



MODIFICACIÓ PUNTAL DE LES NNSS (MP-NNSS 08) EN
L'ÀMBIT DE MAS SASTRE, TORROELLA DE FLUVIÀ

ABRIL 2025

CONTINGUT

DOCUMENT 1:

MEMÒRIA

DOCUMENT 2:

NORMATIVA

DOCUMENT 3:

PLÀNOLS

Jordi Alcaide
Pairet - DNI
(SIG)

Firmado digitalmente por Jordi Alcaide Pairet - DNI
Motivo: Aquest document ha estat aprovat per majoria absoluta dels membres legals del Ple de l'Ajuntament de Torroella de Fluví en sessió ordinària celebrada en data 17 de setembre del 2025
Fecha: 2025.09.26 09:46:38 +02'00'

FRANCESC
BAQUER FONT
- DNI

Firmado digitalmente por FRANCESC BAQUER FONT - DNI
Fecha: 2025.09.25 09:19:43 +02'00'

Francesc Baquer Font, arquitecte

CÍVICA

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 2 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



1. MEMÒRIA

MODIFICACIÓ PUNTAL DE LES NNSS (MP-NSS 08) EN L'ÀMBIT DE MAS SASTRE, TORROELLA DE FLUVIÀ



PROMOTOR

REDACTOR



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ



FRANCESC BAQUER FONT
arquitecte 70.070-3



ÍNDEX

1. MEMÒRIA 2

0. Consideracions prèvies 4

1. Aspectes generals 4

1.1 Antecedents i oportunitat..... 4

1.2 Objectius de la modificació 5

1.3 Iniciativa..... 6

1.4 Contingut 6

1.5 Marc legal i planejament de referència 6

2. Informació urbanística 7

2.1 Situació i àmbit..... 7

2.2 Característiques naturals del territori..... 7

2.3 Usos, edificacions i infraestructures existents..... 9

2.4 Estructura de la propietat 14

2.5 Planejament vigent 14

2.6 Síntesi dels continguts analitzats..... 15

2.7 Consideracions 16

3. PROPOSTA..... 17

3.1 Objectius de la proposta 17

3.2 Conveniència i interès públic de la MP-NNSS 17

3.2 Descripció de la proposta 17

3.3 Gestió 19

4. Compliment d'estàndards legislatius..... 19

4.1 Comparativa entre el planejament vigent i el proposat..... 19

4.2 Memòria econòmica 20

4.3 Agenda..... 25

4.4 Memòria ambiental..... 26

4.5 Memòria social 26

4.6 Memòria de mobilitat 27

ANNEX 1: Fitxes cadastrals de les finques afectades..... 28

ANNEX 2: Justificació de la titularitat de la finca afectada segons l'article 99 del TRLUC..... 29

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

3



0. CONSIDERACIONS PRÈVIES

Aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries té per objecte la requalificació urbanística de la finca del Mas Sastre, situada al nucli històric de Torroella de Fluvià. Es tracta d'una finca de titularitat municipal des de l'any 2025, adquirida amb l'aprovació del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya. L'objectiu de la modificació és possibilitar l'ús del Mas com a equipament públic, concretament com a seu de l'Ajuntament i espai per a exposicions. La proposta respon a la voluntat de preservar i dinamitzar el patrimoni arquitectònic local, integrant-lo a la xarxa d'equipaments municipals i contribuint així a la revitalització del nucli antic i al reforç de la vida comunitària.

1. ASPECTES GENERALS

1.1 Antecedents i oportunitat

L'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià es localitza al nucli històric del municipi, concretament al sector on es troba el Mas Sastre o Cal Sastre, situat al carrer Sant Pere Pescador número 4 (número 9 segons referència cadastral), corresponent a la SORT 1 de la finca registral número 283. Es tracta d'una masia catalogada dins l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya i inclosa com a bé protegit a l'annex 2 de les Normes Subsidiàries municipals.

Cal Sastre és un edifici d'origen baixmedieval, datat del segle XVI, amb una tipologia pròpia de masia catalana i amb una estructura que conserva nombrosos elements arquitectònics i constructius d'alt valor històric. Segons el règim de protecció patrimonial establert al Capítol 10 de les NNSS, qualsevol intervenció sobre l'edificació ha de garantir la conservació dels materials originals de façanes i cobertes, el manteniment de la volumetria i el respecte per les característiques arquitectòniques tradicionals. Les actuacions sobre els paraments exteriors i la volumetria estan subjectes a autorització de la Comissió Tècnica del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

Tot i el seu valor patrimonial, el Mas Sastre es trobava en situació d'infrutilització, sense cap ús actiu en els darrers anys. Aquesta situació, sumada a la voluntat municipal d'ampliar l'oferta d'equipaments públics i revitalitzar el nucli antic, va motivar l'Ajuntament de Torroella de Fluvià a impulsar l'adquisició de la finca i la seva requalificació com a sòl d'equipament públic.

El procés d'adquisició ha seguit una tramitació administrativa detallada:

- El 16 d'octubre del 2024, el Ple de l'Ajuntament aprova el Plec de Clàusules per a l'adquisició directa del Mas Sastre.

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 5 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



- El 28 d'octubre del 2024, es presenta una oferta d'adquisició conforme al Plec.
- El 6 de novembre del 2024, el Ple adjudica formalment l'adquisició, i s'acorda trametre l'expedient a la Direcció General d'Administració Local.
- Entre el desembre del 2024 i el gener del 2025, es generen diversos informes tècnics, financers i justificatius, incloent-hi una memòria d'Alcaldia, un informe de l'arquitecte del Consell Comarcal de l'Alt Empordà i un certificat d'existència de crèdit.
- El 21 de gener del 2025, la Generalitat emet un informe favorable amb condicions, requerint la segregació registral de la finca i el compliment de requisits de sostenibilitat econòmica.
- El 19 de març del 2025, el Ple municipal aprova definitivament l'adquisició directa de la finca.
- El 23 d'abril de 2025, l'Ajuntament de Torroella de Fluvià adquireix la finca mitjançant compra efectuada davant el Notari Vicente Daudí Arnal, al municipi de Figueres.

Amb aquesta adquisició, l'Ajuntament pretén impulsar la rehabilitació i adaptació funcional del Mas Sastre per a la seva conversió en un equipament públic obert a la ciutadania, posant en valor el patrimoni arquitectònic del municipi i dotant el centre històric d'un nou espai de trobada i cohesió social. Aquesta actuació s'emmarca dins l'estratègia municipal de revitalització del nucli antic, amb l'objectiu d'enfortir la vida comunitària i dinamitzar l'activitat social i cultural.

1.2 Objectius de la modificació

En el context descrit a l'apartat anterior, aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià té com a objectiu requalificar l'actual finca de Mas Sastre com a **equipament públic**, amb la finalitat de posar en valor el patrimoni arquitectònic i dotar el municipi d'un nou espai comunitari. L'objectiu de la proposta respon als criteris següents:

- **Preservar i recuperar el valor patrimonial** de Cal Sastre, garantint-ne la protecció i conservació com a bé catalogat en el **Catàleg de protecció dels elements d'interès històric i cultural**.
- **Adaptar l'edifici per a ús públic** com a equipament municipal, potenciant la seva funcionalitat com a centre cultural, social o administratiu.
- **Reforçar la integració urbana** de Cal Sastre en el teixit social i urbà del centre històric, facilitant-ne la connexió amb els recorreguts de vianants i els fluxos d'activitat.
- **Generar un espai públic de qualitat** davant de Cal Sastre, ampliant l'estructura d'espais de gaudi del centre urbà i millorant la permeabilitat urbana.

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 6 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



- **Compatibilitzar la intervenció amb el règim de protecció** establert a les Normes Subsidiàries, respectant els criteris arquitectònics, materials i estètics de l'edifici.

La proposta, al mateix temps, garantirà la seva viabilitat de gestió, econòmica i jurídica, redactant-se d'acord amb el **Decret legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la **Llei 3/2012**, del 22 de febrer, i amb el **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.3 Iniciativa

Correspon a l'Ajuntament de Torroella de Fluvià la promoció del present expedient, la redacció del qual és a càrrec de l'arquitecte Francesc Baquer Font.

1.4 Contingut

La documentació que conforma aquesta Modificació Puntual es compon dels següents documents:

- Document 1: Memòria
- Document 2: Normativa
- Document 3: Plànols d'informació i d'ordenació

1.5 Marc legal i planejament de referència

El marc legal d'aplicació està constituït pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions posteriors aprovades mitjançant diverses lleis i decrets llei.

També és d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006), així com el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

El planejament de referència és el Text refós de la Revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 11 d'octubre de 2000 i publicat al DOGC número 3391, de data 18 de maig de 2001.

Aquesta modificació puntual s'emmarca dins dels paràmetres establerts pel planejament urbanístic vigent i per la normativa sectorial d'aplicació.

D'acord amb l'especificat en l'article 99 del TRLUC, sobre "modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos", la present Modificació Puntual de les Normes subsidiàries de Torroella de Fluvià inclou, en l'Annex II,



la identitat dels propietaris de la finca de Mas Sastre, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Situació i àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual està integrat per la parcel·la de Mas Sastre, situada al carrer Sant Perer Pescador número 9 de Torroella de Fluvià. La superfície de l'àmbit és de 902,64 m2 de sòl. El límit de l'àmbit queda definit en els plànols d'informació i ordenació que formen part de la present modificació

2.2 Característiques naturals del territori

2.2.1 Orografia i pendent

L'àmbit de Mas Sastre i els seus voltants, situat al centre del nucli antic de Torroella de Fluvià, es troba en una zona plana de l'Alt Empordà, a la part final del curs del riu Fluvià. Aquesta configuració orogràfica favorable implica que no s'identifiquen condicionants significatius derivats de la topografia que puguin afectar la present proposta de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries. A més, la proposta solament té com a objectiu modificar la qualificació urbanística d'aquest àmbit reduït, edificat amb el Mas Sastre, per tal de protegir-ne el valor patrimonial i habilitar-ne l'ús com a equipament públic.

2.2.2 Riscos i afectacions

Cal Sastre s'emplaça, igual que la resta del nucli de Torroella de Fluvià, dins d'una zona inundable amb un període de retorn de 500 anys.

L'article 14 del Reial Decret 665/2023, de 18 de juliol, que modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic, defineix la zona inundable com els terrenys que poden resultar afectats pels nivells teòrics que assolirien les aigües en episodis d'avingudes associades a un període de retorn de 500 anys. Aquesta delimitació es determina a partir d'estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques i altres evidències documentades en llacs, llacunes, embassaments, rius o rieres.

Els terrenys que es trobin en situació bàsica de sòl urbanitzat en la data d'entrada en vigor del Decret 638/2016, així com els edificis existents, tenen limitacions quant als usos del sòl en zona inundable.

