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 1 de 49

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

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 [redacted] (SIG)
Firmado digitalmente por Jordi [redacted]ment ha estat aprovat per majoria absoluta dels membres legals del Ple de l'Ajuntament de Torroella de Fluvià en sessió ordinària celebrada en data 17 de setembre del 2025
Fecha: 2025.09.26 09:46:38 +02'00'

FRANCESC BAQUER FONT - DNI [redacted]
Firmado digitalmente por FRANCESC BAQUER FONT - DNI [redacted]5
09:19:43 +02'00'

Francesc Baquer Font, arquitecte

CÍVIVA

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.

1. MEMÒRIA

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

PROMOTOR

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

REDACTOR

FRANCESC BAQUER FONT
arquitecte 70.070-3

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.

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 3 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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.

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'infrautilització, 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.

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.

- 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.

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.

- **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,

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.

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

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.

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.

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.

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 despreniments 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.

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.

- 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.

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.

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 11 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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

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.

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 12 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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

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

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.

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 13 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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

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.

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

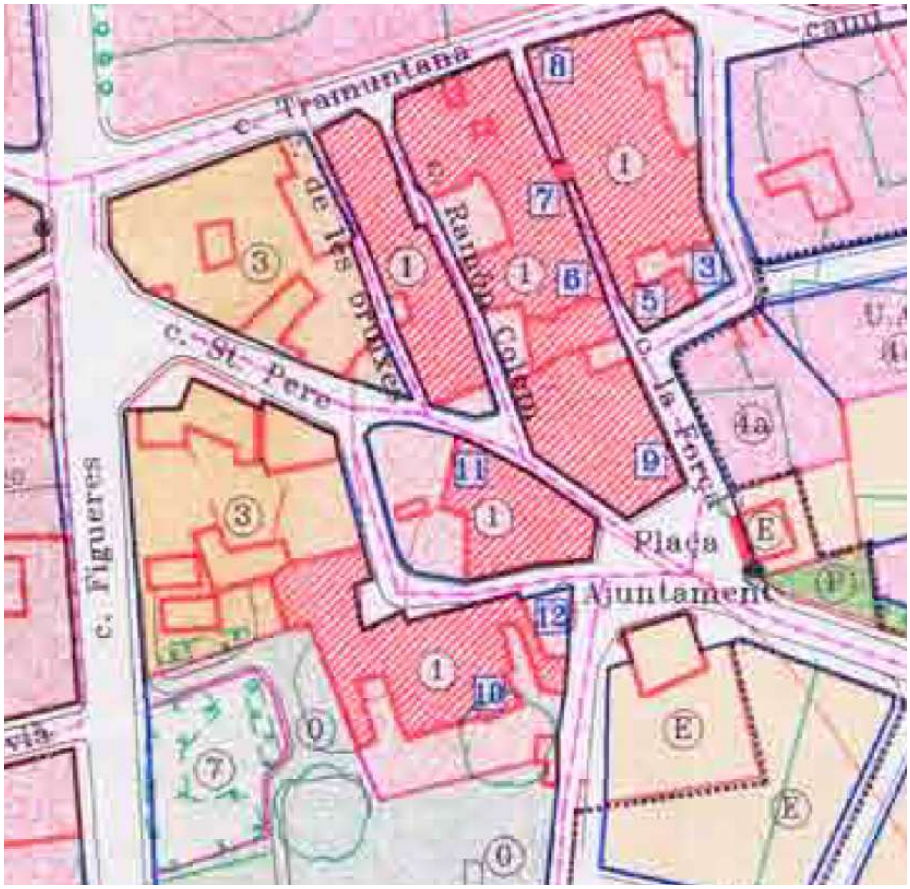
El planejament vigent de referència és el Text refós de la Revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de Torroella de Fluvià, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona el dia 11 d'octubre de 2000 i publicat al DOGC núm. 3391, de data 18 de maig de 2001. L'àmbit de la present modificació té actualment 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).

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.

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

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.

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.

2.6.1 Realitat física i estat de l'edificació

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.

2.6.2 Planejament i realitat

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.

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.

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 17 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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.

