



MEMÒRIA VALORADA DE REHABILITACIÓ DEL MAS SASTRE PER A EQUIPAMENT INSTITUCIONAL I ESPAI PÚBLIC (T.M. TORROELLA DE FLUVIÀ)

Abril de 2025



DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000478
Codi Segur de Verificació: 53f9483c-7db5-4164-975e-0e32e7652493 Origen: Administració Identificador document: ES_L01171984_2025_34072311 Data d'impressió: 06/02/2026 12:35:08 Pàgina 2 de 33	SIGNATURES Cap signatura aplicada	



PROMOTOR:



Ajuntament de Torroella de Fluvià

Plaça de l'Ajuntament 1
17474 Torroella de Fluvià

CIF: P1721100D

REDACCIÓ:



TER Arquitectura i Interiorisme

Carrer Santiago 11, baixos
17003 Girona

Roser Juny Canals
Lluc Sanz Torres
Narcís Sastre Fulcarà (col·laborador)

A Girona, 9 d'abril de 2025



TAULA DE CONTINGUTS

1.	Objecte.....	4
2.	Promotor	4
3.	Autoria	4
4.	Marc legal i normatiu	4
5.	Situació i característiques bàsiques	5
6.	Antecedents	6
7.	Planejament i informació urbanística	8
8.	Descripció del lloc	9
8.1.	Situació geogràfica	9
8.2.	Arquitectura	10
8.3.	Espais públics i entorn.....	16
9.	Justificació i oportunitat del projecte integral	19
10.	Descripció del projecte integral.....	20
11.	Proposta d'intervencions	21
11.1.	Estructura horitzontal.....	21
11.2.	Estructura vertical	21
11.3.	Altres edifici	22
11.4.	Exteriors (era).....	22
12.	Equitat i perspectiva de gènere	22
13.	Pressupost.....	23
14.	Quantia de la subvenció	23

CARTOGRAFIA ANNEXA

- P01 PLANTA TOPOGRÀFICA DE SITUACIÓ 1:500
- P02 ORTOTOPOGRÀFIC DE SITUACIÓ 1:500
- P03 PLANTA BAIXA MAS SASTRE 1:100
- P04 PLANTA 1 MAS SASTRE 1:100
- P05 PLANTA 2 MAS SASTRE 1:100
- PS01 SECCIÓ FAÇANA OEST 1:100
- PS02 SECCIÓ FAÇANA NORD 1:100
- PO01 PLANTA ORIENTATIVA ESPAI PÚBLIC EXTERIOR 1:200
- PO02 PLANTA ORIENTATIVA DISTRIBUCIÓ INTERIOR PB 1:100
- PO03 PLANTA ORIENTATIVA DISTRIBUCIÓ INTERIOR P1 1:100

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000478
Codi Segur de Verificació: 53f9483c-7db5-4164-975e-0e32e7652493 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01171984_2025_34072311 Data d'impressió: 06/02/2026 12:35:08 Pàgina 4 de 33		SIGNATURES Cap signatura aplicada



1. Objecte

Redacció d'una memòria valorada d'avanç del projecte integral de rehabilitació i adequació com a equipament institucional del Mas Sastre i de millora i urbanització dels espais públics adjacents, dins del nucli urbà del municipi de Torroella de Fluvià (Alt Empordà).

Aquesta memòria, que es formula com a document d'intencions del subsegüent projecte bàsic i executiu a licitar, estableix les bases d'actuació per presentar el projecte a l'anualitat 2027 del Pla Únic d'Obres i Serveis (PUOSC) 2025 – 2029.

La memòria i documentació annexa s'elabora d'acord a l'establert a l'article 8, relatiu a sol·licituds i documentació, del Decret 1/2025, de 7 de gener, pel qual s'aproven les bases reguladores i d'execució del PUOSC per al període 2025 – 2029.

2. Promotor

L'Ajuntament de Torroella de Fluvià, en exercici de les seves competències, és l'ens local que promou la redacció de la present memòria valorada, necessària per poder sol·licitar les subvencions del PUOSC 2025 – 2029 dirigides als municipis.

3. Autoria

L'autoria de la present memòria recau en Lluç Sanz Torres, arquitecte, amb NIF 43635325R i domicili fiscal al C/ St. Antoni 5 de Camprodon, que actua sota la marca comercial TER Arquitectura i Interiorisme, comptant amb l'assistència tècnica especialitzada de Narcís Sastre Fulcarà, geògraf i paisatgista, amb NIF 40348251H i domicili fiscal al C/ St. Joan Bta. La Salle 32 1 2 de Girona, que signa en qualitat de coautor.

Equip:

- Roser Juny Canals, arquitecta. Col·legiada 78741-8 al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC).
- Lluç Sanz Torres, arquitecte. Col·legiat 70221-1 al COAC.
- Narcís Sastre Fulcarà, geògraf i paisatgista. Col·legiat 1848 al Col·legi de Geògrafs.

4. Marc legal i normatiu

La memòria valorada es redacta en motiu de la concurrència, per part de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià, a les subvencions per a projectes pel període 2025 – 2029 del PUOSC, que es regeix pel següent marc legal i normatiu:

- Llei municipal i del règim local de Catalunya, aprovada pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.



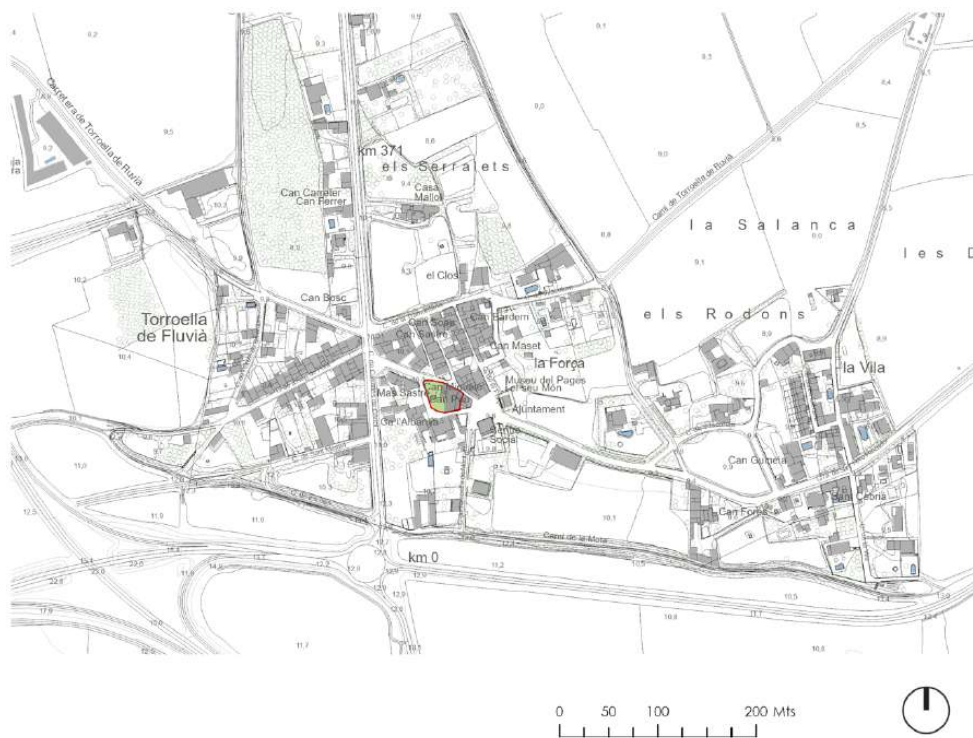


El Mas Sastre, també conegut com a “Cal Pageset”, ocupa una única parcel·la cadastral amb la referència 3492301EG0639S0001OJ i adreça al C/ St. Pere Pescador núm. 9, que inclou una masia del segle XVI amb planta baixa i pis i una era.

En conjunt, la parcel·la ocupa una superfície de 865m², dels quals resten construïts 746m².

Actualment el Mas Sastre és de titularitat municipal i està declarat en estat de ruïna.

Se situa en les coordenades UTM ETRS89 F31 503350 – 4669200.



Plànol 2: topogràfic de situació del Mas Sastre, al centre del sector de la Força del nucli urbà de Torroella.