D'acord amb el que estableix el punt 3 de l'article 14 bis sobre limitacions d'ús en zona inundable, l'ús de l'edifici com a equipament públic de Ajuntament i espai per exposicions

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 8 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



és compatible amb aquesta condició, ja que no es tracta d'un equipament sensible ni d'una infraestructura essencial com:

- Hospitals, centres escolars o sanitaris.
- Residències de gent gran o de persones amb discapacitat.
- Centres esportius o grans superfícies comercials amb alta afluència de persones.
- Zones d'acampada o zones destinades a allotjament en càmpings i edificis vinculats.
- Parcs de bombers, centres penitenciaris, depuradores o instal·lacions de Protecció Civil.

Per tant, es conclou que la transformació de Cal Sastre com a equipament públic per a ús de Ajuntament i espai per exposicions és compatible amb la normativa vigent sobre zones inundables.

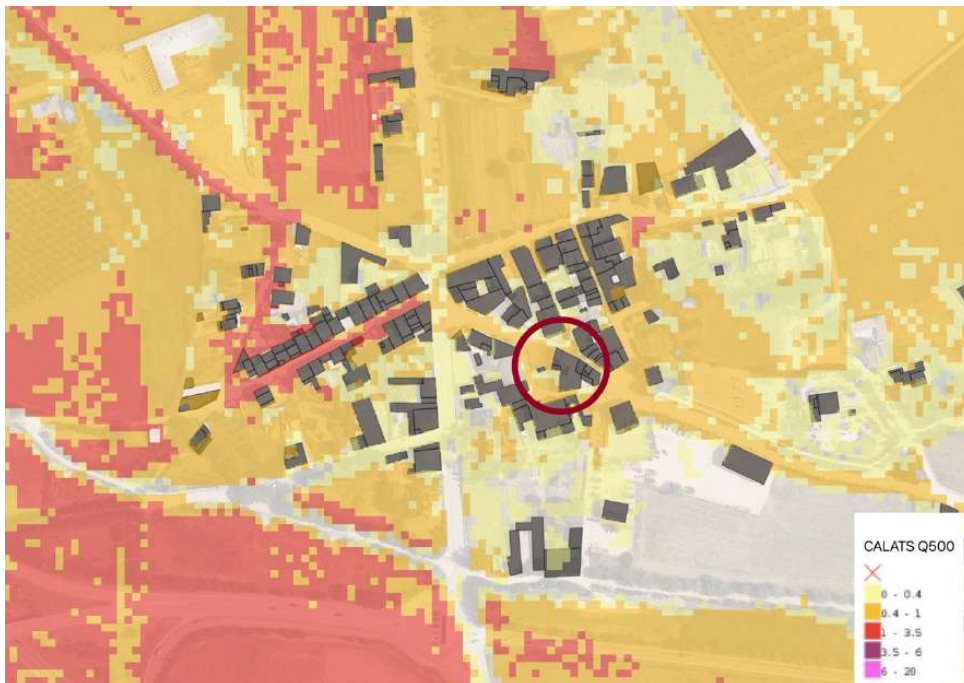
No obstant això, cal tenir present que, segons la cartografia existent en matèria d'inundabilitat, el calat d'inundació en un període de retorn de 500 anys —és a dir, la distància vertical entre la superfície del terreny i el nivell més alt que assoleix l'aigua durant un episodi d'inundació amb aquest període de retorn— és d'entre 40 cm i 1 metre a la zona al voltant de l'edifici de Cal Sastre i a bona part del nucli de Torroella de Fluvià.

Per tant, tot i que la normativa permet aquesta implantació, serà important tenir en compte aquesta condició en la definició de les mesures de protecció i seguretat, especialment en relació amb possibles episodis de crescuda del nivell de l'aigua.

Correspondrà, en tot cas, adequar el disseny de l'edificació a les condicions i requeriments derivats del risc d'inundació existent, així com establir les mesures corresponents pel que fa a la gestió d'aquell risc.

Codi Segur de Verificació:
22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831
Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40
Pàgina 9 de 49

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



Imatge 1: Mapa de calats d'inundació al nucli de Torroella de Fluvià (FONT: ACA)

2.3 Usos, edificacions i infraestructures existents

2.3.1 Estat de l'edificació

L'edificació principal de Cal Sastre, situada a la finca amb referència cadastral 3492301EG0639S0001OJ, constitueix una construcció de caràcter tradicional, formada per diversos volums annexos entorn d'un nucli principal. L'edifici es troba en un estat de conservació deficient a molt deficient, amb afectacions estructurals greus visibles tant a l'exterior com a l'interior.

Els elements principals observats són:

- Façanes de pedra i morter amb nombroses esquerdes verticals i diagonals. La presència de bastides metàl·liques de contenció exterior i xarxa protectora sobre la coberta evidencia el risc de desprendiments i el perill estructural.
- Coberta inclinada de teula àrab que, malgrat mantenir-se parcialment, presenta col·lapses en diverses zones posteriors, amb bigues i teules esfondrades visibles des de l'exterior i l'interior.
- Estructures interiors mixtes: algunes zones conserven revoltons ceràmics amb bigues de fusta aparentment ben conservades, mentre que altres espais mostren degradació important, amb deformacions, esquerdes o col·lapse parcial. Hi ha presència de runa i restes de coberta esfondrada en espais interiors.

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 10 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



- Elements arquitectònics d'interès: es conserva un portal adovellat d'accés principal i diverses obertures amb emmarcaments de pedra, que apunten a un valor històric a tenir en compte.
- Volum annex al pati de la finca, actualment destinat a cobert, construït amb pilars de formigó i coberta de placa ondulada de fibrociment. Es troba en estat precari i no presenta cap valor patrimonial.

En conjunt, l'estat actual de l'edificació fa inviable qualsevol ús sense una intervenció integral prèvia, amb actuacions estructurals urgents i mesures de seguretat permanents. L'edifici es troba deshabitat i inactiu, amb signes evidents de deteriorament avançat.

2.3.2 Estat de la urbanització

La finca es troba situada dins el nucli antic de Torroella de Fluvià, envoltada pel carrer Sant Pere Pescador. L'estat de la urbanització és heterogeni, amb predomini d'un carrer de plataforma única pavimentat amb peces de formigó tipus panot.

A la cantonada nord-oest de la finca, en la cruïlla entre el carrer de les Bruixes i el carrer Casades de Còdol, el carrer presenta una secció convencional amb voreres laterals i calçada a diferent nivell. Tanmateix, especialment en aquest tram, la configuració no compleix amb la normativa vigent d'accessibilitat, atesa l'absència de rampes o passos adaptats.

Actualment, la part nord del carrer es troba parcialment ocupada per l'estructura d'estintolament de l'edifici de Mas Sastre, la qual garanteix l'estabilitat provisional de la façana. La circulació de persones i vehicles es manté habilitada per sota de l'estructura metàl·lica, tot i que això representa una afectació significativa sobre l'espai públic i el seu ús.

Les instal·lacions urbanes es troben soterrades, i no s'hi detecta presència de cablejat aeri. La il·luminació pública combina fanals suspesos de les façanes amb columnes d'enllumenat de gran alçada (aproximadament 7-8 metres), d'estètica funcional pròpia d'entorns viaris interurbans. Aquest darrer tipus de fanal no s'integra amb l'entorn urbà i històric on s'ubica, generant un contrast visual poc adequat amb el paisatge arquitectònic del nucli antic.



2.3.3 Fotografies d'estat actual de l'edificació i la urbanització



Imatge 2: Fotografia interior 1



Imatge 3: Fotografia interior 2



Imatge 4: Fotografia interior 3



Imatge 5: Fotografia aèria de l'estintolament de façana nord



Imatge 6: Fotografia de carrer de l'estintolament de façana nord



Imatge 7: Fotografia prèvia a l'estintolament 1 Imatge 8: Fotografia prèvia a l'estintolament 2



Imatge 9: Fotografia de la façana oest de Mas Sastre, amb l'espai de pati interior



Imatge 10: Fotografia de la façana oest de Mas Sastre, amb l'espai de pati interior

2.4 Estructura de la propietat

La finca és propietat de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià des del dia 23 d'abril de 2025.

2.5 Planejament vigent

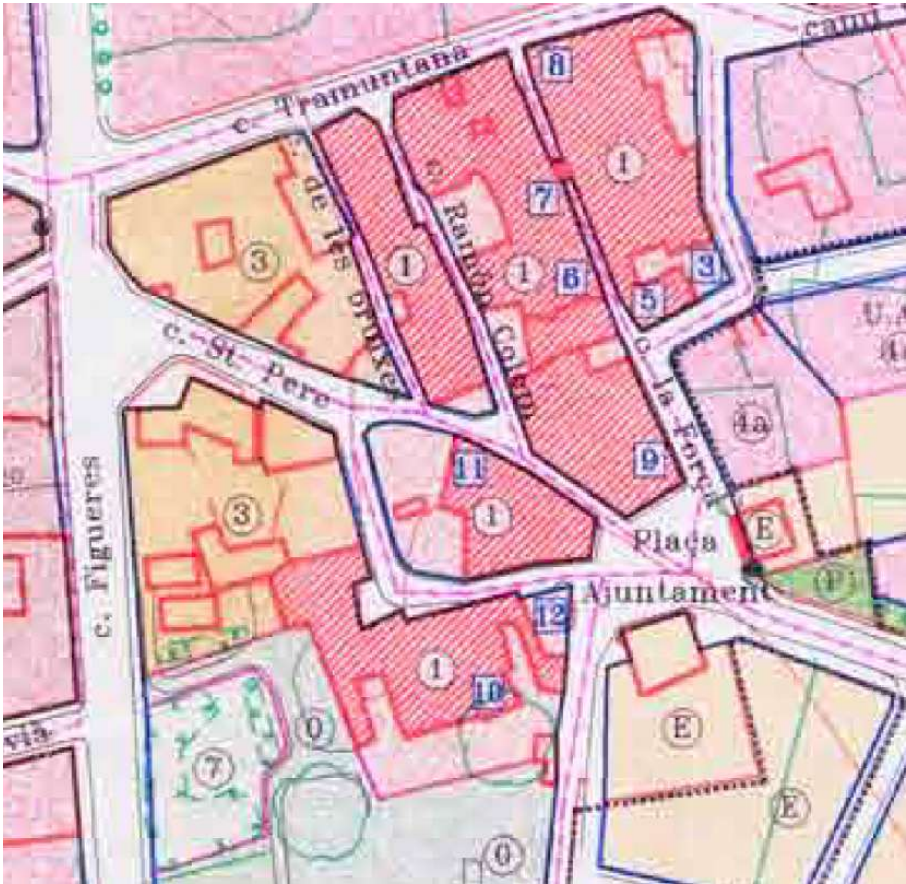
2.5.1 Normes Subsidiàries de planejament

El planejament vigent de referència és el Text refós de la Revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona el dia 11 d'octubre de 2000 i publicat al DOGC núm. 3391, de data 18 de maig de 2001. L'àmbit de la present modificació té actualment la qualificació de "nucli antic", amb clau 1. El plànol "Zonificació del sòl urbà – casc urbà de Torroella de Fluvià" defineix l'alineació de les edificacions en aquest àmbit.