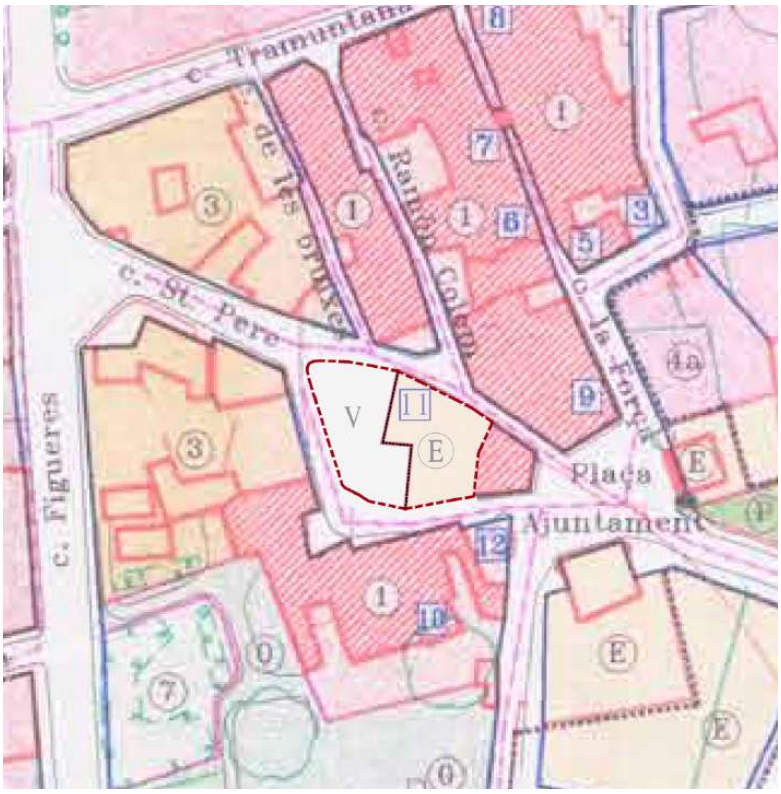
3.2 Descripció de la proposta

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:

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.

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

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.

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

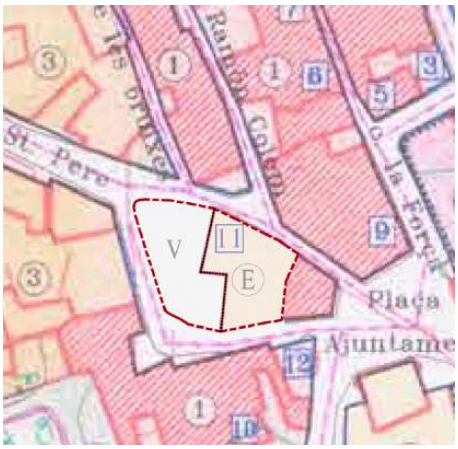
El planejament vigent qualifica la totalitat de la finca de Cal Sastre com a sòl urbà amb clau 1, corresponent al teixit urbà del nucli antic amb ús predominant residencial. Aquesta classificació permet la conservació, rehabilitació o nova edificació amb usos principalment privats, seguint els paràmetres establerts per al conjunt històric. El plànol d'ordenació dibuixa els gàlibs 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.

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.

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.

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.

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 21 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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 afegeixen 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 afegeixen els honoraris tècnics (12%), i l'IVA corresponent, amb un import total associat a l'edifici de 772.423,90€.

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.

Tenint en compte els diferents conceptes detallats en els apartats anteriors, i tenint en compte que actualment la finca és de titularitat municipal, el cost econòmic total de les actuacions previstes en aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries és el que s'expressa en el quadre següent:

URBANITZACIÓ	BASE	IVA	**272.700,02€**
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	BASE	IVA	**772.423,90€**
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.

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.

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 privatius, 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

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.

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

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.

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 eventuals 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

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.

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.

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.

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 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.
- Clíniques, 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.

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.

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 28 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

ANNEX 1: FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES AFECTADES

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
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.

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3492301EG0639S0001OJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