6. Antecedents

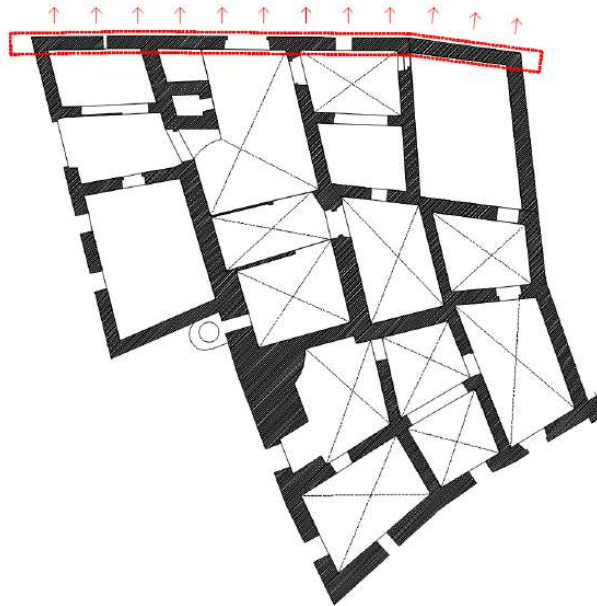
El Mas Sastre o Cal Pageset és un edifici que té el seu origen en el segle XVI i que posteriorment ha experimentat diverses modificacions i ampliacions en funció de les necessitats derivades de l'ús agrícola.

El progressiu i accentuat deteriorament i el perill d'esfondrament de parts importants d'aquest edifici catalogat a nivell local i que va acabar sent adquirit per l'Ajuntament de Torroella de Fluvià, varen obligar a intervenir de forma obligada i urgent, tot implementant mesures seguretat del bé públic patrimonial i sobretot i en la salvaguarda i seguretat de les persones i del propi conjunt arquitectònic.



En data de 6 de setembre de 2019, l'arquitecte Rafel Pujol Badà, col·legiat 9551, va emetre un informe a requeriment de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià per avaluar l'estat estructural de l'edifici, pas previ a emetre una declaració d'estat de ruïna. Es detectaren problemes greus i molt greus, clars per determinar motius racionals d'atribució de l'estatus de ruïna al menys pel que fa als aspectes de ruïna física i tècnica.

Partint de l'informe i de la declaració de ruïna, inicialment es va procedir a executar una primera fase per evitar caiguda façana a carrer Sant Pere Pescador 25, consistent en un reforç per estintolament temporal d'alguns elements interiors i apuntalament eventual per enretirar runes i assegurar l'actuació d'aquesta primera fase i més urgent d'obra, per seguretat en l'edifici i el seu entorn.



Posteriorment, a febrer de 2021, es va encarregar una segona fase, en base a un projecte de mesures urgents d'intervenció, redactat també per l'arquitecte Rafel Pujol Badà. Es tractava d'actuar en la coberta per tal de restituir dues parts o àmbits de teulada ja ensorrada, així com un tercer àmbit en decurs incipient de caiguda.

L'edifici restaria així en condicions raonables de seguretat i estabilitat a l'espera del definitiu projecte de rehabilitació global i la persistència dels seus valors arquitectònics com edifici catalogat com a bé patrimonial local.

El Mas Sastre, un cop resta en propietat de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià, està a l'espera de ser reconvertit en un equipament públic, destinant-se, totalment o en part, a usos culturals.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000478
Codi Segur de Verificació: 53f9483c-7db5-4164-975e-0e32e7652493 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01171984_2025_34072311 Data d'impressió: 06/02/2026 12:35:08 Pàgina 8 de 33		SIGNATURES Cap signatura aplicada



7. Planejament i informació urbanística

Urbanísticament, Torroella de Fluvià es regeix pel Text refós de les Normes Subsidiàries (NN.SS.) de planejament (DOGC 18/05/2001), document que ha estat objecte de diferents modificacions puntuals.

Actualment, Mas Sastre resta en un sector classificat com a sòl urbà i qualificat d'ordenació tradicional, nucli antic (Clau 1).

Les NN.SS vigents cataloguen el Mas Sastre com a bé protegit d'interès patrimonial. Atesa la seva catalogació com a bé d'interès patrimonial, es obligat preservar l'edifici en la seva actual disposició mitjançant tots els mitjans que es disposi per aital finalitat.

Segons el capítol 10 de les vigents NN.SS. de Torroella de Fluvià, es tracta d'un bé protegit d'interès local.

Concretament, en l'apartat del Catàleg (art. 10.2.11), sobre el conjunt de Mas Sastre (S. XVI) del carrer Sant Pere Pescador 25, es destaca la seva gran dimensió i volumetria d'elevat valor estètic amb muntants històrics en obertures històriques de pedres carejades i picades.

Així mateix en art 10.3 es descriu el règim de protecció dels conjunts i elements d'interès històric-cultural i es destaca la prohibició, entre altres, d'obres d'enderroc (art. 10.3.2) i l'obligació del respecte i manteniment dels tipus estructural, volumetries i façanes exteriors, etc. (art. 10.3 en diferents subapartats).

No es diu res respecte als espais exteriors, que en el cas del Mas Sastre correspondria a l'era. Tampoc en relació a la paret perimetral.

Actualment s'està procedint a la modificació puntual de les NN.SS a càrrec de l'arquitecte Francesc Baquer Font (col·legiat 70070), amb l'objectiu de requalificar l'actual finca de Mas Sastre com a equipament públic i amb la finalitat de posar en valor el patrimoni arquitectònic i dotar el municipi d'un nou espai comunitari.

L'objectiu de la proposta de requalificació respon als criteris següents, en concordança amb les del projecte integral:

- Preservar i recuperar el valor patrimonial del Mas 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 i administratiu.
- Reforçar la integració urbana del Mas 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 del Mas Sastre, ampliant l'estructura d'espais de gaudi del centre urbà i millorant la permeabilitat urbana.



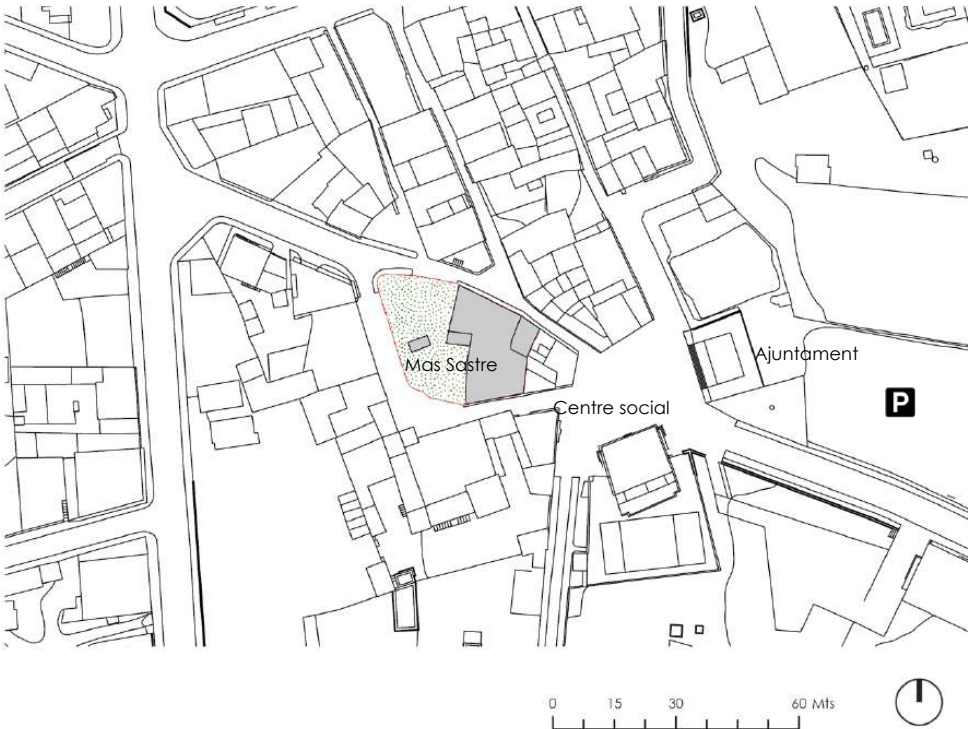
- Compatibilitzar la intervenció amb el règim de protecció establert a les NN.SS, respectant els criteris arquitectònics, materials i estètics de l'edifici.

8. Descripció del lloc

8.1. Situació geogràfica

A escala local i en relació a la trama urbana, la finca del Mas Sastre s'ubica en el centre del sector de La Força del nucli de Torroella de Fluvià. Ocupa 2/3 parts d'una illa de morfologia hexagonal, per bé que irregular, que s'allarga longitudinalment al llarg del carrer de Sant Pere Pescador, eix que vertebrava el nucli urbà de Torroella. La pròpia situació de l'illa del Mas Sastre fa que el carrer Sant Pere es bifurqui deixant el mas enmig, restant la plaça de l'Ajuntament al vèrtex oriental.