D'entre els usos permesos per la clau 1, a banda dels residencials, s'hi admeten els següents: industrial (limitat a la primera categoria en situacions A i B), espectacles en locals tancats, sales de reunió, usos religiosos, culturals i sanitaris (limitats a consultoris i dispensaris d'urgències).

La finca de Mas Sastre està identificada amb l'etiqueta quadrada número 11, que fa referència al Catàleg de protecció d'elements d'interès patrimonial de les Normes Subsidiàries de planejament.

11.- Conjunt de Mas Sastre - s. XVI (c/ de Sant Pere Pescador no 25) - de grans dimensions, però amb una volumetria d'elevat valor estètic, amb muntants i llindes de pedra. El seu ús actual és de galliner.



Imatge 11: Plànol d'ordenació de les NNSS en l'àmbit de Mas Sastre

2.6 Síntesi dels continguts analitzats

L'àmbit de la present modificació correspon a la finca de Mas Sastre, situada al centre del nucli antic de Torroella de Fluvià i actualment qualificada com a "nucli antic" (clau 1) segons les Normes Subsidiàries vigents. L'edifici està catalogat com a bé patrimonial d'interès i es troba en estat de conservació molt deficient. L'Ajuntament n'ha adquirit la propietat amb l'objectiu de reconvertir-lo en un equipament públic, cosa que ha motivat aquesta proposta de requalificació urbanística. La finca es troba dins una zona inundable, però el seu ús previst com a Ajuntament i espai per exposicions és compatible amb la





	normativa de riscos. No obstant, serà el projecte de rehabilitació de l'edificació per a l'establiment del nou ús el que haurà de considerar les majors mesures de protecció enfront els riscos d'inundació. L'estudi constata, així mateix, deficiències en l'accessibilitat i en la qualitat de l'espai públic immediat, especialment pel que fa a l'estintolament de la façana que envaeix l'espai públic. <i>2.6.1 Realitat física i estat de l'edificació</i> L'edificació principal de Cal Sastre presenta una estructura tradicional amb elements arquitectònics de gran interès patrimonial, com el portal adovellat i les obertures emmarcades en pedra. Tanmateix, l'estat de conservació és deficient a molt deficient. S'hi observen esquerdes importants a les façanes, col·lapses a la coberta i degradació estructural interior. L'edifici requereix una intervenció integral urgent. Actualment, es troba deshabitat i estabilitzat provisionalment amb bastides metàl·liques, les quals afecten l'ús públic del carrer adjacent. El conjunt no pot acollir cap ús sense una rehabilitació prèvia i completa, tant per raons estructurals com de seguretat. <i>2.6.2 Planejament i realitat</i> L'actual qualificació urbanística (clau 1 – nucli antic) permet diversos usos, però no reconeix Mas Sastre com a sòl d'equipament. Fins a la seva adquisició per part de l'Ajuntament a inicis de 2025, la finca tenia un ús marginal com a “galliner”, sense cap valor funcional. L'estat constructiu, molt deteriorat, en fa inviable qualsevol ús sense rehabilitació. Aquesta situació justifica la modificació puntual per qualificar la finca com a equipament públic, fet que permetrà la seva recuperació com a Ajuntament i espai per exposicions, compatible amb la seva protecció patrimonial. 2.7 Consideracions Aquesta modificació puntual permet requalificar el Mas Sastre com a equipament públic, facilitant-ne la rehabilitació i el retorn a un ús actiu compatible amb la seva protecció patrimonial. Es tracta d'una actuació puntual sobre sòl urbà consolidat, que no comporta nova edificació residencial ni increment de densitat. La proposta posa en valor un bé patrimonial actualment en desús, alhora que genera un equipament de proximitat i contribueix a millorar la qualitat urbana i social de l'entorn immediat.
--	--



3. PROPOSTA

3.1 Objectius de la proposta

Com ja s'ha exposat, l'objecte de la present proposta d'ordenació és requalificar la finca de Mas Sastre com a sistema d'equipaments, amb l'objectiu de possibilitar la implantació d'un nou equipament públic a l'edifici existent, destinat a Ajuntament i espai per exposicions. Paral·lelament, es proposa la integració de l'espai actualment qualificat com a pati de la finca dins l'estructura urbana, amb la voluntat de reforçar la continuïtat de l'espai públic i contribuir a la millora de la qualitat urbana del nucli històric de Torroella de Fluvià. En aquest sentit, l'espai de pati es requalificarà com a sistema viari.

3.2 Conveniència i interès públic de la MP-NNSS

La conveniència de la present modificació puntual de les NNSS es fonamenta en la voluntat de donar resposta a una necessitat expressada per l'Ajuntament de Torroella de Fluvià: disposar d'un nou equipament cultural i comunitari al nucli històric del municipi, aprofitant l'edifici existent de Mas Sastre i el seu entorn immediat.

Pel caràcter mateix de la proposta (la requalificació de la finca com a sistema d'equipaments i la incorporació del pati com a sistema viari) queda acreditat l'interès públic de l'actuació, que ha de permetre, a curt termini, la incorporació d'un espai patrimonial al sistema d'equipaments municipals i l'obtenció d'un nou tram d'espai públic al servei del conjunt del nucli antic.

La modificació plantejada s'ajusta als criteris establerts a l'article 3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), pel que fa als principis del desenvolupament urbanístic sostenible, afavorint una utilització racional del territori, la rehabilitació de les edificacions existents tot preservant els valors històrics, promovent la compacitat i la cohesió social, i evitant la dispersió urbana, amb l'objectiu de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Igualment, compleix amb el que preveuen els articles 96 a 100 del TRLUC en relació amb la modificació de figures de planejament, en tant que es tracta d'una actuació puntual, justificada i coherent amb el model urbanístic municipal.

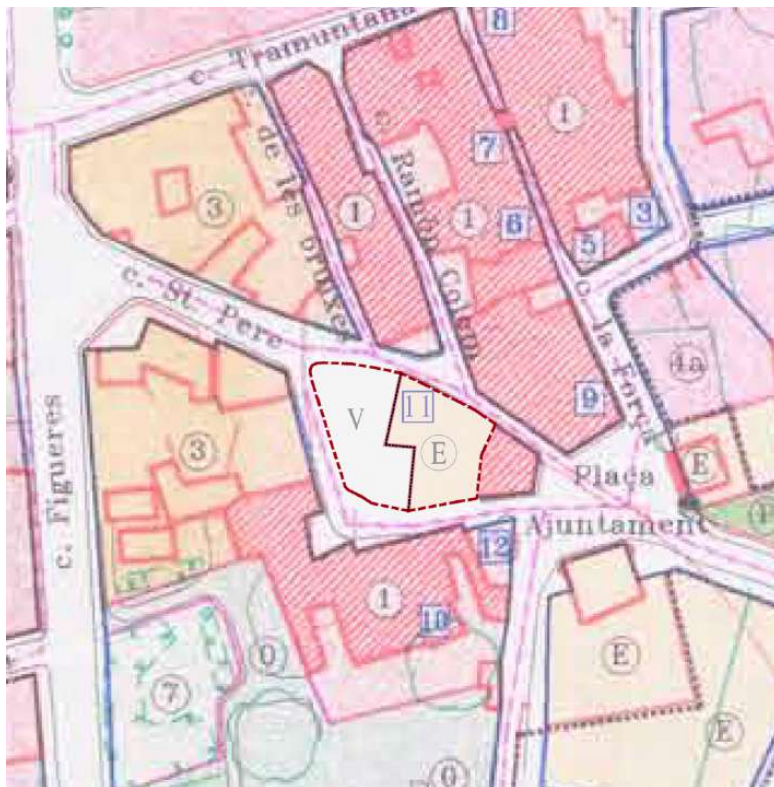
3.2 Descripció de la proposta

La proposta consisteix en la requalificació urbanística de la finca coneguda com a Mas Sastre, situada al nucli antic de Torroella de Fluvià, per tal de destinar-la a equipament públic municipal de caràcter cultural. L'actuació contempla dues operacions urbanístiques principals:



1. **Requalificació del sòl edificat de la finca com a sistema d'equipaments (E)**, amb la finalitat de possibilitar la rehabilitació de l'edificació existent per al seu ús com a Ajuntament i espai per exposicions. L'edifici, protegit pel Catàleg del patrimoni del municipi, és una masia d'origen històric (s. XVI) que es troba actualment en estat de conservació molt deficient i inactiu. La proposta preveu la seva restauració integral, amb criteris de protecció patrimonial, per posar-la al servei de la comunitat local.
2. **Requalificació del pati de la finca com a sistema viari (V)**, amb la voluntat d'integrar aquest espai a l'estructura d'espai públic del nucli antic i contribuir a la millora i dignificació de l'entorn urbà immediat. Cal destacar que dins d'aquest àmbit, segons el plànol d'ordenació de les NNSS, es preveu un volum edificat auxiliar, actualment ocupat per una estructura de cobert formada per pilars de formigó i una coberta de placa ondulada de fibrociment. Amb la proposta de requalificació, es contempla la supressió d'aquest volum.

La superfície total de l'àmbit és de 902,64 m², dels quals 444,42 m² corresponen a l'edifici que serà requalificat com a sistema d'equipaments (E), i 458,22 m² al pati, que es requalificarà com a sistema viari (V).



Imatge 12: Plànol corresponent a la proposta d'ordenació



La modificació puntual de les NNSS no comporta increment de sostre edificable ni de densitat, no introdueix nova edificació ni transforma l'estructura bàsica del planejament. Es tracta d'una intervenció de caràcter puntual i estratègic, orientada a generar un benefici directe per al nucli urbà i la ciutadania mitjançant la recuperació d'un bé patrimonial com a equipament de proximitat i qualitat.

3.3 Gestió i pla d'etapes

Un cop aprovada aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, es durà a terme la segregació de la finca, propietat de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià, diferenciant la porció qualificada com a equipament (clau E) de la resta de l'àmbit, qualificada com a sistema viari (clau V). Aquesta operació parcel·lària és prèvia i imprescindible per a la redacció i posterior aprovació del projecte d'urbanització, el qual haurà de definir amb precisió les obres i serveis a executar.

Es preveu que les obres d'urbanització i d'adequació de l'equipament s'executin dins el marc temporal del PUOSC 2025-2029.

