correspondre a domini públic viari aliè, per les obres físiques permanents executades, o per ocupació privada consolidada —, que es procedeixi a tramitar la modificació del POUM per restituir la parcel·la 43 a la qualificació d'espai lliure públic, en compliment de la destinació originària inscrita al Registre de la Propietat i del principi de manteniment de la funcionalitat que exigeix l'article 98 del TRLUC.

En cap cas podrà continuar la tramitació de l'avantprojecte mentre aquest expedient no estigui resolt.

Subsidiària 4a — Revisió d'ofici de la modificació del POUM 2017

Subsidiàriament a tot l'anterior, i per al cas que l'Ajuntament no adopti les mesures de suspensió i restauració sol·licitades, que es **procedeixi a la revisió d'ofici de la modificació puntual del POUM amb número d'expedient 2016/061672/B, per nul·litat de ple dret de la designació de les zones compensatòries, d'acord amb l'article 106 de la Llei 39/2015 i els art. 210, 227 i concordants del TRLUC (nul·litat de ple dret i imprescriptibilitat de les infraccions comeses en zones verdes).** Declarada la nul·litat, la parcel·la 43 hauria de recuperar automàticament la qualificació d'espai lliure públic que tenia amb

anterioritat a aquella modificació, atès que la modificació que va habilitar el canvi de qualificació seria nul·la de ple dret i sense efectes jurídics.

Alternativament, que es promogui de forma immediata una nova modificació puntual del POUM que, constatada la impossibilitat material i jurídica de les compensacions actuals, restitueixi expressament la qualificació d'espai lliure a la finca del Camí Ral 239 (parcel·la 43), en coherència amb l'obligació legal de compensació efectiva que estableix l'article 98 del TRLUC i amb la destinació registral del 1987.

Subsidiària 5a — Pressupost específic per a les zones verdes

Per al supòsit que la tramitació prosseguís en algun escenari, com a condició inexcusable de qualsevol reformulació de l'avantprojecte:

- Que s'identifiqui la partida pressupostària específica destinada a l'execució de les zones verdes presentades a l'avantprojecte (pàg. 77 i 82), amb indicació del termini d'execució.
- Que s'identifiqui la partida pressupostària específica i el calendari d'execució de les zones verdes de compensació exigides per la modificació puntual del POUM de 2017.

Que, si aquestes partides estan previstes en exercicis pressupostaris posteriors al 2026, s'aporti el pla de finançament plurianual complet, amb identificació de les partides, els instruments de cobertura financera i el termini d'execució total.