La posició cèntrica queda reforçada per la proximitat amb els principals eixos de comunicació i equipaments municipals: la casa consistorial i el centre social (a 60m), l'accés a la C-31 (250m) o la bossa d'aparcament situada a l'entrada de La Força (100m).



Plànol 3.1: planta topogràfica de situació del Mas Sastre dins de la trama urbana del sector de La Força.



Plànol 3.2: ortofoto de situació del Mas Sastre dins de la trama urbana del sector de La Força.

8.2. Arquitectura

En base a la fitxa de l'Inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya, el Mas Sastre es defineix com una masia de grans dimensions i d'estructura complexa. És un edifici de planta baixa i pis, amb coberta a dues vessants, que té el carener paral·lel a la línia de façana principal.

Aquesta façana presenta una gran porta d'accés d'arc de mig punt, amb dovelles de pedra, i diverses obertures rectangulars amb marcs de pedra, algunes d'elles tapiades. A diverses obertures de les seves façanes apareixen inscripcions relatives als segles XVI i XVII.

És remarcable la finestra situada damunt la porta, amb emmarcament motllurat, guardapols i ampit. La façana lateral dreta té com element més remarcable la porta d'accés d'arc escarser, amb una inscripció i la data del 1605.

El conjunt de Mas Sastre està compost de dos habitatges diferenciats, tot i que en un sol edifici amb tres cossos a diferent alçada de cobertes. Un destinada a la propietat i l'altre com a masoveria.

Les quadres i magatzems en planta baixa, en primera planta els habitatges, i en segona planta de l'habitatge de la propietat amb peces sota cobertes per a usos auxiliars de l'habitatge, rebost, traster, golfes, etc.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000478
Codi Segur de Verificació: 53f9483c-7db5-4164-975e-0e32e7652493 Origen: Administració Identificador document: ES_L01171984_2025_34072311 Data d'impressió: 06/02/2026 12:35:08 Pàgina 11 de 33		SIGNATURES Cap signatura aplicada
		



En general, l'estructura horitzontal està resolta per voltes ceràmiques/pedra i també per sostres unidireccionals de fusta. L'estructura vertical està resolta per parets de càrrega de pedra.

A l'exterior del Mas Sastre, formant part de la finca, hi ha una era de 454m², que disposa d'una paret perimetral que combina el formigó i els còdols, amb una tanca metàl·lica superior.

Una paret interior orientada transversalment separa la masoveria de la casa dels propietaris. Compta amb dues entrades, una per cada sector. A l'interior es manté l'estructura d'un vell galliner.

Arran de les intervencions de reforç i estintolament realitzades per reduir el risc d'esfondrament, les estructures metàl·liques de reforç se situen a la façana nord, travessant el carrer, amb les bases de formigó ocupant la calçada.



Foto 1: vista general del la façana occidental del Mas Sastre i de l'era des de la bifurcació del carrer Sant Pere Pescador. Observar els diferents sentits de circulació.



Foto 2: detall de la façana oriental i la porta que mena a l'era.



Foto 3: porta d'arc escarser de la façana nord i estructures de reforç.



Foto 4: estructures de reforç de la façana nord.

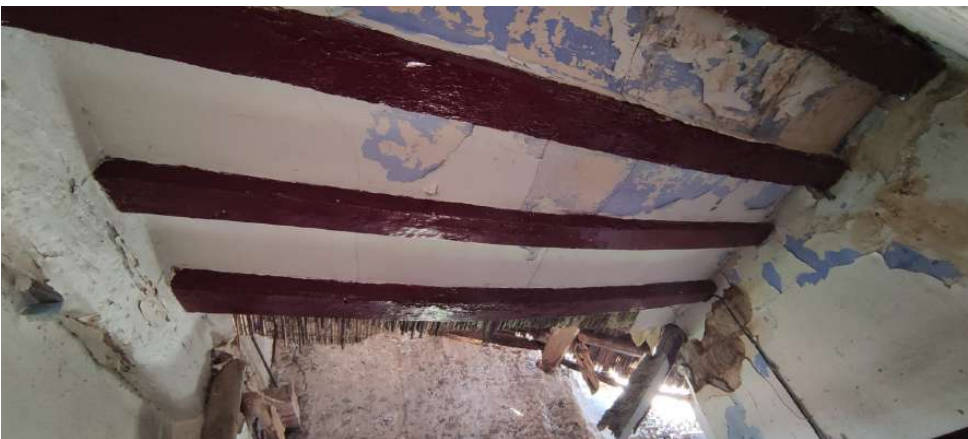


Foto 5: façana sud (masoveria).



Foto 6: entrada a l'era pel sud (masoveria). Estructura del galliner amb teulat de fibrociment a l'esquerra de la imatge.







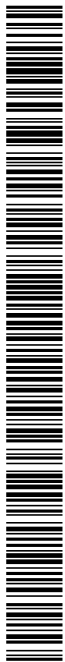
Fotos 7 a 12: estat interior de l'edifici de Mas Sastre en l'actualitat

8.3. Espais públics i entorn

La posició central i les geometries del Mas Sastre l'erigeixen com una peça bàsica en l'estructuració de la trama urbana i els espais públics de Torroella de Fluvià.

Ja d'entrada, ho és pel que fa a la pròpia vialitat, restant com una autèntica illa que obliga a bifurcar el carrer de Sant Pere Pescador en dos braços diferents, que a dia d'avui, degut a la seva reduïda secció transversal (en alguns punts no arriba a 4m), compten amb un diferent sentit de trànsit (direcció oest en el vial nord i direcció est en el vial sud).

A llevant, el carrer Sant Pere s'eixampla formant la plaça de l'Ajuntament, una esplanada oberta i diàfana de prop de 800m², la qual compta amb cinc embocadures. Les façanes principals d'edificis emblemàtics com el de la casa consistorial donen a la plaça, així com l'edifici contigu al Mas Sastre, que se situa a la banda oriental de l'illa a mode de vèrtex. Al llarg de la plaça s'hi col·loquen diverses jardineres ben mantingudes.



Destacar també que a pocs metres un gran aparcament de 2.000m² i 70 places, permet estacionar sense haver d'entrar a l'interior del sector de La Força.



Foto 13: vista del costat de ponent de la plaça de l'Ajuntament, amb la façana de l'edifici contigu al Mas Sastre al centre de la imatge. Observar les estructures de reforç del propi mas.

A l'oest, l'era del Mas Sastre i el mur perimetral condiciona l'espai i es percep a mode de divisòria, ja sigui pel que fa a la vialitat com també pel tractament i acabats de l'espai públic.

Així, en aquest punt es visualitza un trencament de la plataforma única i del paviment format per llambordins, apareixent trams de vorera i calçada asfàltica, que esdevé estructural al llarg i ample del tram del carrer Sant Pere Pescador comprès entre el Mas Sastre i el carrer Cassades de Còdol (travessia urbana de la C-31a). El paviment de llambordí es manté en un modest espai lateral, gairebé marginal, situat a la cantonada entre el carrer Sant Pere i el carrer Ramon Colom Llach, que compta amb els únics bancs i peu d'arbre de l'entorn.

L'entorn del Mas Sastre és plenament residencial, sense usos socials ni econòmics, un fet que repercuteix en una pràctica absència d'activitat en l'espai públic. El bar social de La Plaça és l'establiment fix més proper amb capacitat de dinamitzar el lloc, a banda del mercat setmanal de segona mà que se celebra cada diumenge a la plaça de l'Ajuntament.

Si bé els carrers i resta d'espais són oberts al trànsit motoritzat, el flux de trànsit és mínim en dia laborable, limitant-se a uns pocs vehicles que hi circulen. La parada de bus interurbà se situa encara no a 100m del Mas Sastre.



Finalment, destacar que la importància patrimonial del conjunt on s'ubica el Mas Sastre es realça també per l'existència de Ca l'Albanyà (s. XVII – XVIII), una torre de planta quadrada adossada al mur de migdia de la casa homònima, la qual està delimitada pels carrers Torroella, Sant Pere Pescador i Casades del Còdol.



Foto 14: detall dels canvis en el paviment en el carrer Sant Pere, al costat est de Mas Sastre.



Foto 15: el Mas Sastre, al fons, des del centre de la calçada del carrer Sant Pere.

9. Justificació i oportunitat del projecte integral

Coneguts els antecedents i en base a una anàlisi arquitectònica del Mas Sastre i a una descripció inicial del seu entorn, es considera oportú i justificat recórrer a la subvenció del PUOSC 2025 – 2029 per procedir a la seva rehabilitació i, en segona instància, ampliar i millorar les prestacions i imatge de l'espai públic.