4. COMPLIMENT D'ESTÀNDARDS LEGISLATIUS

4.1 Comparativa entre el planejament vigent i el proposat

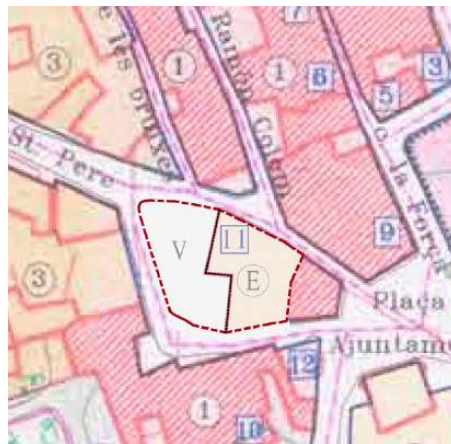
El planejament vigent qualifica la totalitat de la finca de Cal Sastre com a sòl urbà amb clau 1, corresponent al teixit urbà del nucli antic amb ús predominant residencial. Aquesta classificació permet la conservació, rehabilitació o nova edificació amb usos principalment privats, seguint els paràmetres establerts per al conjunt històric. El plànol d'ordenació dibuixa els gàlils edificables o de conservació de l'edificació, entre els quals s'inclou el del volum auxiliar situat al pati de la finca, actualment destinat a cobert, fet que consolida la seva presència en l'ordenació vigent.

La proposta de modificació puntual de les Normes Subsidiàries redefineix l'ordenació urbanística de la finca per tal de garantir-ne la destinació pública, diferenciant clarament dues parts:

- L'edificació existent es requalifica com a sistema d'equipaments (E), amb la finalitat de permetre la seva rehabilitació com a Ajuntament i espai per exposicions municipal, posant en valor el seu interès patrimonial i la seva centralitat al nucli.
- El pati de la finca es requalifica com a sistema viari (V), amb l'objectiu d'integrar aquest espai dins l'estructura d'espai públic del nucli antic, millorant-ne la permeabilitat i dignificació.



Imatge 13: Plànol ordenació vigent



Imatge 14: Plànol ordenació proposat

La proposta no comporta increment de sostre edificable ni de densitat, i substitueix un ús privat potencial per un ús públic consolidat, amb beneficis clars per a la comunitat. La comparativa gràfica entre l'ordenació vigent i la proposada mostra aquest canvi de qualificació com una operació puntual però estratègica, orientada a la recuperació del patrimoni i a la millora de l'estructura urbana.

4.2 Memòria econòmica

4.2.1 Aspectes generals

La present memòria econòmica s'emmarca exclusivament en les actuacions incloses en aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, centrades en la creació de nous equipaments públics. Aquestes actuacions suposen una modificació respecte de les determinacions establertes en el planejament vigent, amb les conseqüents implicacions de caràcter econòmic derivades del canvi d'ús i qualificació urbanística.

La memòria s'estructura en dues parts diferenciades:

- L'avaluació econòmica i financera de les actuacions previstes.
- L'informe de sostenibilitat, que analitza la capacitat del municipi per assumir el cost de les actuacions proposades.

4.2.2.1 Avaluació econòmica-financera

L'avaluació econòmica i financera d'una actuació urbanística, com és el cas d'aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, té com a finalitat justificar la viabilitat del planejament proposat. Això inclou l'estimació dels costos derivats de les actuacions previstes, la identificació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries, les possibles previsions de finançament públic i l'anàlisi de la seva sostenibilitat financera.



Tal com s'ha exposat anteriorment, la transformació urbanística prevista en aquesta modificació no comporta la generació d'aprofitaments urbanístics. En conseqüència, no es deriven ingressos ni drets econòmics a considerar.

Pel que fa a les obligacions econòmiques (enteses com les despeses necessàries per dur a terme l'actuació) aquestes es limiten als costos d'urbanització i a les despeses tècniques i de gestió associades a la implementació de la proposta.

Així doncs, no es planteja cap rendiment econòmic associat a l'actuació, i l'avaluació econòmica se centra exclusivament en quantificar el cost de la intervenció i en posar de manifest la capacitat econòmica municipal per fer-hi front.

L'actuació prevista en aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries (MP-NNSS) es concreta en la requalificació com a equipament públic (clau E) d'una finca que, segons el planejament vigent, està qualificada com a nucli històric (clau 1). Cal destacar que la finca és propietat de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià en el moment de la tramitació de la present modificació, motiu pel qual no es contemplen despeses d'adquisició en aquesta memòria econòmica.

Tanmateix, es fa constar que l'adquisició de la finca ja ha estat formalitzada com a pas previ a la requalificació. En aquest sentit, el Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya va notificar, en data 21 de gener de 2025, la resolució favorable de l'expedient de compra directa per part de l'Ajuntament, per un import total de 210.372,00 €. Aquesta adquisició estava condicionada a l'obtenció, per part de la propietat, de l'autorització municipal per a la segregació de la SORT 1 de la finca registral núm. 283.

Pel que fa a les obres d'urbanització, aquestes consisteixen en la pavimentació i enjardinament de l'espai de pati de la finca, que es qualifica com a sistema viari (clau V) i s'integrarà com a placeta dins l'estructura d'espai públic del nucli antic. El pressupost estimat per a aquestes actuacions és de 208.677,69€, d'acord amb la memòria valorada redactada per a la reforma de la finca i presentada al Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC 2025-2029). S'hi afegixen els honoraris tècnics (8%), i l'IVA corresponent (21%), amb un import total associat a la urbanització de 272.700,02€.

A banda dels costos de les obres d'urbanització, cal considerar els costos tècnics i d'execució associats a la rehabilitació integral del mas, amb l'objectiu d'adequar-lo com a equipament públic de caràcter cultural. D'acord amb l'estimació continguda a la memòria valorada presentada per l'Ajuntament en el marc del PUOSC 2025-2029, el pressupost previst per a la rehabilitació de l'edifici és de 569.970,41€ (sense IVA). S'hi afegixen els honoraris tècnics (12%), i l'IVA corresponent, amb un import total associat a l'edifici de 772.423,90€.

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



URBANITZACIÓ

272.700,02€

BASE

IVA

Pressupost execució

208.677,69€

43.822,32€

252.500,01€

Honoraris tècnics (8%)

16.694,22€

3.505,79€

20.200,01€

REFORMA D'EDIFICI

772.423,90€

BASE

IVA

Pressupost execució

569.970,41€

119.693,79€

689.664,20€

Honoraris tècnics (12%)

68.396,45€

14.363,25€

82.759,70€

TOTAL GENERAL

863.738,77€

181.385,14€

1.045.123,92€

Aquest quadre incorpora els costos previstos d'urbanització i de rehabilitació de l'edifici, així com els costos indirectes (honoraris tècnics, despeses administratives i de gestió) i l'aplicació de l'IVA corresponent.

L'import total del cost econòmic de les actuacions previstes, és de UN MILIÓ QUARANTA-CINC MIL CENT VINT-I-TRES EUROS AMB NORANTA-DOS CÈNTIMS.

Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament de Torroella de Fluvià ha sol·licitat finançament a través del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC 2025–2029) per fer front a una part significativa de les obres d'urbanització i de reforma de l'edifici de Mas Sastre, amb l'objectiu de posar-lo en servei com a equipament cultural municipal.

L'aprovació de la compra directa per part del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya, així com el càlcul detallat dels costos i despeses associades a la urbanització del pati i la rehabilitació del mas, posen de manifest la viabilitat econòmica de l'actuació. Aquesta és assumible per part de l'administració municipal, tant per la seva capacitat inversora pròpia com per l'accés a subvencions supramunicipals, com ara el PUOSC 2025–2029. En conseqüència, es pot considerar que la proposta compleix els criteris de sostenibilitat i racionalitat econòmica exigibles a una modificació de planejament d'aquestes característiques.

4.2.2.2 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), en el seu article 59.3.d), i amb el que preveu l'article 22.4 del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU), l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i
- La ponderació de l'impacte econòmic de les actuacions previstes sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació
- El manteniment de les infraestructures i implantació i prestació dels serveis necessaris.

En el present cas, cal remarcar que l'actuació de transformació urbana prevista en aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries (MP-NNSS) no comporta la creació de nous aprofitaments urbanístics privatis, ni tampoc preveu la destinació de sòl a usos productius. La modificació es limita a la requalificació d'una finca de titularitat municipal com a sistema d'equipaments (E) i sistema viari (V), amb la finalitat de posar en funcionament un nou equipament cultural i integrar el pati com a espai públic dins la xarxa viària del nucli antic.

Per tant, l'informe de sostenibilitat econòmica es centra exclusivament en la valoració de l'impacte econòmic que aquesta actuació pot tenir sobre les finances públiques municipals, considerant els següents aspectes:

- Absència d'inversió per a l'adquisició del sòl, ja que la finca és de titularitat municipal en el moment de tramitació de la MP de les NNS en l'àmbit de Mas Sastre.
- Costos limitats a les obres d'urbanització del pati i a la rehabilitació de l'edifici existent, els quals han estat estimats i valorats en la memòria econòmica.
- L'impacte recurrent associat al manteniment de l'equipament (neteja, subministraments, manteniment i eventual personal) s'assumeix dins les previsions ordinàries de despesa del pressupost municipal, tenint en compte que es tracta d'un equipament de proximitat i escala local, amb una previsió d'intensitat moderada.

En conclusió, l'actuació prevista és econòmicament viable, i l'impacte sobre les finances públiques (tant pel que fa a la inversió inicial com al manteniment ordinari) es considera raonable i justificable en relació amb l'interès públic que la proposta persegueix.

4.2.2.2.1 Ingressos

Tal com s'ha exposat al llarg de la present memòria, aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries no comporta la generació d'aprofitaments urbanístics de caràcter



DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador documento: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 24 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



privat, i per tant, no es preveuen ingressos derivats de l'actuació urbanística. La transformació plantejada es basa exclusivament en la requalificació de sòl de titularitat pública amb finalitats d'interès general, sense donar lloc a operacions de promoció privada ni a la cessió de drets edificatoris.

Com a conseqüència del canvi de qualificació de la finca a ús d'equipament municipal, l'Ajuntament deixarà de percebre els ingressos derivats de l'Impost de Béns Immobles (IBI) associats a aquest immoble. Tanmateix, es considera que l'impacte d'aquesta pèrdua d'ingressos és mínim i no suposarà una afectació rellevant per a la situació financera municipal.

4.2.2.2.2 Despeses

Pel que fa a les despeses derivades de l'actuació, cal distingir entre:

- **Despeses de capital (inversió):** corresponents a les actuacions d'adquisició i condicionament de béns que, per la seva naturalesa, valor o destinació, suposen un increment del patrimoni municipal.
- **Despeses corrents (manteniment):** associades al funcionament ordinari dels nous espais públics i de l'equipament resultant, com ara despeses de personal, compra de béns i serveis, subministraments o neteja.