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

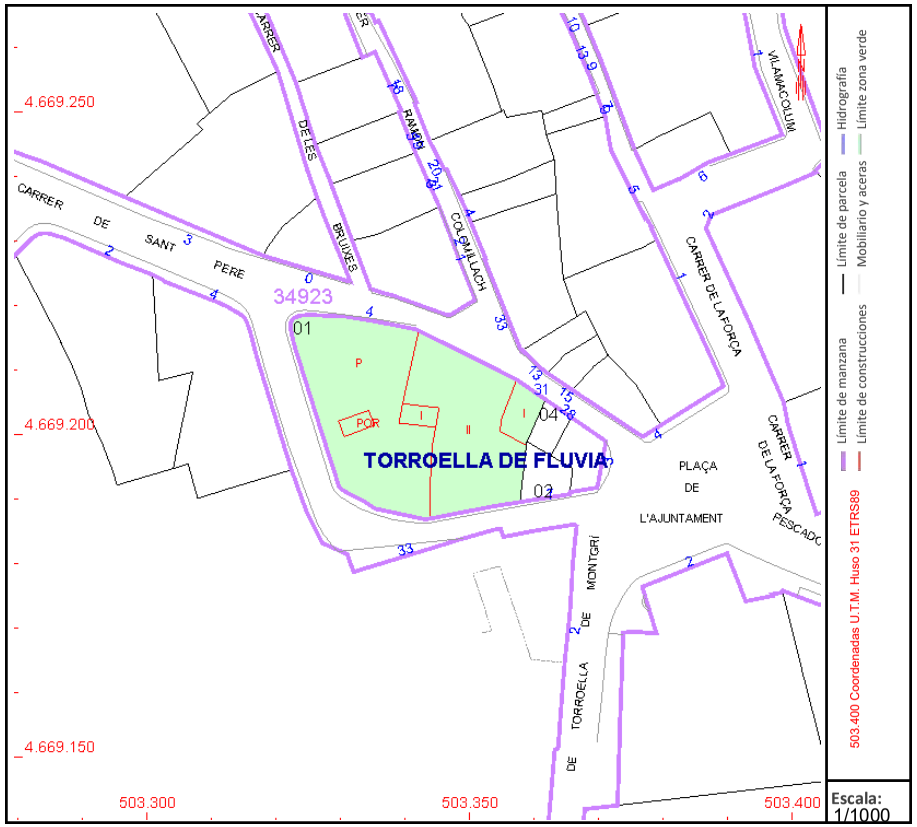
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 746 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

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

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

Codi Segur de Verificació: 22c3d630-7955-4fc3-b01b-9e03d2d34741
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171984_2025_32662831
Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40
Pàgina 29 de 49

DOCUMENT DOC_AMPLIA
ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ
EXPEDIENT X2025000132
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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 30 de 49
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46

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

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.

IL4923634

13/2024

Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JAVIER GUIÑALES DEL REAL

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

Plaça Josep Pla s/n
17600 - FIGUERES (GIRONA)
Teléfono: 972501447
Fax: 972673073
Correo electrónico: figueras@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

VICENTE DAUDI ARNAL

con DNI/CIF: [redacted]

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

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P54CU21Z**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***torroella de Fluvia***

C.S.V.: 217008298A7BB0690

AREA REGISTRAL DE BIENES

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
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.

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 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

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

REDACTOR

FRANCESC BAQUER FONT
arquitecte 70.070-3

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.

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.

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.

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 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

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

REDACTOR

FRANCESC BAQUER FONT
arquitecte 70.070-3

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.

civiva infraestructura i planning

REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

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

ESCALA:
1:5000
1:2000 (A3)

ORIENTACIÓ:

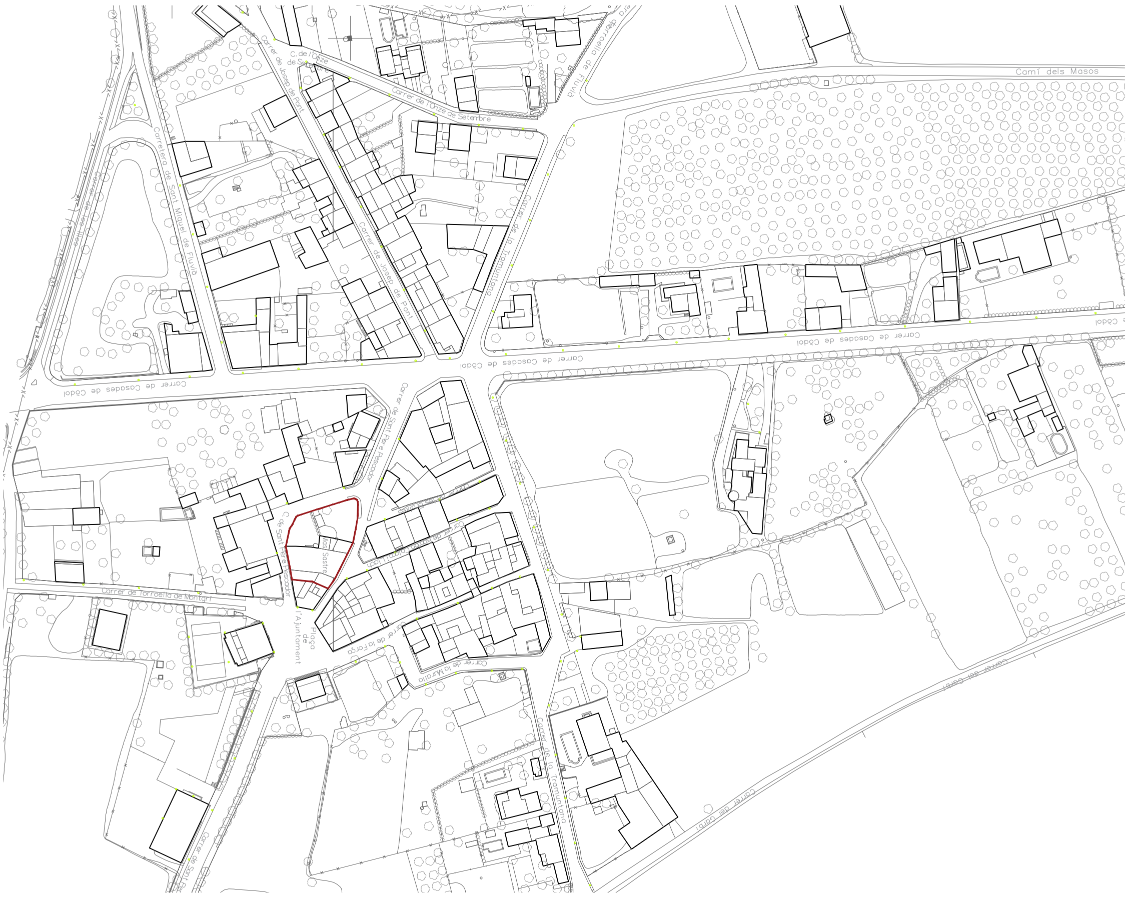
PLÀNOL:
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Situació i emplaçament

DATA:
ABRIL 2025

Nº DE PLÀNOL:
1

AMBIT DE MODIFICACIÓ

SITUACIÓ E:1_5000



EMPLAÇAMENT E:1_2000

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.

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 46 de 49

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

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

E: 1_1000

E: 1_1100

FINCA REF. CADASTRAL: 3492301EG0639S0001OJ

RESUM DADES CADASTRALS:

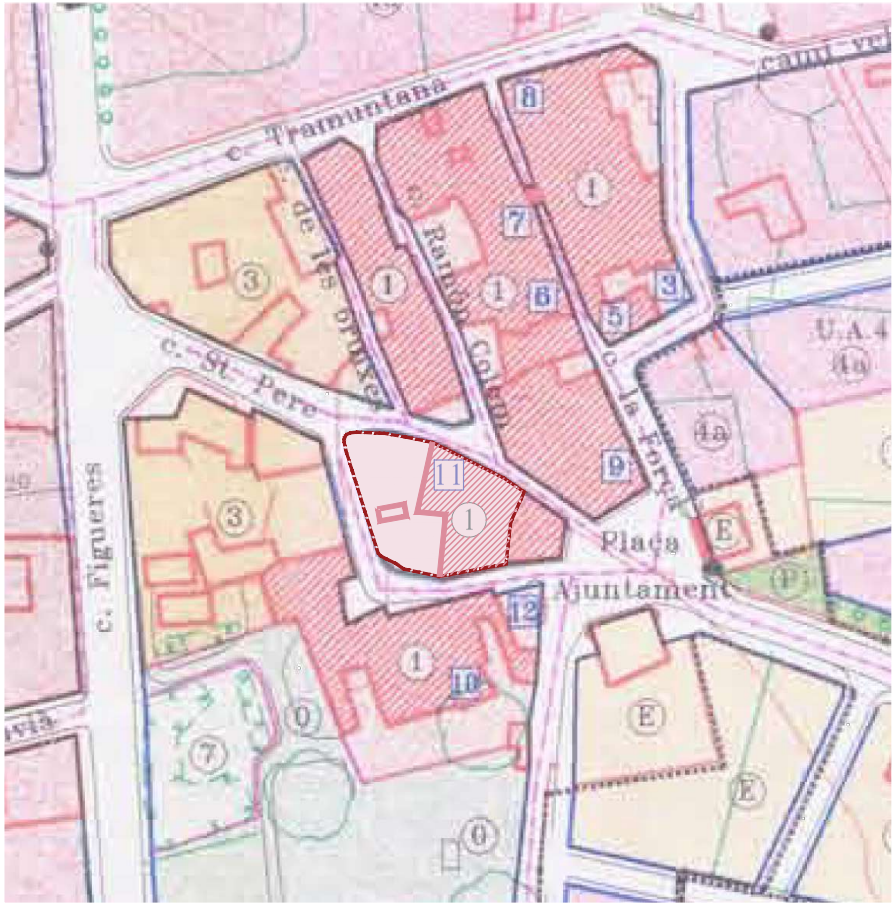
- Localització: Carrer St.Pere Pescador núm.9
  17474 Torroella de Fluvià (Girona)
- Classe: Urbà
- Ús principal: Residencial
- Superfície construida: 746 m^2
- Superfície gràfica: 865 m^2
- Any de construcció: 1950