Aquesta motivació es reforça també per la voluntat municipal de convertir el Mas Sastre en la nova casa consistorial, la seu de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià, degut als dèficits en termes d'accessibilitat i d'espais que presenta l'edifici actual. Igualment, el Mas Sastre presenta espais considerats òptims per encabir usos culturals, concretament per acollir el museu d'eines de ferrer i el museu del Pagès.

Es tracta, doncs, de convertir el Mas Sastre en un nou equipament municipal que combini els usos administratius i els usos socials i culturals en un sol edifici d'alt valor patrimonial.

A mode de resum, els motius principals que justifiquen el projecte integral són els següents:

- Rehabilitar el Mas Sastre, edifici del segle XVI que és Bé Protegit d'interès patrimonial, per reconvertir-lo en un equipament públic.



- Dotar el Mas Sastre de nous usos administratius, socials i culturals en concordança a la seva condició d'equipament. Traslladar-hi la casa consistorial i ubicar-hi els museus d'eines de ferrer i del Pagès.
- Guanyar superfície d'espai públic i qualitat en el paisatge urbà, tot convertint l'antiga era en una plaça ampliada que verterbri l'entorn físic i erigeixi el Mas Sastre en una nova centralitat.

10. Descripció del projecte integral

El projecte integral de rehabilitació i adequació com a equipament públic del Mas Sastre i de millora i urbanització dels espais públics adjacents, que la present memòria valorada presenta a mode d'avanç, s'haurà de desenvolupar en els termes que determini el subsegüent projecte bàsic i executiu que caldrà sotmetre a licitació pública.

En primera instància, l'actual edifici de Mas Sastre requereix d'actuacions de caire estructural i de consolidació que permetin sortir de l'estat de ruïna. Això inclou intervencions de diversa índole sobre els sostres i també sobre l'estructura vertical.

Aquestes primeres i obligades intervencions de consolidació han d'anar seguides per aquelles que permetin donar nous usos de caràcter públic i permetin la funcionalitat de l'edifici d'acord amb els propis usos i amb la normativa vigent. Necessàriament, totes les intervencions han de formular-se en base al règim de protecció dels conjunts i elements d'interès històric-cultural segons la catalogació com a bé protegit d'interès patrimonial, que mana preservar l'edifici en la seva actual disposició mitjançant tots els mitjans que es disposi per aital finalitat.

Pel que fa als espais exteriors, es planteja convertir l'antiga era en part d'un espai públic renovat, que al seu torn faciliti l'accés al Mas Sastre. La demolició del mur perimetral permet integrar l'era al sistema viari, que conformaria una nova plaça de prop de 1.150m² situada al peu de la façana principal del Mas Sastre, on hi haurà l'accés principal al mateix, a la vegada que incorporaria espais adjacents i resoldria els dèficits d'encaix detectats de manera preliminar.

Es planteja també restringir la circulació de vehicles, limitant-lo a veïns, persones amb mobilitat reduïda, serveis i emergències, reforçant la imatge i percepció d'espai pacificat.

El subsegüent projecte bàsic i executiu definirà les característiques principals i les intervencions necessàries per formalitzar la fase II, que haurà d'incorporar criteris d'accessibilitat, d'integració en el paisatge urbà, de memòria arquitectònica i d'equitat i perspectiva de gènere.

El plànol annex PO.01 presenta una proposta de disseny de caràcter preliminar i merament orientatiu.

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000478
Codi Segur de Verificació: 53f9483c-7db5-4164-975e-0e32e7652493 Origen: Administració Identificador document: ES_L01171984_2025_34072311 Data d'impressió: 06/02/2026 12:35:08 Pàgina 21 de 33		SIGNATURES Cap signatura aplicada



11. Proposta d'intervencions

A continuació es fa un recull de les intervencions de rehabilitació estructural bàsiques a executar per cota del conjunt edificat de Mas Sastre, començant per la inferior (fonamentació) i acabant per la superior (per coberta), i de l'actual era com a espai exterior.

11.1. Estructura horitzontal

- Sostre enderrocat:

Es preveu l'enderroc de tots els sostres unidireccionals de fusta. Es desconeix tant la classe resistent de la fusta com si les biguetes estan atacades per agents biològics.

Pel que fa als sostres formats per voltes, se'n preveu la seva conservació al tenir una bona geometria i al no presentar patologies.

- Sostre nou

L'estructura horitzontal de l'edificació existent està resolta amb voltes i sostres unidireccionals, tipologies tradicionals pròpies de l'època de construcció de l'edifici. Els sostres que s'han de construir de nou es plantegen unidireccionals, amb bigueta de fusta, seguint les tipologies existents i fent la intervenció el màxim de respectuosa possible.

- Sostre conservat

Tot i que els sostres no presenten patologies, es preveu l'execució d'una xapa de compressió pel damunt de l'estructura existent. Aquesta capa de compressió s'haurà de lligar a les parets existents.

11.2. Estructura vertical

L'estructura vertical formada per parets de pedra presenta fissures. S'adoptaran tres estratègies per consolidar-les:

- Cosit de les fissures amb una malla.
- Utilització de "fioccos" (elements de reforç estructural formats per fils de fibra de carboni o de vidre) a les cantonades.
- Lligat de la capa de compressió de totes les plantes i del cercol perimetral de coberta a les parets.



11.3. Altres edifici

- a) Llindes: Quan les obertures de passos de portes/finestres estiguin resoltos amb llindes de baixes prestacions, es preveurà la col·locació de perfils metàl·lics a aquestes obertures.
- b) Escales: Es preveurà l'enderroc de l'escala existent i la construcció d'una de nova segons les definició del projecte arquitectònic.

En les condicions d'accessibilitat l'edifici s'adequarà al que determina el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

11.4. Usos interiors segons projecte

- a) PLANTA 1: haurà d'acollir oficines municipals, recepció, comunicació, consultori mèdic i altres serveis administratius, acompanyants de sales d'exposició culturals, pendents del corresponent projecte museístic.
- b) PLANTA 2: ha d'acollir la sala de plens, despatxos de l'equip de govern, serveis tècnics i altres oficines.
- c) Tercera planta: usos a definir.

11.5. Exteriors (era) segons projecte

Es planteja l'eliminació de l'era i de les estructures que la delimiten (mur perimetral, tanques i portals) i també interiors (mur de separació i galliner) per la seva conversió en espai públic d'accés al Mas Sastre, de caràcter obert, accessible i diàfan.

12. Equitat i perspectiva de gènere

Degut als nous usos que ha d'acollir el Mas Sastre, de caràcter públic, es tindrà una especial sensibilitat pel que fa a les condicions d'equitat i de gènere, d'acord amb la normativa vigent i les principals recomanacions no obligatòries. Això inclou aspectes com l'accessibilitat universal, la comunicació i la manipulació, tot considerant l'atenció a persones amb discapacitat física, visual, auditiva i intel·lectual, entre altres situacions.

En relació als futurs espais públics exteriors, pel seu disseny es tindran també en compte els criteris inclosos a la "Guia per al disseny d'espais públics amb perspectiva de gènere interseccional"¹ (Generalitat de Catalunya, Departament de Territori, 2023), convenientment adaptats a la realitat i necessitats del projecte. En aquest sentit, el Mas Sastre és el nucli vertebrador d'un ampli espai amb característiques d'espai connector, intermedi i de relació, que el projecte ha de considerar en base a una perspectiva interescolar i necessàriament contextualitzada.