A. Despeses d'inversió

Les despeses d'inversió es corresponen amb les detallades a l'apartat 4.2.2.1 de la memòria econòmica, i inclouen:

L'adquisició de la finca,

- Els costos d'urbanització del pati com a espai públic,
- Les despeses tècniques i de gestió, i
- L'execució i els honoraris associats a la rehabilitació de l'edifici.

L'import total estimat d'aquest conjunt d'actuacions s'eleva fins a 1.045.123,92€, incloent la urbanització, rehabilitació del Mas Sastre com a Ajuntament i espai per exposicions i les respectives despeses tècniques i de gestió.

Cal tenir present que, malgrat que la compra de la finca constitueix una despesa d'inversió, aquesta ja ha estat executada prèviament, amb autorització expressa del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya. Actualment la finca ja és de titularitat municipal, i per tant, no comporta una despesa addicional a considerar dins el pressupost futur de l'actuació.

B. Despeses de manteniment



Pel que fa a les despeses corrents, cal tenir en compte:

- El manteniment de la nova xarxa viària (placeta/pati requalificat), que s'estima en 3,00 €/m²/any, incloent les tasques de neteja i conservació ordinària, així com el manteniment d'instal·lacions vinculades (clavegueram, drenatge, enllumenat públic, etc.). Aplicat a una superfície estimada de 158,22 m², el cost anual és de 474,66 €.
- El manteniment de l'equipament públic (Ajuntament i espai per exposicions), que comportarà despeses corrents associades a neteja, subministraments bàsics (llum, aigua, calefacció), conservació de l'edifici, i eventuais despeses de personal. Aquestes es concretaran en fases posteriors, un cop s'hagi definit el model de gestió i el règim d'ús de l'equipament, però es poden considerar compatibles amb les previsions del pressupost municipal actual.

4.2.2.2.3 Conclusions

Tot i que el pressupost municipal de Torroella de Fluvià per a l'exercici 2025 no inclou específicament les despeses associades a l'execució de les actuacions derivades de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a l'àmbit de Mas Sastre (ja que es tracta d'una actuació que requereix una tramitació prèvia i que, per tant, no es pot executar dins aquest exercici), es considera acreditada la capacitat econòmica de l'Ajuntament per fer-hi front en exercicis posteriors. La finca ha estat adquirida prèviament per un import de 210.372 €, amb l'informe favorable del Departament de Presidència de la Generalitat, i l'Ajuntament ha presentat la corresponent sol·licitud d'ajuts al PUOSC 2025–2029 per finançar part de les obres d'urbanització (pressupostades en 252.500,01€) i de rehabilitació de l'edifici (pressupostada en 689.664,20€). L'informe de sostenibilitat econòmica inclòs a la memòria urbanística conclou que l'impacte d'aquestes actuacions sobre les finances municipals és assumible, tant per la capacitat inversora pròpia com pel suport de subvencions supramunicipals, i que les despeses ordinàries de manteniment poden ser absorbides dins la planificació pressupostària de l'Ajuntament.

4.3 Agenda

Atès que l'edifici de Cal Sastre ja és de titularitat municipal, la present modificació puntual té com a objectiu adequar la qualificació urbanística per possibilitar la seva destinació a equipament municipal, d'acord amb les necessitats detectades. La compra de l'edifici es va dur a terme el 23 d'abril de 2025, fet que permet disposar de ple domini sobre la finca per iniciar-ne la reforma.

Paral·lelament a la redacció de la Modificació Puntual de les NNSS, s'ha redactat la memòria valorada per a la reforma de l'edifici amb l'objectiu de presentar-la per a la

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 26 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



sol·licitud d'ajuts dins del marc del PUOSC 2025-2029 (Pla únic d'obres i serveis de Catalunya).

A títol indicatiu, es preveu seguir els passos següents per fer efectiva l'execució de la present modificació puntual, un cop presentada la sol·licitud al PUOSC:

- **Redacció i aprovació del projecte executiu de reforma** per adaptar l'edifici a la seva nova funció com a equipament municipal.
- **Execució de les obres d'adequació de l'edifici**, seguint les directrius establertes en el projecte executiu.
- **Redacció i aprovació del projecte constructiu** per a la reforma de part del carrer Sant Pere Pescador, incorporant l'actual pati de l'edifici de Cal Sastre dins l'àmbit d'intervenció.
- **Execució de les obres d'adequació de l'espai públic.**
- **Posada en funcionament de l'edifici** com a equipament municipal, així com **obertura de la totalitat de la via pública.**

Aquesta agenda permetrà garantir l'adequació de l'edifici com a equipament públic i assegurar-ne la funcionalitat d'acord amb els objectius establerts en la present modificació puntual, així com el correcte tractament de l'espai públic, amb l'objectiu que el nou equipament afavoreixi l'entorn urbà.

Cal destacar que la redacció del projecte i l'execució de les obres es podran efectuar de manera simultània o separada, en funció de les necessitats i possibilitats que hi hagi en el moment de dur-les a terme.

4.4 Memòria ambiental

D'acord amb el fet que la present modificació de les NNSS es desenvolupa íntegrament en sòl urbà consolidat i no es troba inclosa en cap dels supòsits previstos al Capítol 2 i a l'Annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no està subjecta a avaluació ambiental.

A més, no es considera necessari elaborar l'informe ambiental, ja que la modificació no implica canvis en els paràmetres d'ocupació o consum de sòl, biodiversitat o patrimoni.

4.5 Memòria social

La present modificació del POUM no comporta cap increment de l'edificabilitat ni de la densitat, ni implica la qualificació de sostre residencial de nova implantació en sòl urbà. Per tant, no altera les previsions d'habitatge establertes en el POUM vigent.

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 27 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



En conseqüència, aquesta modificació no genera cap afectació directa sobre les condicions d'habitatge ni sobre la distribució poblacional que justifiqui una anàlisi específica en termes de gènere o d'atenció a col·lectius socials vulnerables.

4.6 Memòria de mobilitat

La present MP-POUM no incorpora cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb les disposicions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquesta exempció és aplicable perquè l'actuació proposada no implica una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni suposa la implantació de nous usos o activitats que generin una afluència massiva de persones, com ara:

- Instal·lacions esportives, lúdiques o culturals amb un aforament superior a 2.000 persones.
- Clínicas, centres hospitalaris o similars amb una capacitat superior a 200 llits.

L'objectiu d'aquesta modificació puntual és possibilitar la transformació de l'edifici de Cal Sastre com a equipament públic de petita escala, sense un impacte significatiu sobre la mobilitat generada.

No obstant això, d'acord amb el que estableix l'article 59.3.c del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), en relació amb les mesures per afavorir una mobilitat sostenible, es fa constar que:

- L'actuació es situa al centre del poble de Torroella de Fluvià, en una zona amb bones condicions d'accessibilitat a peu i amb vehicle.
- Hi ha espais d'aparcament disponibles a l'entorn immediat, incloent-hi zones situades al costat de l'Ajuntament i a menys de 100 metres del futur equipament de Cal Sastre.

Per tant, es pot afirmar que l'adequació de Cal Sastre com a equipament municipal queda plenament justificada en termes de mobilitat i accessibilitat, sense generar una càrrega addicional sobre el sistema de mobilitat existent.



ANNEX 1: FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

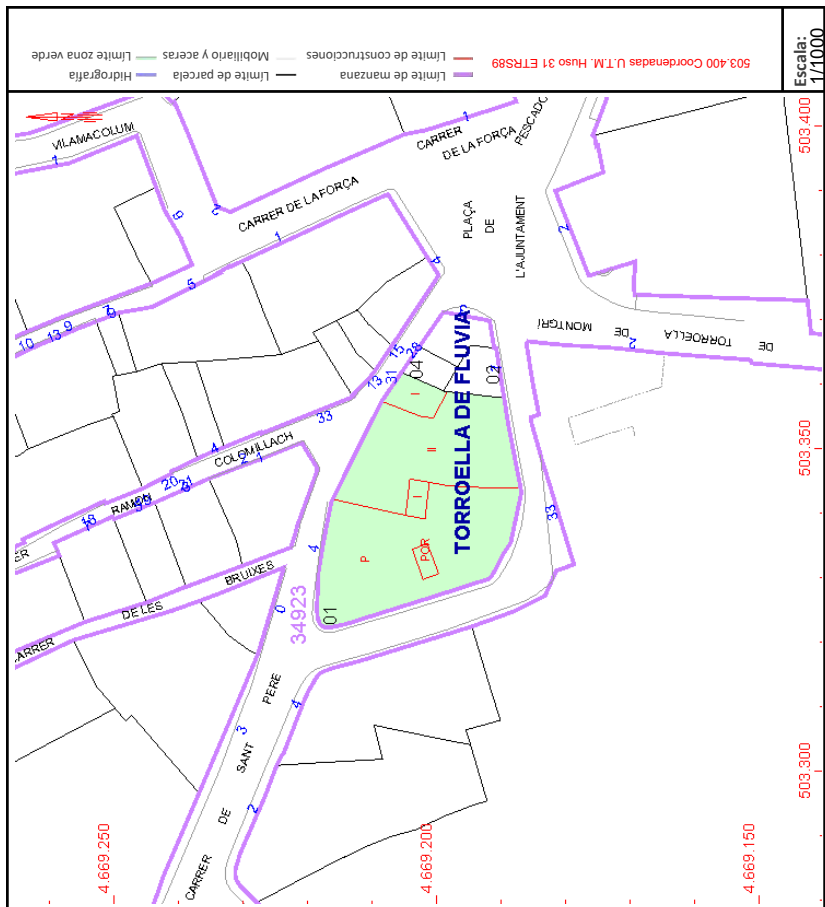


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3492301EG0639S00010J

PARCELA

Superficie gráfica: 865 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 16 de Abril de 2025

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR ST PERE PESCADOR 9
17474 TORROELLA DE FLUVIA [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 746 m2

Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	399
VIVIENDA	1/01/01	341
SOPORT. 50%	1/01/02	6



ANNEX 2: JUSTIFICACIÓ DE LA TITULARITAT DE LA FINCA AFECTADA
SEGONS L'ARTICLE 99 DEL TRLUC

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Aquest document es una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladelluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN OFICINA ATENCIÓ CIUTADANA	REGISTRE D'ENTRADA E2025000591
Codi Segur de Verificació: 7651f40e-da23-4abd-9768-e380358e37e8 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171984_2025_30918246 Data d'impressió: 24/09/2025 09:41:04 Pàgina 16 de 26	SIGNATURES Cap signatura aplicada	