REDACTOR:	PROJECTE:	ESCALA:	ORIENTACIÓ:	PLÀNOL:	DATA:	Nº DE PLÀNOL:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE	MP-NNSS Torroella de Fluvià en l'àmbit de Mas Sastre	1:1000 1:1100 (A3)	N	PLÀNOL D'INFORMACIÓ Estructura de la propietat	ABRIL 2025	2

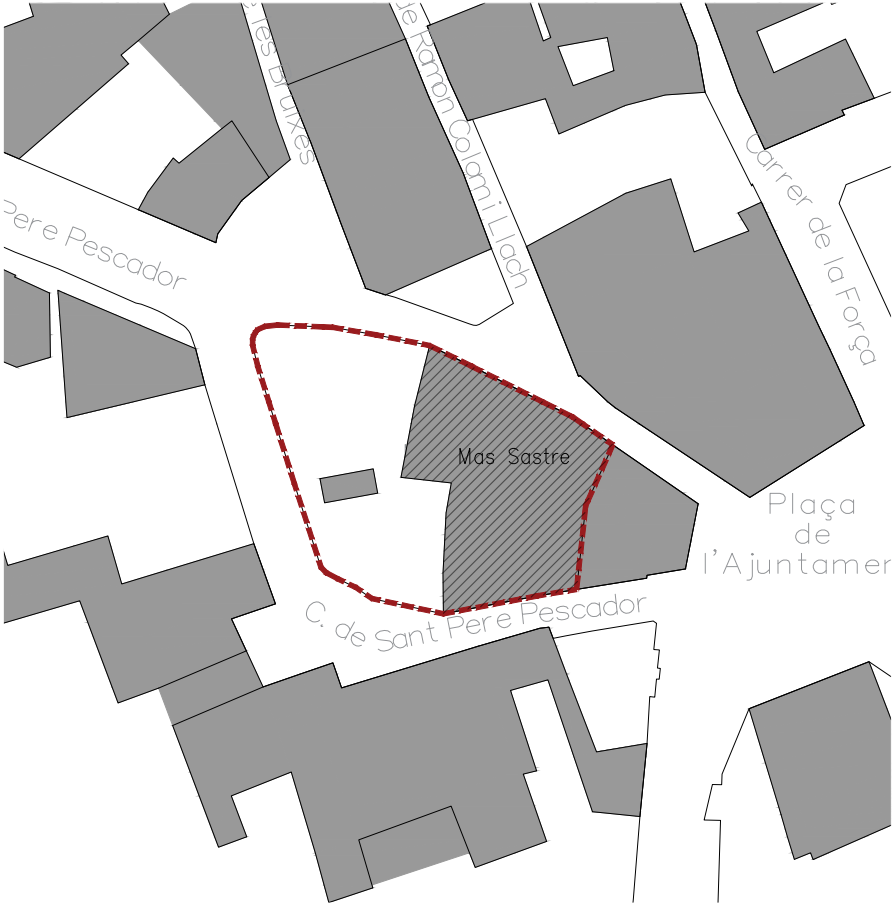
AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

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

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



QUALIFICACIÓ E:1_1000



ORDENACIÓ E:1_500

SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- Espai lliure privat
- Ordenació tradicional. Nucli antic (Espais lliures d'edificació)
- Ordenació tradicional. Entre mitjeres
- Volumetria especifica
- Casa amb horta
- Edificació rústica
- Formacions rurals
- Protecció del verd
- Àrees amb normativa pròpia
- PPR Zones aptes per a ser urbanitzades

SISTEMES

- Viari
- Parcs i jardins urbans
- Equipaments
- SH 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
- Xarxa de sanejament
- Hidrant contra incendis tipus H-100

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

Burutuga infraestructura CIVIVA

REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

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

ESCALA: 1:1000 / 1:500 (A3)