¹ <https://terra.bibliotecadigital.gencat.cat/handle/20.500.13045/652#page=1>



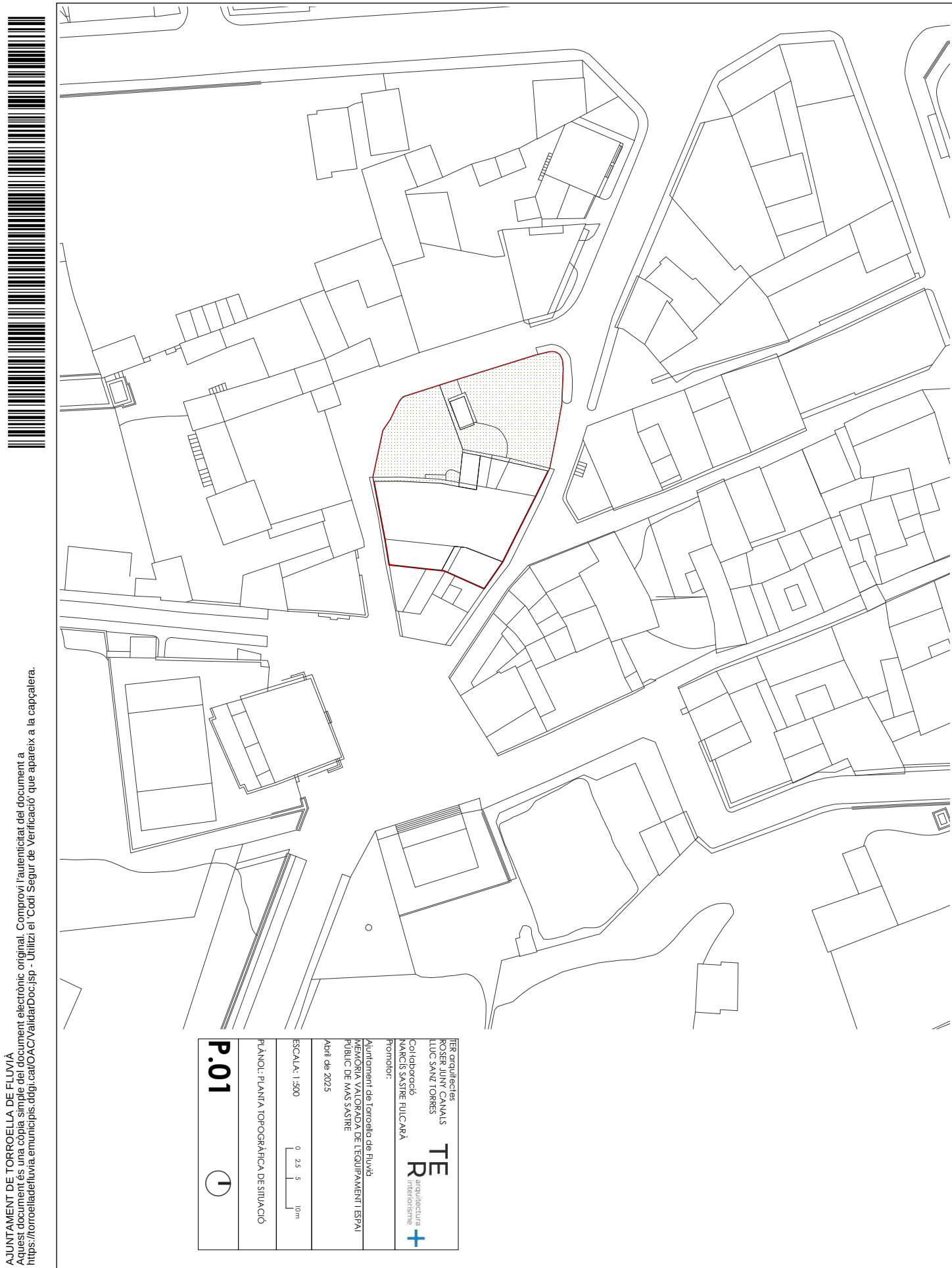
13. Pressupost

RESUM DE PRESSUPOST PER CAPÍTOLS		Import	total	%
Edifici Ajuntament				
	Moviment de terres i enderrocs	38.605,24 €		5,90%
	Fonamentació i contenció	42.531,20 €		6,50%
	Estructura	110.581,12 €		16,90%
	Sistema envolvent exterior (coberta i façana)	100.111,90 €		15,30%
	Sistema de compartimentació i acabats	56.402,91 €		8,62%
	Sistema d'instal·lacions	112.086,07 €		17,13%
	Equipament	18.648,29 €		2,85%
			478.966,73 €	
Urbanització Exterior				
	Moviment de terres i enderrocs	23.555,74 €		3,60%
	Sistema d'instal·lacions	34.024,96 €		5,20%
	Equipament	40.568,22 €		6,20%
	Paviments i jardineria	77.210,48 €		11,8%
			175.359,41 €	
PEM---PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL			654.326,14 €	
	Benefici industrial (13%)		85.062,40 €	
	Despeses generals (6%)		39.259,57 €	
	Subtotal		778.648,11 €	
	21% IVA		163.516,10 €	
PEC---PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE			942.164,21 €	

14. Quantia de la subvenció

L'annex 2 del Decret 1/2025, de 7 de gener, pel qual s'aproven les bases reguladores i d'execució del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya per al període 2025 – 2029, indica quin és l'import màxim de subvenció per municipi per tot el període, d'acord amb l'article 5.1, sobre els criteris de càlcul. En el cas de Torroella de Fluvià, la xifra ascendeix a 438.892,94€.

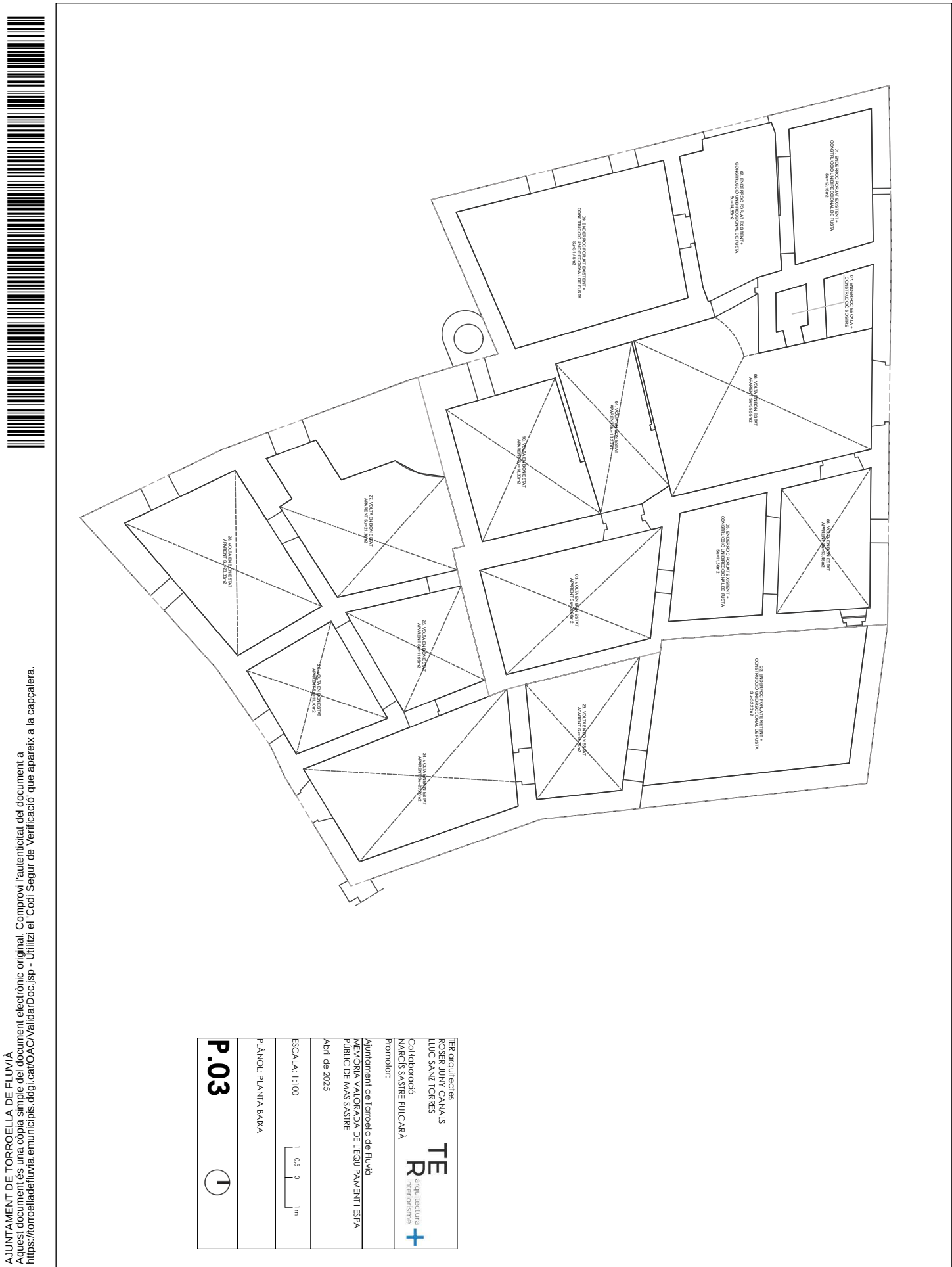
Considerant que el pressupost de les obres de reforma i rehabilitació del Mas Sastre ascendeix a 778.648,11€ (942.164,21€ IVA inclòs), se sol·licita la totalitat dels 438.892,94€ de la subvenció del PUOSC 2025 – 2029 a l'execució de l'esmentat projecte, cobrint aquesta el 67,1% del total del pressupost d'execució material (PEM) i el 56,4% del subtotal sense IVA. Es compleix amb el que estipula l'article 5.2 de les bases, pel qual en el cas dels municipis de fins a 1.000 habitants es pot subvencionar fins el 95% del total.