6322



References

11 4921614

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JAVIER GUÑALES DEL REAL

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FIGUERES

Plaça Josep Pla s/n
17500 - FIGUERES (GIRONA)
Teléfono: 972501447
Fax: 972673073
Correo electrónico: figueras@icicistrodolanpropiedad.urv

correspondiente a la solicitud formulada por:

VICENTE DAUDI ARNAL

con DNI/CIF: 29188688D

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

INTERES LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: P54CU21Z

(Cita este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia torrepolla de Fluvia



DOI: 10.1002/eqe.2023

Pág. 1 de 5

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 32 de 49	SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46	

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN OFICINA ATENCIÓ CIUTADANA	REGISTRE D'ENTRADA E2025000591
Codi Segur de Verificació: 7651f40e-da23-4abd-9768-e380358e37e8 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171984_2025_30918246 Data d'impressió: 24/09/2025 09:41:04 Pàgina 17 de 26	SIGNATURES Cap signatura aplicada	



Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha y lugar de Emisión: Figueras, 23 de abril de 2025
Petición solicitada a través de la página www.registradores.org

Código registral único de finca: 1700R001096046
FINCA DE CORROELLA DE FLUVIA Nº: 283

DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA: Heredad denominada Marso Gostench, conocida también por Marso Sirell, es término de Corroella de Fluvia, compuesta actualmente de las suertes siguientes, dudas de las segregaciones que constan por notas al margen de las inscripciones primera y cuarta precedentes: QUINCA: Campo llamado Terratoll, de cabida actual: Diezmos de las suertes siguientes que sufren, a cuatro vesanas equivalentes a ochenta y siete áreas cincuenta y ocho centiáreas, lindante al Este con José Masó y José Salas; al Sur con camino rural; al Oeste con Paladio Ferrés, Dolores de Godol, Antonio Pou y terreno de Petado y al Norte con camino Pou, José Puga Pérez y Joaquín Xerxina. SEXTA: Campo llamado La Roca y conocida además por Las Rincelares, de cabida cuatro vesanas poco mas o menos o sean ochenta y siete áreas cincuenta y nueve centiáreas, lindante al Este con Joaquín Morrell; al Sur con herederos de Pont; al Oeste con camino público y al Norte con Antonio Pou y Dolores de Godol. SÉPTIMA: Campo llamado Garrabaz de cabida cuatro vesanas poco mas o menos equivalentes a ochenta y siete áreas cuarenta y nueve centiáreas, lindante al Este con herederos de Martín Paradis; al Sur con Antonio Pou; al Oeste con Xisara Anglés y Ramon Rigoll; al Norte con dicho Antonio Pou. OCTAVA: Campo denominada Sola y a No dir, Clavel, de cabida cuatro vesanas o sean ochenta y siete áreas cuarenta y nueve centiáreas, lindante al Este con N. Casals; al Norte con carretera y Ramon Rigoll; al Sur con Benito Alfaro y al Oeste con camino. NOVENA: Campo llamado Camp Magio de cabida seis vesanas equivalentes a una hectárea treinta y una áreas veinte y cuatro centiáreas, lindante al Este con Antonio Pou, al Sur y Norte con Ramon Rigoll y N. Casals y al Oeste con Dolores de Godol. DÉCIMA TERCERA: Campo llamado Gallandachs grosses, de cabida cuatro vesanas o sean tres hectáreas veinte y cinco áreas ochenta centiáreas, lindante al Este con Dolores de Godol y con Ramon Rigoll; al Sur con Antonio Pou y Joaquín Morrell; al Oeste con el señor Puga, Romaldo Alfaro y al Norte con camino a San Pedro Bescador. DÉCIMA CUARTA: Campo llamado Gallandachs petits de cabida cuatro vesanas o sean ochenta y siete áreas cuarenta y nueve centiáreas, lindante al Este y Norte con herederos de Martín Paradis; al Sur con camino que dirige a San Pedro Bescador y al Oeste con Dolores de Godol. DÉCIMA SEXTA: Campo llamado Gran de cabida cincuenta vesanas equivalentes a diez hectáreas noventa y tres áreas ochenta y una centiáreas, lindante al Este con el señor Clavelas de Pont y con Joaquín Morrell; al Sur con Benito Alfaro, Pelajo de Camps, Dolores de Godol y con camino que dirige a San Pedro Bescador; al Oeste con dicho camino y al Norte con Antonio Pou, sucesores de Pont, Joaquín Morrell y herederos de Paulino Geli. DÉCIMA DÉCIMA: Campo llamado Grinda de cabida cuatro vesanas poco mas o menos equivalentes a ochenta y siete áreas cuarenta y nueve centiáreas, lindante al Este con Joaquín Morrell; al Sur con Antonio Pou; al Oeste con camino y al Norte con José Morrell, José Sala y Ramon Rigoll. DÉCIMA NOVENA: Campo llamado Sotaleis de cabida una vesana y media o sean treinta y dos áreas ochenta centiáreas, lindante al Este y Oeste con camino a Sur con N. Bander, Dolores de Godol y al Norte con sucesores de Ripoll. VIGÉSIMA: Yermo llamado L'Heir de cabida seis vesanas o sean una hectárea treinta y cuatro áreas noventa y nueve centiáreas, lindante al Este con camino rural; al Sur con Ramon Vazquez; al Oeste

C. S. V.: 21700828A7880690

VIA REGISTRAL DESA

Pág. 2 de 5

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
OFICINA ATENCIÓ CIUTADANA

REGISTRE D'ENTRADA
E2025000591

Codi Segur de Verificació: 7651f40e-da23-4abd-9768-e380358e37e8
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171984_2025_30918246
Data d'impressió: 24/09/2025 09:41:04
Pàgina 18 de 26

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



11/2024



INFORMACIÓN REGISTRAL

con Miguel Vidal y M. Garsiga y al Norte con Lleras Brugues de sucesores de Pont y de Anglés, medianla camino.
Referencia catastral: NO CONSTA
Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: No coordinado con catastro

TITULARIDADES:

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
DR PONT ALFMAN, JULIO CESAR	40.577.430-W	3965	47	90	7
PARTICIPACION: 50,000000% del pleno dominio con carácter privativo. TÍTULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a ENRIQUE BRANCO NÚÑEZ en GIRONA, el día 11/08/21, bajo el número 2363 de su protocolo.					
DR PONT ALFMAN, JULIO CESAR	40.577.430-W	3966	47	90	7
PARTICIPACION: 50,000000% del pleno dominio con carácter privativo. TÍTULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a ENRIQUE BRANCO NÚÑEZ en GIRONA, el día 11/08/21, bajo el número 2363 de su protocolo.					
Escritura de Subsanación, edición de herencia y donación autorizada el 8 de noviembre de 2021 ante el notario de Girona Enric Brancs Núñez, protocolo 3003.					
CARGAS					
AFFECTION: Atiende a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 AÑOS, a partir del veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós					
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al asiente de presentación, al número del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:					
Número 1555 del Diario 2025 en fecha 04/04/2025, SUBSECCION del notario MIGUEL ANGEL VERA NÚÑEZ. Recibida en persona, con entrada a las once horas y once minutos y siete segundos del día cuatro de abril del año dos mil veinticinco, se presenta en fecha cuatro de abril del año dos mil veinticinco, concurrido como presentante MIGUEL					

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 34 de 49	SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46	

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN OFICINA ATENCIÓ CIUTADANA	REGISTRE D'ENTRADA E2025000591
Codi Segur de Verificació: 7651f40e-da23-4abd-9768-e380358e37e8 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171984_2025_30918246 Data d'impressió: 24/09/2025 09:41:04 Pàgina 19 de 26	SIGNATURES Cap signatura aplicada	



Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

ANGEL VERA MORENO, escribano enajena el treinta de marzo del año dos mil veinticinco, número de protocolo 423/2025, del Notario de FIGUERAS, MIGUEL ANGEL VERA MORENO, por la que, JUAN CARLOS DE MONT ALCAIDE SEGREGA de la finca número 283 de Torroella de Fluvià la suerte primera para que pase a formar finca independiente.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se expiden en Figueras, el 23 de abril de 2025, antes de la apertura del diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del tratamiento: Registrador-A/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Bases jurídicas del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral, se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los datos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Nacionalidades: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder del propio interesado, presencialmente, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-serviciosregistrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a la disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter confidencial y confidencial, y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicita la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los

REGISTRADORES S.L.
C.I.F. V-21700628A/7860490

ATA REGISTRADORES S.L.

Pág. 4 de 5

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 35 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
OFICINA ATENCIÓ CIUTADANA

REGISTRE D'ENTRADA
E2025000591

Codi Segur de Verificació: 7651f40e-da23-4abd-9768-e380358e37e8
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171984_2025_30918246
Data d'impressió: 24/09/2025 09:41:04
Pàgina 20 de 26

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

11/2021

11.4921616

Registres y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FIGUERAS a día veintitrés de abril del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 21700826A7B80690

Servicio Web de Verificación. <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

WVA REGISTRADORES GNC

Pág. 5 de 5

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202200001611-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2022000006	40106737G	3492301EG0639S0001	2022

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
VALOR DEL SOL: 23.669,77
TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
1er. COBRAMENT

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202200001611



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202200001611-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2022000006	40106737G	3492301EG0639S0001	2022

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
VALOR DEL SOL: 23.669,77
TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
1er. COBRAMENT

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202200001611

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202200002187-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2022000007	40106737G	3492301EG0639S0001	2022

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
VALOR DEL SOL: 23.669,77
TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
2on. COBRAMENT

202200002187



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202200002187-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2022000007	40106737G	3492301EG0639S0001	2022

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
VALOR DEL SOL: 23.669,77
TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
2on. COBRAMENT

202200002187

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474

TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202101000270-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2021010001	40106737G	3492301EG0639S0001	2021

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
VALOR DEL SOL: 23.669,77
TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
1er. COBRAMENT

DE PONT PUJADAS, MANUEL

CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA

NIF/CIF: 40106737G

202101000270

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474

TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202101000270-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2021010001	40106737G	3492301EG0639S0001	2021

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
VALOR DEL SOL: 23.669,77
TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
1er. COBRAMENT

DE PONT PUJADAS, MANUEL

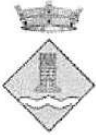
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA

NIF/CIF: 40106737G

202101000270

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprova l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitza el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202101000846-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2021010002	40106737G	3492301EG0639S0001	2021

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99 VALOR DEL SOL: 23.669,77
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99 TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98 2on. COBRAMENT

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202101000846



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202101000846-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2021010002	40106737G	3492301EG0639S0001	2021

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99 VALOR DEL SOL: 23.669,77
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99 TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98 2on. COBRAMENT

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202101000846

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprova l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



**AJUNTAMENT DE
TORROELLA DE
FLUVIÀ**

Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474

TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202000002025-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	20200000007	40106737G	3492301EG0639S0001	2020

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99 VALOR DEL SOL: 23.669,77
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99 TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