ORIENTACIÓ: N

PLÀNOL: PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Planejament vigent

DATA: ABRIL 2025

Nº DE PLÀNOL: 3

DOCUMENT
DOC_AMPLIA

ÒRGAN
SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ

EXPEDIENT
X2025000132

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

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 47 de 49

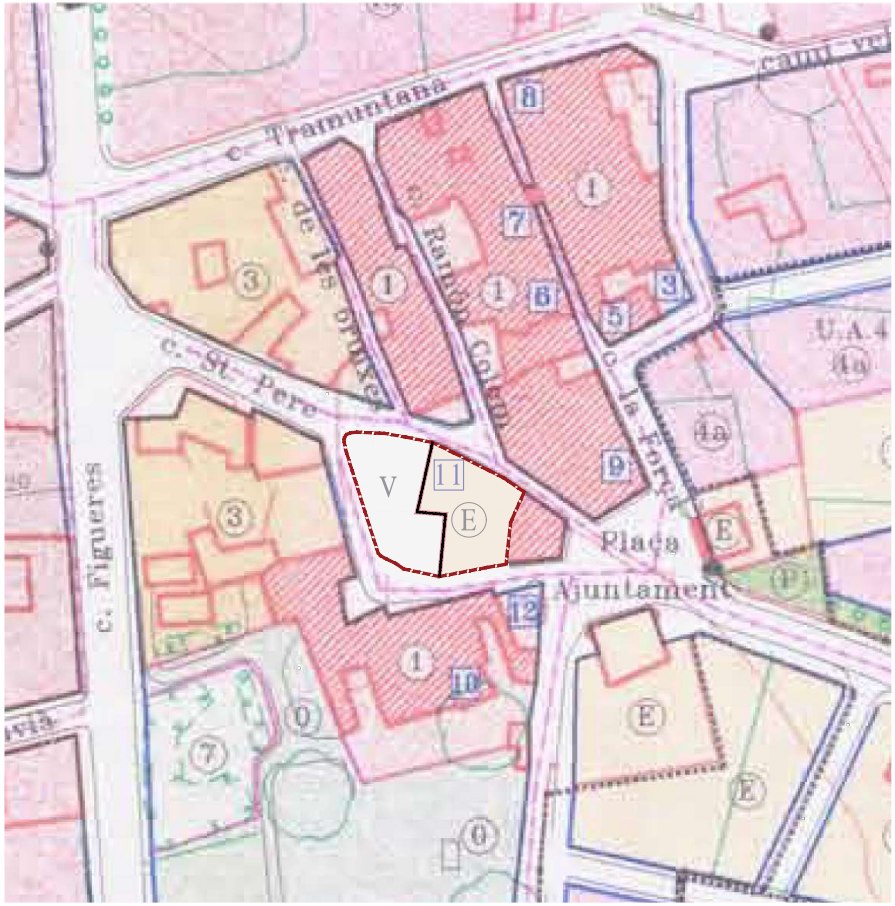
DOCUMENT
DOC_AMPLIA

ÒRGAN
SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ

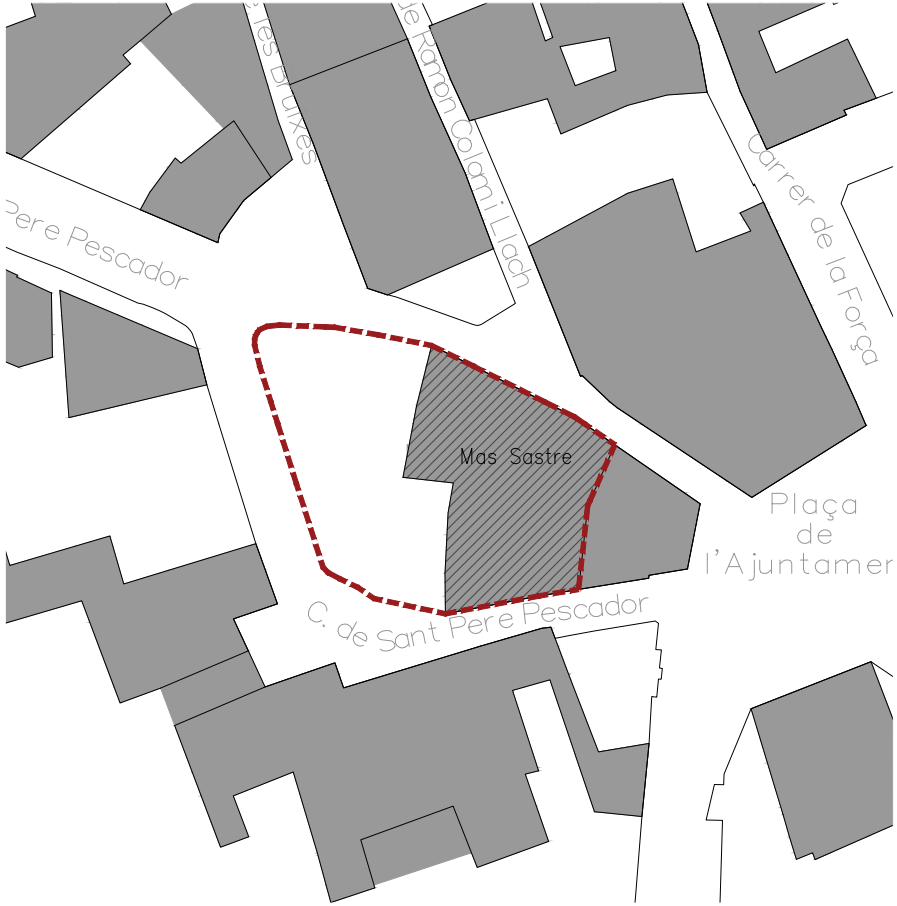
EXPEDIENT
X2025000132

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 48 de 49

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

SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- Espai lliure privat
- Ordenació tradicional. Nucli antic (Espais lliures d'edificació)
- Ordenació tradicional. Entre mitjeres
- Volumetria especifica
- Casa amb horta
- Edificació rústica
- Formacions rurals
- Protecció del verd
- Àrees amb normativa pròpia
- PPR Zones aptes per a ser urbanitzades

SISTEMES

- Viari
- Parcs i jardins urbans
- Equipaments
- SH 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
- Xarxa de sanejament
- Hidrant contra incendis tipus H-100

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

Burutuga infraestructura CIVIVA

REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

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

ESCALA:
1:1000
1:500 (A3)

ORIENTACIÓ:

PLÀNOL:
PLÀNOL D'INFORMACIÓ
Proposta modificació del POUM

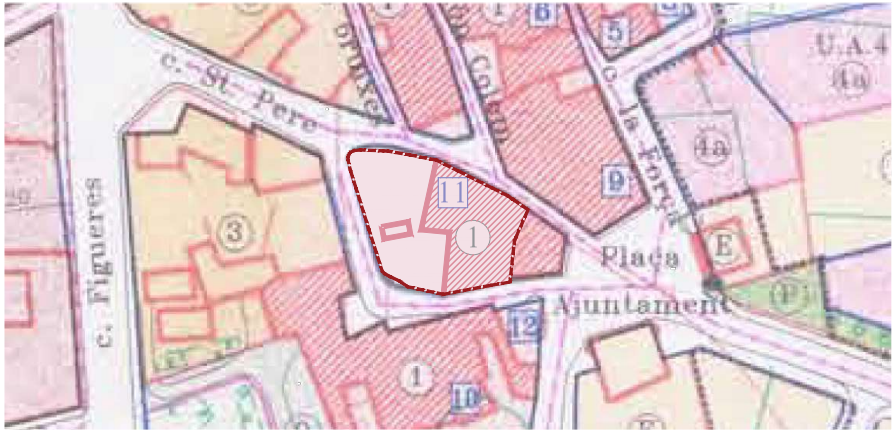
DATA:
ABRIL 2025

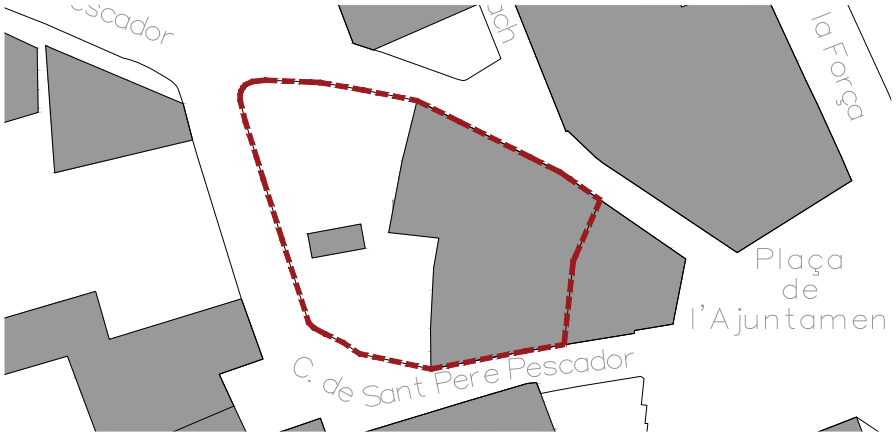
Nº DE PLÀNOL:
4

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

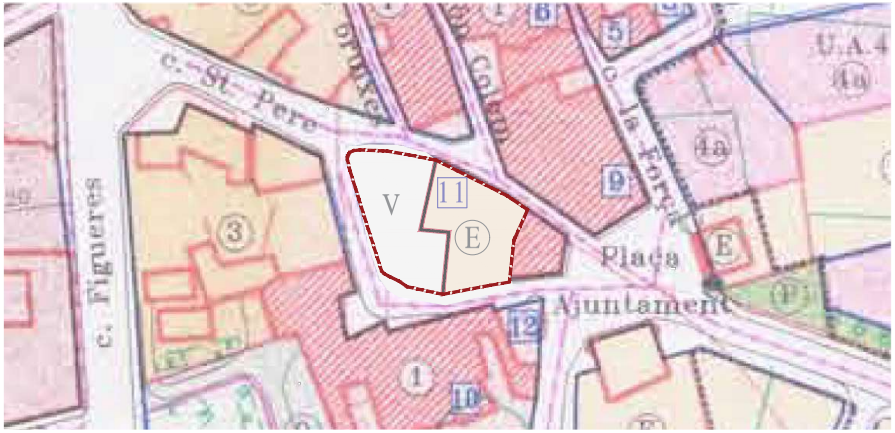
Codi Segur de Verificació:
22c3de30-7855-4fc3-b01b-9e03d2d34741
Origen: Ciutadà
Identificador documento: ES_L01171984_2025_32662831
Data d'impressió: 06/02/2026 12:36:40
Pàgina 49 de 49

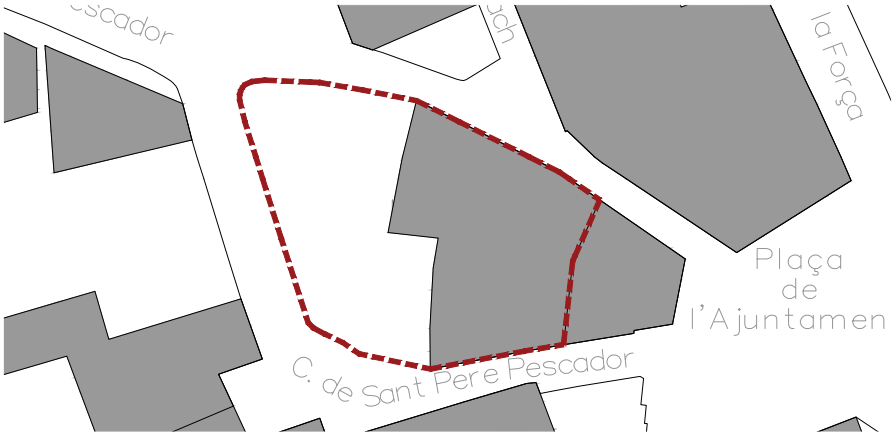
SIGNATURES
1.- FRANCESC BAQUER FONT, 25/09/2025 09:19
2.- Jordi Alcaide Pairet (SIG), 26/09/2025 09:46





PLANEJAMENT VIGENT





PROPOSTA MODIFICACIÓ

SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- Espai lliure privat
- Ordenació tradicional. Nucli antic (Espais lliures d'edificació)
- Ordenació tradicional. Entre mitjeres
- Volumetria especifica
- Casa amb horta
- Edificació rústica
- Formacions rurals
- Protecció del verd
- Àrees amb normativa pròpia
- PPR Zones aptes per a ser urbanitzades

SISTEMES

- Viari
- Parcs i jardins urbans
- Equipaments
- SHL 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
- Xarxa de sanejament
- Hidrant contra incendis tipus H-100

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

Burutuga infraestructura CIVIVA

REDACTOR:
FRANCESC BAQUER FONT, ARQUITECTE

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE FLUVIÀ

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

ESCALA:
1:1000
1:500 (A3)

ORIENTACIÓ:
N

PLÀNOL:
PLÀNOL D'ORDENACIÓ
Plànol comparatiu

DATA:
ABRIL 2025

Nº DE PLÀNOL:
5

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