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.

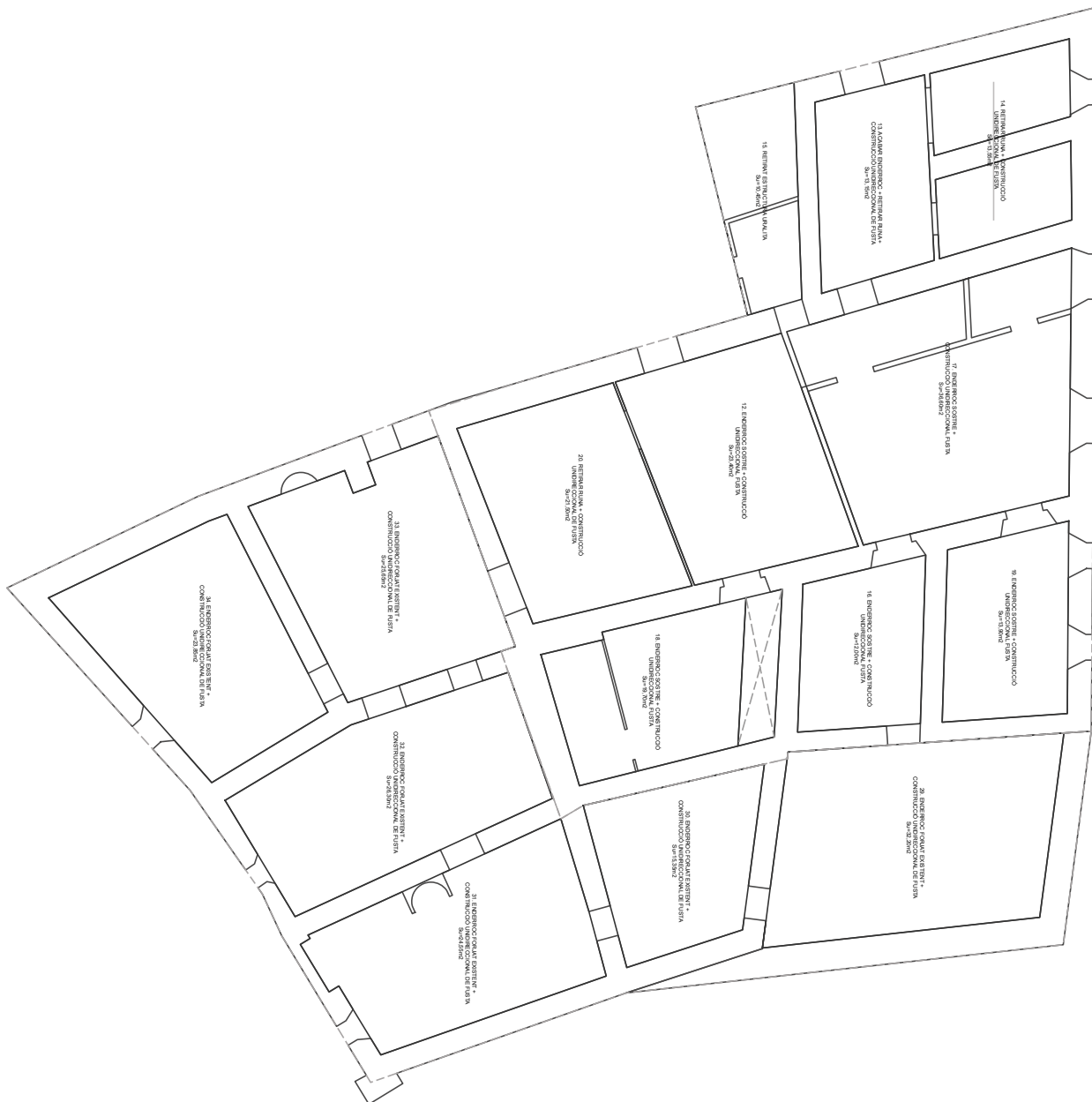
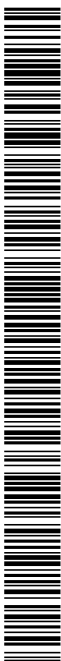
TER arquitectes ROSER JUNT CANALS LLUC SANZ TORRES		TE arquitectura interiorisme
Col·laboració MARCEL·L SASTRE FULCARRÀ		
Promotor: Ajuntament de Torroella de Fluví MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI PÚBLIC DE MAS SASTRE		
Abril de 2025		
ESCALA: 1:500	0 2.5 5 10m	
PLANO: PLANTA TOPOGRÀFICA DE SITUACIÓ		
P.01 ⓘ		





Codi Segur de Verificació:
53f9483c-7db5-4164-975e-0e32e7652493
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171984_2025_34072311
Data d'impressió: 06/02/2026 12:35:08
Pàgina 27 de 33

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



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

TER arquitectes
ROSER JUNTÀ CANALS
LUCC SANZ TORRES
Col·laboració
NARCÍS SASRIE FULCARÀ
Promotor:

Promotor:

Ajuntament de Torroella de Fluvià

MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI PÚBLIC DE MAS SASTRE

Abril de 2025

ESCALA: 1:100

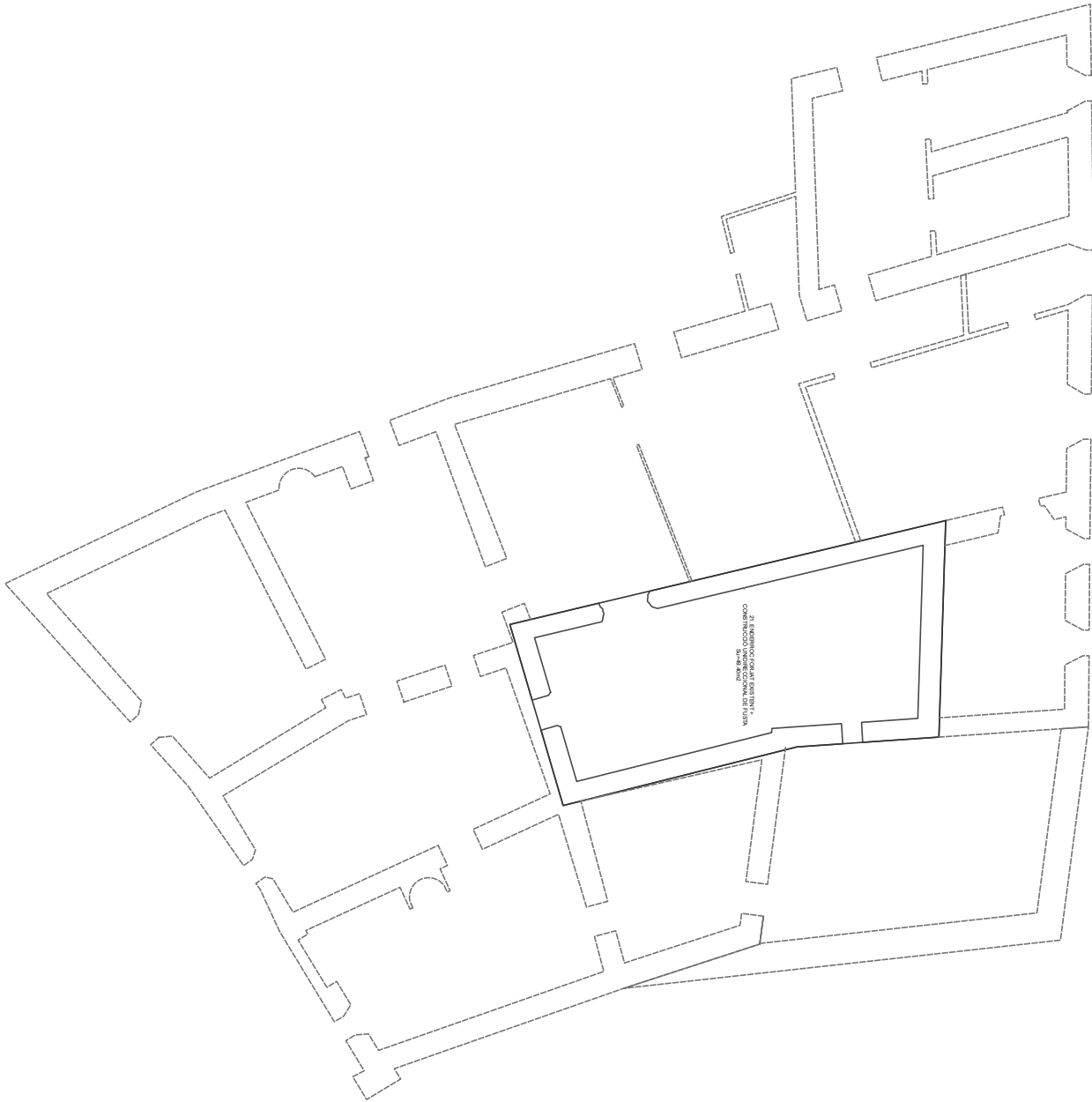
PLÀNOL: PLANTA 1

P.04





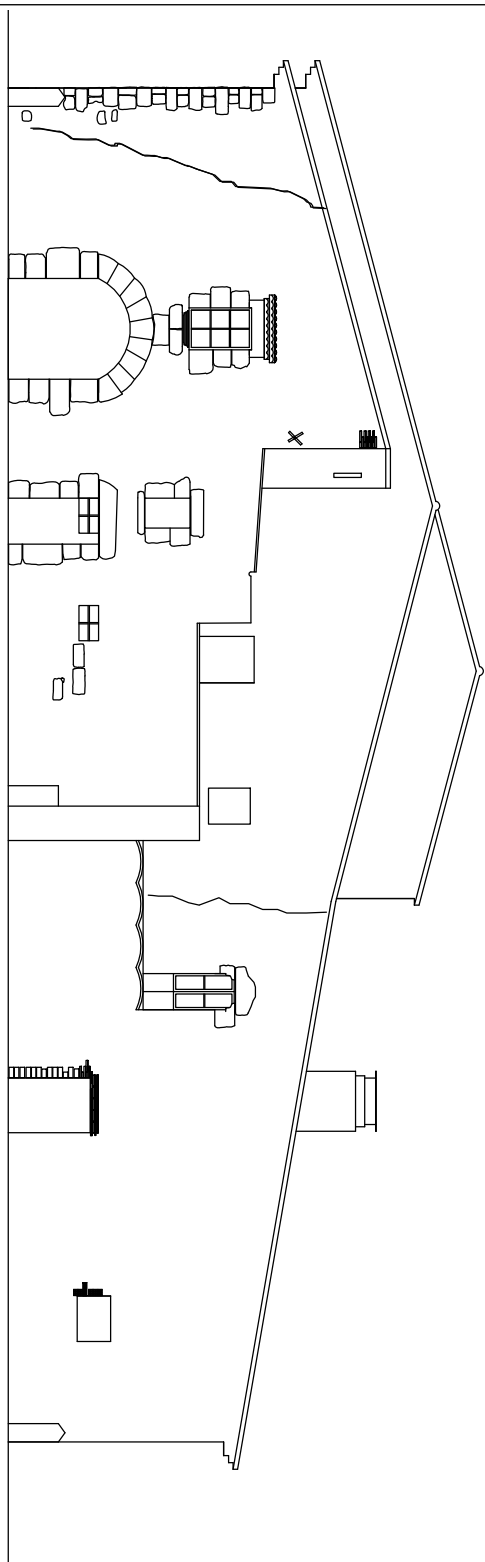
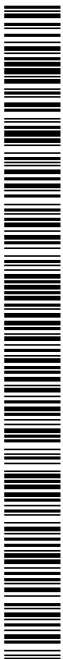
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



31. ENVIAMENT D'AGUAS RESIDUALS
COTAS: 100.00m (interior)
100.00m (exterior)

TER arquitectes ROGER JUNT CANALS LLUC SANZ TORRES		TE arquitectura interiorisme
Col·laboració NARCIS SASIRE FULCARÀ		
Promotor: Ajuntament de Torroella de Fluvià MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI PÚBLIC DE MAS SASIRE Abril de 2025		
ESCALA: 1:100		
PLANO: PLANTA 2		
P.05		

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



TER arquitectes
ROSER JUNT CANALS
LUCC SANZ TORRES
Col·laboració
NARCÍS SASIRE FULCARÀ
Promotor:

Promotor:

Ajuntament de Torroella de Fluvià
MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI
PÚBLIC DE MAS SASTRE

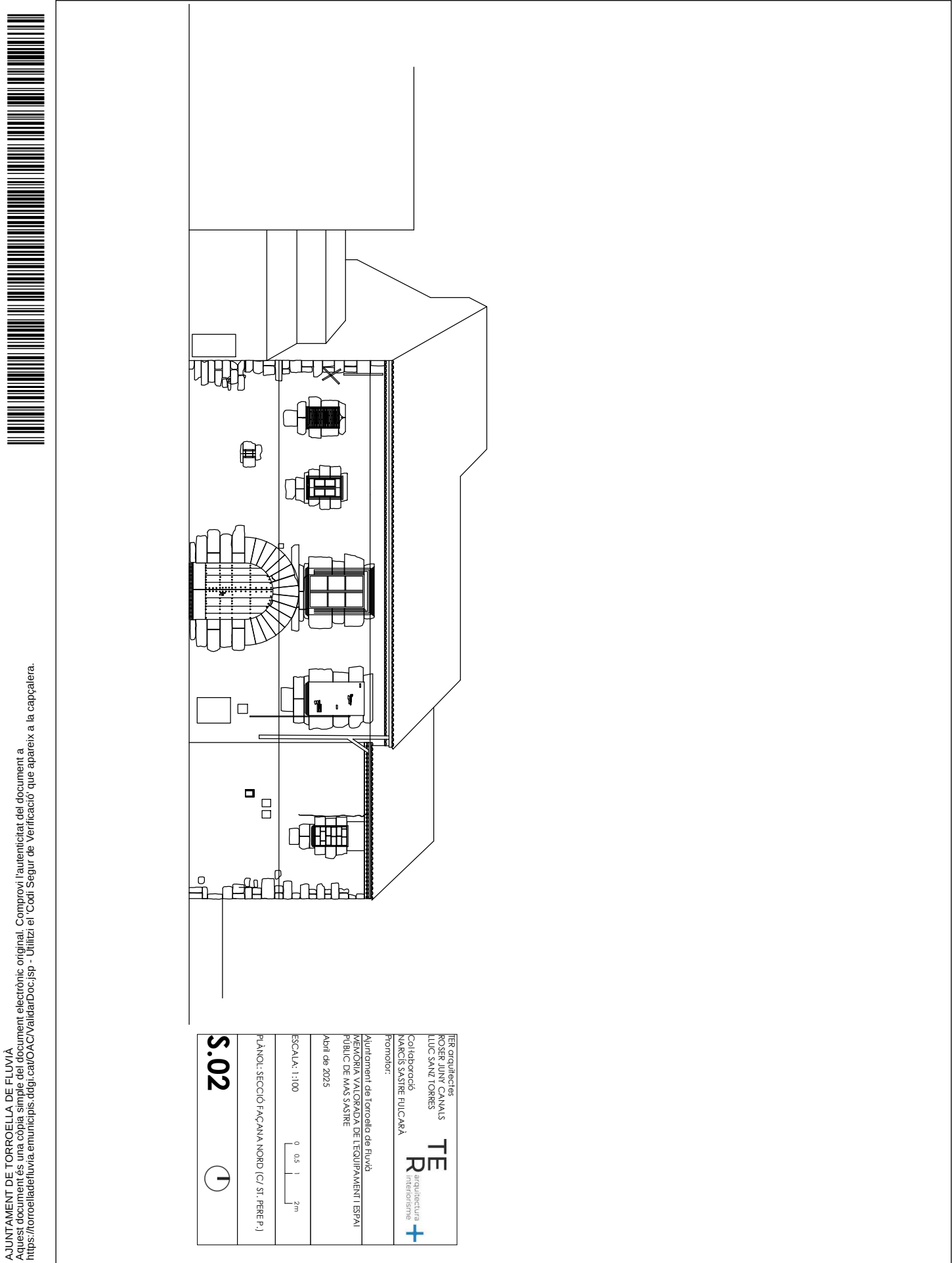
Abрил de 2025

ESCALA: 1:100

PLÀNOL: SECCIÓ FAÇANA OEST (ERA)