DE PONT PUJADAS, MANUEL

CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202000002025

**AJUNTAMENT DE
TORROELLA DE
FLUVIÀ**

Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474

TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202000002025-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	20200000007	40106737G	3492301EG0639S0001	2020

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ N.FIX: 00395495 ANY ULT. REVISIO: 1989
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99 VALOR DEL SOL: 23.669,77
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99 TIPUS IMPOSITIU: 0,7700
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

DE PONT PUJADAS, MANUEL

CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202000002025





AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202000002600-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2020000008	40106737G	3492301EG0639S0001	2020

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202000002600



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Pl. Ajuntament, 1
TORROELLA DE FLUVIÀ
CP: 17474
TEL: 972 52 02 60
FAX: 972 55 02 63
torroelladefluvia@ddgi.es
P-1721100-D

REBUT

Número de rebut	Concepte			Import
202000002600-00	IBI URBANA			246,99
Data d'expedició	Càrrec	Contribuent	Codi padró	Exercici
24/09/2025	2020000008	40106737G	3492301EG0639S0001	2020

REF.CAD: 3492301EG0639S 0001 OJ
C/TRIB: ST PERE PESCADOR CL 0004 T OD O S
VALOR CADASTRAL: 64.152,99
BASE LIQUIDABLE: 64.152,99
QUOTA ANUAL TOTAL: 493,98

DE PONT PUJADAS, MANUEL
CL.JOSE ANTONIO, 33
17474 TORROELLA DE FLUVIA GIRONA
NIF/CIF: 40106737G

202000002600

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Original Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 42 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



2. NORMATIVA

MODIFICACIÓ PUNTAL DE LES NNSS (MP-NSS 08) EN L'ÀMBIT DE MAS
SASTRE, TORROELLA DE FLUVIÀ



PROMOTOR

REDACTOR



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ



FRANCESC BAQUER FONT
arquitecte 70.070-3

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 43 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit territorial

1. L'objecte de la present Modificació puntual de les normes subsidiàries és concretar l'ús d'equipament de titularitat pública (Clau E) a l'edifici de Mas Sastre i de sistema viari (Clau V) a l'exterior de l'edificació, d'acord amb els plànols d'ordenació.
2. L'àmbit d'actuació comprèn la parcel·la situada al carrer Sant Pere Pescador número 9. Aquest àmbit es representa gràficament en els plànols com a "àmbit de modificació". Les determinacions de la present normativa són d'aplicació al seu àmbit.

Article 2. Iniciativa de la MP-NNSS

L'Ajuntament de Torroella de Fluvià assumeix la iniciativa pública per a la formulació de la MP-NNSS.

Article 3. Marc legal

1. Aquesta MP-NNSS s'ha redactat d'acord amb el marc normatiu urbanístic vigent, i en particular amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), amb les modificacions posteriors aprovades per diverses lleis i decrets llei; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006); el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística; així com el Text refós de la revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 11 d'octubre de 2000 i publicat al DOGC núm. 3391, de 18 de maig de 2001.
2. Per tot allò no especificat en aquesta normativa, serà d'aplicació el que estableixen les NNUU vigents.

Article 4. Contingut documental

La present modificació consta de memòria, normativa i plànols.

DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000132
Codi Segur de Verificació: 22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741 Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831 Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40 Pàgina 44 de 49		SIGNATURES 1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19 2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



3. PLÀNOLS

MODIFICACIÓ PUNTAL DE LES NNSS (MP-NSS 08) EN L'ÀMBIT DE MAS SASTRE, TORROELLA DE FLUVIÀ



PROMOTOR

REDACTOR



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ



FRANCESC BAQUER FONT
arquitecte 70.070-3

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



infrastuttura
CIVIVA

REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE

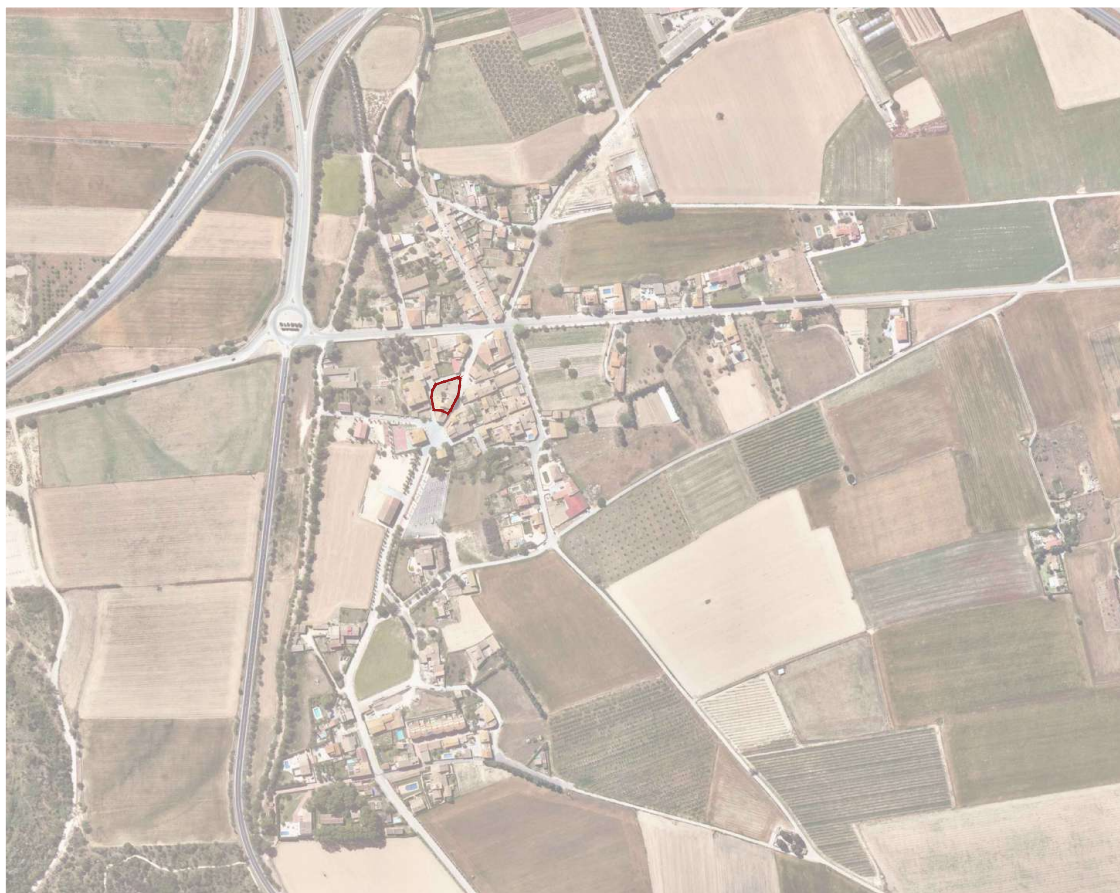


AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

PROJECTS:

MP-NNSS Torroella de Fluvià en l'àmbit de Mas Sastre

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ



SITUACIÓ E:1_5000



EMPLAÇAMENT E:1_2000

ESCALA:

1:5000
1:2000 (A3)

ORIENTACIÓ:

A circle with a radius vector labeled z pointing from the center to the right edge.

PLANOL:

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

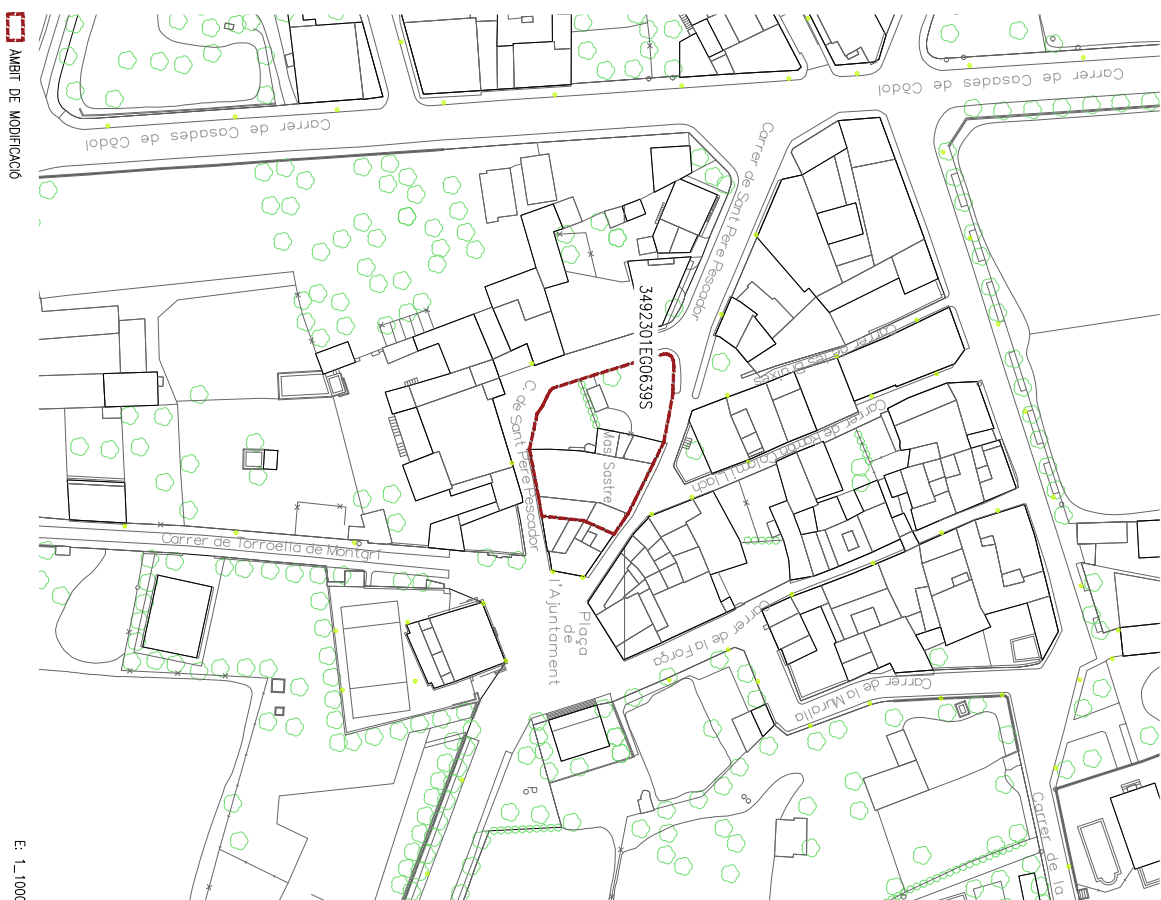
DATA:

ABRIL 2025

N° DE PLÀNOL:

→

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



E: 1_1000

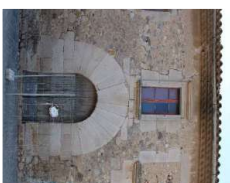
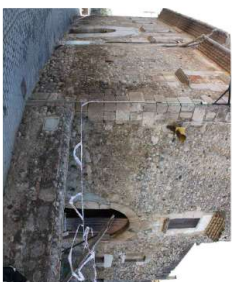
REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

PROJECTS:

MP-NSS Torroella de Fluvià en l'àmbit de Mas Sastre



E: 1_1100

FINCA REF. CADASTRAL: 3492301EG0639S00010J

RESUM D'ADES CADASTRALS:

·Localització: Carrer St.Pere Pescador núm.9
17474 Torroella de Fluvià (Girona)

-Classe: Urbà

Ús principal: Residencia

Superfície construída: 746 m²

·Superfície gráfica: 865 m²

Any de construcció: 1950

ESCALA:

1:1100 (A3)

ORIENTACIÓ:



PLANOL:

PLÀNOL D'INFORMACIÓ

DATA=

ABRIL 2025

N° DE PLANOL:

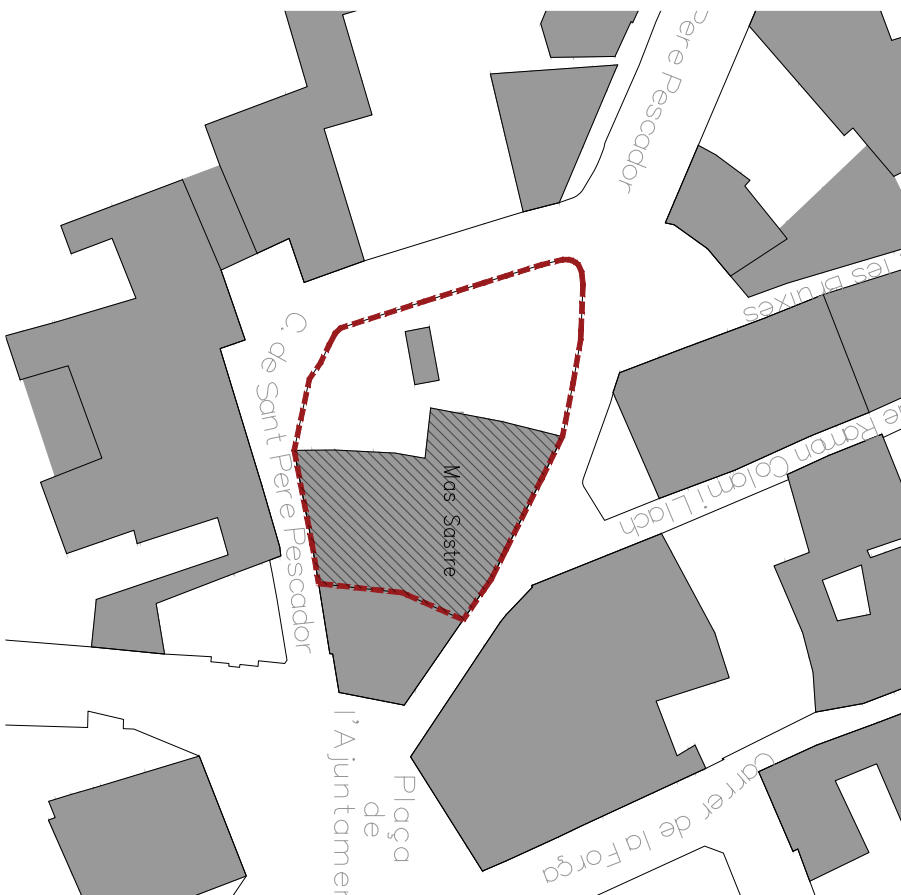
2



SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



QUALIFICACIÓ E:1_1000



ORDENACIÓ E:1_500

① Áreas amb normativa pròpia

PPR Zones optes per a ser urbanitzades

SISTEMES

-  Viari
-  Parcs i jardins urbans
-  Equipaments
-  Sistema hidrològic

SÒL NO URBANITZABLE

	Zones d'interes agrícola
	Zones d'interes forestal
	Zones d'interes fluvial
	Zones extractives

- Límit zona urbana
- Límit zona urbanitzable
- Límit unitat d'actuació
- Límit separació públic-privat

- Hidrants contra incendis tipus H-100



REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

PROJECTS:

MP-NNSS Torroella de Fluvià en l'àmbit de Mas Sastre

ESCALA:

1:1000
1:500 (A3)

ORIENTACIÓ:

PLÀNOL:
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Planejament vigent

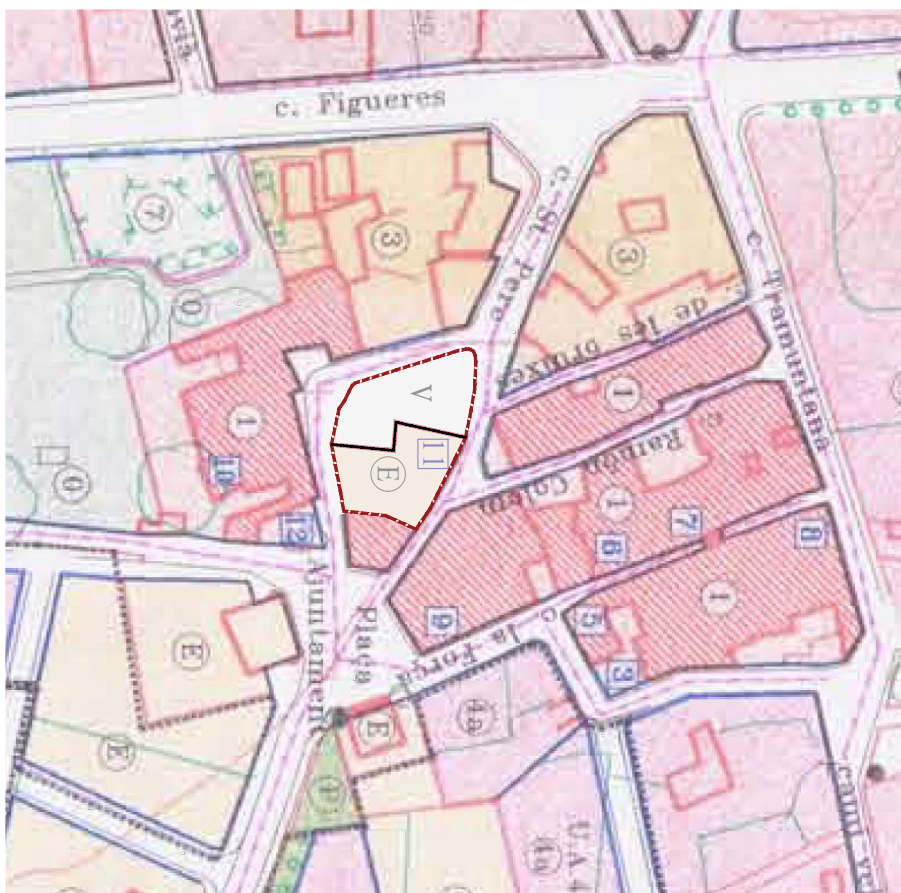
DATA=

ABRIL 2025

Nº DE PLÀNOL:

ω

SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



QUALIFICACIÓ E:1_1000



ORDENACIÓ E:1_500

① Áreas amb normativa pròpia

PPX Zones optes per a ser urbanitzades

SISTEMES

-  Vari
-  Parcs i jardins urbans
-  Equipaments
-  Sistema hidrològic

SÒL NO URBANITZABLE

	Zones d'interes agrícola
	Zones d'interes forestal
	Zones d'interes fluvial
	Zones extractives

- Límit zona urbana
- Límit zona urbanitzable
- Límit unitat d'actuació
- Límit separació públic-privat

- Hidrants contra incendis tipus H-100



in
infrastructure
CIVIVA

REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

PROJECTS:

MP-NNSS Torroella de Fluvià en l'àmbit de Mas Sastre

ESCALA:

1:1000
1:500 (A3)

ORIENTACIÓ:

PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Proposta modificació del POU

DATA=

ABRIL 2025

Nº DE PLÀNOL:

4



SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46



REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE



AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

PROJECT:

MP-NNSS Torroella de Fluvià en l'àmbit de Mas Sastre

ESCALA:

1:1000
1:500 (A3)



PLANOL:

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

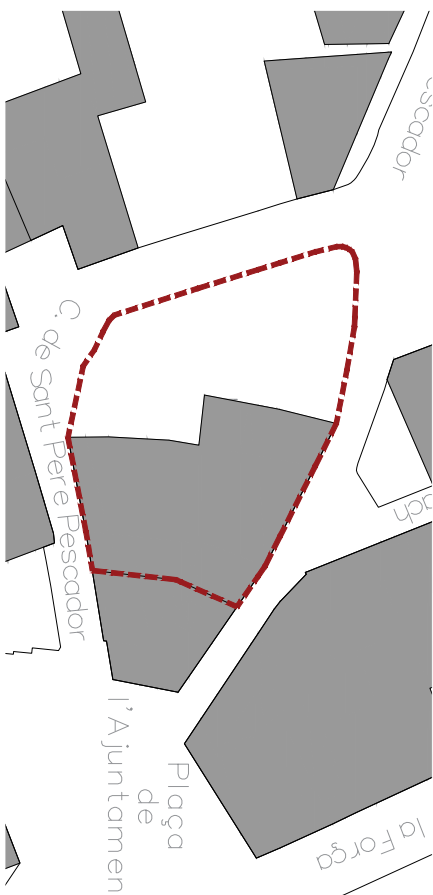
Plànol comparatiu

DATA=

ABRIL 2025

N° DE PLANOL:

5



SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- | | | | | | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|---|---------------------------------|---|--------------------|
|  | AMBIT DE MODIFICACIÓ |  | Espoi: llure pvoit |  | Ordenció tradicional, Nuci onic |  | Casa amh hort |
|  | Volumetro especfica |  | Ordenció tradicional, Entre mlteres |  | Ordenció tradicional, Nuci onic |  | Eficaciació rstica |
|  | Protecció del veru |  | Formacions rurals |  | Formacions rurals |  | Formacions rurals |

C10

PLANEJAMENTO VIGENTE

SISTEMES

-  Vian
-  Parcs i jardins urbans
-  Equipaments
-  Sistema hidrològic

SÔL NO URBANITZABLE

-  Zones d'interes agrícola
 -  Zones d'interes forestal
 -  Zones d'interes fluvial
 -  Zones extractives

PROPOSTA MODIFICACIÓ

- | | |
|--------------------------------|--|
| Limiti zona urbana | Xorxa de sojornament |
| Limiti zona urbanitzable | • Hidrants contra incendis tipus H-100 |
| Limiti unitat d'actuació | |
| Limiti separació públic-privat | |