S.O1





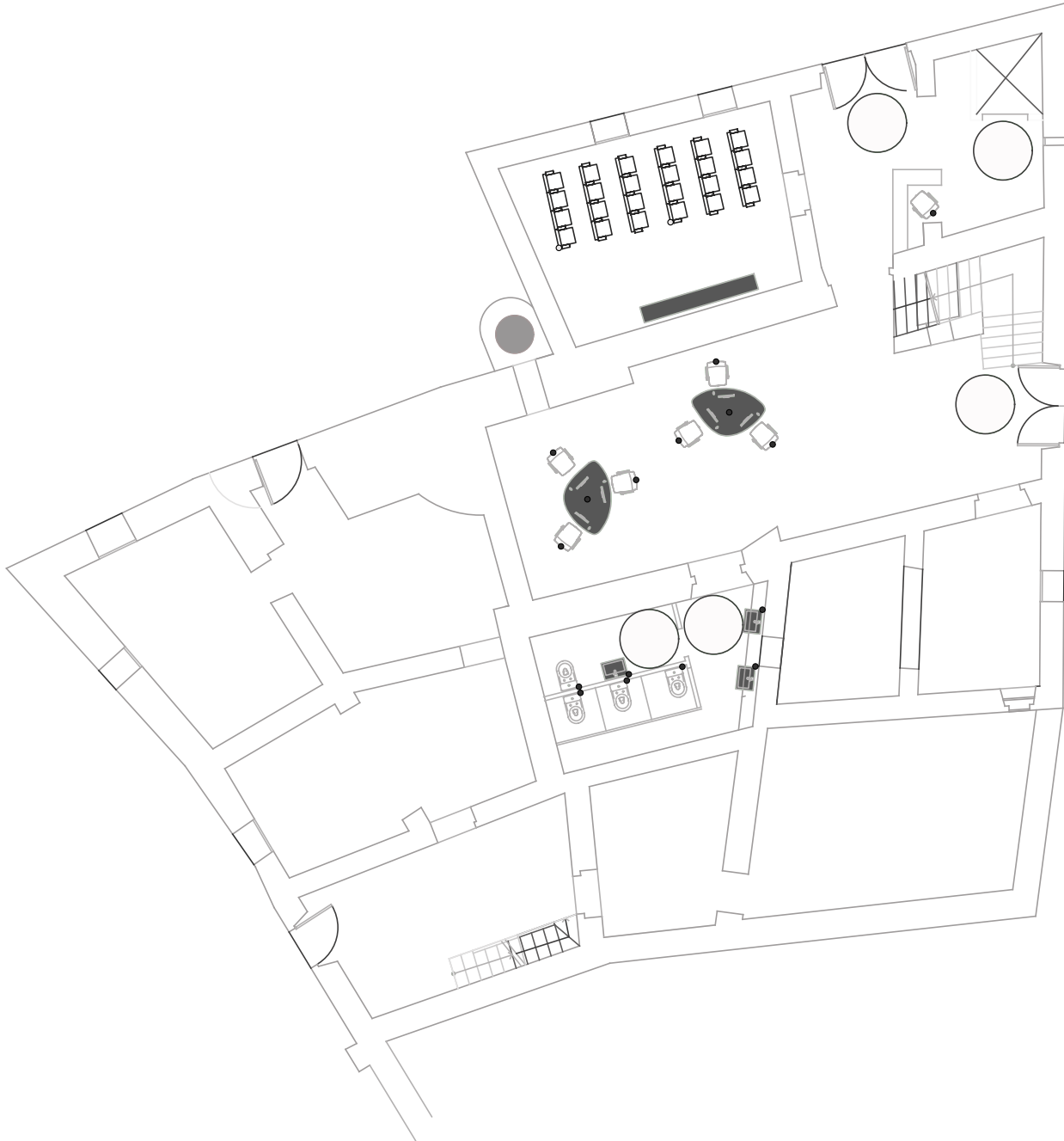


AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

TER arquitectes ROSER JUNT CANALS LUCC SANZ TORRES Col·laboració NARCIS SASIRE FULCARÀ	TE arquitectura interiorisme
Promotor: Ajuntament de Torroella de Fluvià MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI PÚBLIC DE MAS SASIRE Abril de 2025	
ESCALA: 1:200	0 1 2 4m
PLANO: ORIENTATIU PROJECTE ESPAI PÚBLIC	
PO.01 ⓘ	



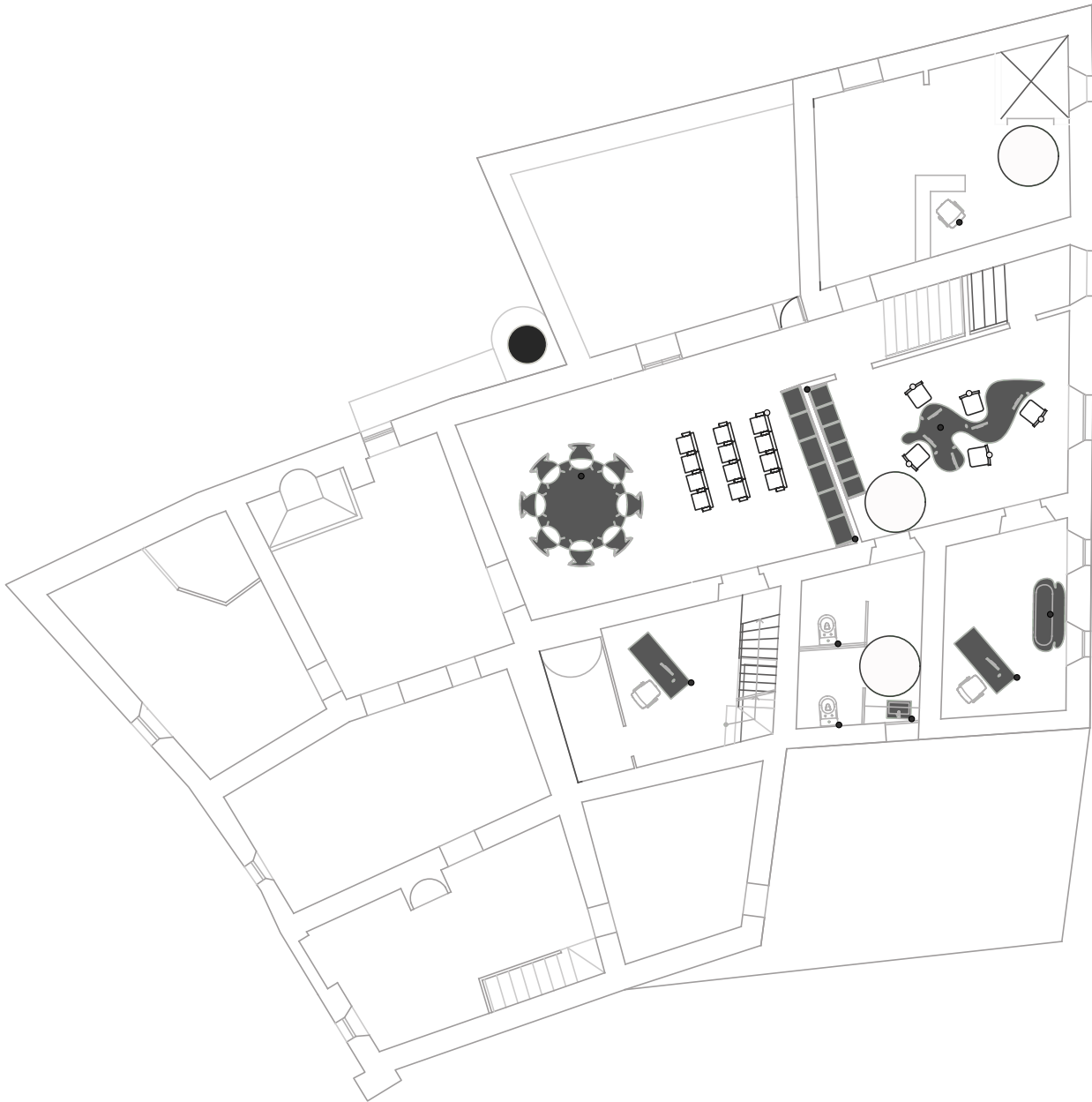
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://torroelladefluvia.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



TER arquitectes ROSER JUNT CANALS LUCC SANZ TORRES Col·laboració MARCS SASTRE FULCARÀ	TE arquitectura interiorisme
Promotor: Ajuntament de Torroella de Fluvià MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI PÚBLIC DE MAS SASTRE Abril de 2025	
ESCALA: 1:100	0.5 0 1m
PLANO: ORIENTATIU DISTRIBUCIÓ PB	
PO.02	
ⓘ	



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.



TER arquitectes ROSER JUNY CANALS LUCC SANZ TORRES		TE arquitectura interiorisme
Col·laboració NARCIS SASIRE FULCARÀ		
Promotor: Ajuntament de Torroella de Fluvià MEMÒRIA VALORADA DE L'EQUIPAMENT I ESPAI PÚBLIC DE MAS SASIRE Abril de 2025		
ESCALA: 1:100 0.5 0 1m		
PLANO: ORIENTATIU DISTRIBUCIÓ P1		
PO.03 ⓘ		