DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 1 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER *TEXT REFÓS versió consolidat* JUL2026

PLAN ESPECIAL CAN MERCADER *TEXTO REFUNDIDO versión consolidada* JUL2026

CAN MERCADER

CASSÀ DE LA SELVA – GIRONA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 2 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

ÍNDEX
ÍNDICE

PREÀMBUL 5
PREÁMBULO

DADES GENERALS DEL PROJECTE 9
DATOS GENERALES DEL PROYECTO
ENCÀRREC i ÀMBIT DE LA INTERVENCIÓ 9
ENCARGO Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN
AUTOR DEL PLA ESPECIAL 9
AUTOR DEL PLAN ESPECIAL
CLIENT 9
CLIENTE
OBJECTE DEL PROJECTE 9
OBJETO DEL PROYECTO
USOS i CONCEPTE DE LA PROPOSTA 9
USOS Y CONCEPTO DE LA PROPUESTA
EMPLAÇAMENT i REFERÈNCIES CARTOGRÀFIQUES i DE PLANEJAMENT REGIONAL, COMARCAL I LOCAL 10
EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS Y DE PLANEAMIENTO REGIONAL, COMARCAL Y LOCAL

MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PLA ESPECIAL* 12
*MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN ESPECIAL**
*ANTECEDENTS i RESUM DE LA PROPOSTA** 12
*ANTECEDENTES Y RESUMEN DE LA PROPUESTA**
IDENTIFICACIÓ CADASTRAL i EVOLUCIÓ RECENT DEL TERRITORI 18
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL Y EVOLUCIÓN RECIENTE DEL TERRITORIO

NORMATIVA I BÉNS PROTEGITS 24
NORMATIVA Y BIENES PROTEGIDOS
LLEI D´URBANISME DL 1/2010 24
LEY DE URBANISMO D/2010
PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES) 24
PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) 25
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
SUPRIMIT
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) SUPRIMIDO
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.5 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) 27
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
BÉNS PROTEGITS (POUM 2009) 27
BIENES PROTEGIDOS (POUM 2009)

ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (EAE)* 32
*ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EAE)**
1 OBJECTIUS DE LA PLANIFICACIÓ 32
OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
1.1 OBJECTE DEL EAE 32
OBJETO DEL EAE
1.2 ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS 33
ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS
1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PLANIFICACIÓ 33
JUSTIFICACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN
***2** ABAST i CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL i DE LES SEVES ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES** 33
*ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES**
2.1 DESCRIPCIÓ GENERAL 33
DESCRIPCIÓN GENERAL
2.1.1 DADES BÀSIQUES I EMPLAÇAMENT 33
DATOS BÁSICOS Y EMPLAZAMIENTO
2.1.2 TITULAR DE LA ACTUACIÓ i AUTOR DEL EAE 33
TITULAR DE LA ACTUACIÓN
***2.2** DESCRIPCIÓ i JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DEL PLA ESPECIAL. PROPOSTAS i ALTERNATIVES DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓ I IMPACTE** 34
*DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL. PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓN E IMPACTO**
2.2.1 i1 AMPLIACIÓ 01 35
i1 AMPLIACIÓN 01
***2.2.2 i2** AMPLIACIÓ 02** 45
*i2 AMPLIACIÓN 02**
2.2.3 i3 PAISATGE 50
i3 PAISATGE

MESURES ADDICIONALS PER A LA PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS 66
MEDIDAS ADICIONALES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 3 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

3 DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLA ESPECIAL 67
DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL
3.1 EMPLAÇAMENT, SUPERFÍCIES I DESCRIPCIÓ DEL MEDI 67
EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DEL MEDIO
3.2 ACCIONS PER A DESENVOLUPAR EL PROJECTE 68
ACCIONES PARA DESARROLLAR EL PROYECTO
3.3 TERMINI D'EXECUCIÓ i POSADA EN SERVEI 68
PLAZO DE EJECUCIÓN Y PUESTA EN SERVICIO
4 CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL 68
CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL
4.1 ÀREA D'ESTUDI. INVENTARI AMBIENTAL 69
ÁREA DE ESTUDIO. INVENTARIO AMBIENTAL
4.1.1 MEDI FISIC 69
MEDIO FÍSICO
4.1.2 MEDI BIOLÒGIC 71
MEDIO BIOLÓGICO
4.1.3 MEDI SOCIOECONÒMIC 73
MEDIO SOCIOECONÓMICO
4.1.4 PAISATGE: CONTEXT i UNITATS DE PAISATGE 73
PAISAJE: CONTEXTO Y UNIDADES DE PAISAJE
4.1.4.1 COMPONENTS i VALORS DEL PAISATGE. AVALUACIÒ i OBJECTIUS 73
COMPONENTES Y VALORES DEL PAISAJE. EVALUACIÓN Y OBJETIVOS
4.1.4.2 QUALITAT PAISATJÍSTICA. REQUERIMENTS AMBIENTALES SIGNIFICATIUS 77
CALIDAD PAISAJÍSTICA. REQUERIMIENTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS
5 EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES DEL PE 79
EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PE
ENTORN EXTERIOR DE L'EDIFICACIÓ DE CAN MERCADER: AFECTACIONS (a4, a8, a12 i a13) 80
ENTORNO EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN DE CAN MERCADER: AFECTACIONS (a4, a8, a12 i a13)
6 EFECTES PREVISIBLES DEL PE SOBRE ELS PLANS SECTORIALS i TERRITORIALS CONCURRENTS 86
EFECTOS PREVISIBLES DEL PE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
7 CONCLUSIONS. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA i MESURES DE SEGUIMENT* 87
*CONCLUSIONES EVALUACIÓN GLOBAL DEL PLAN Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO**

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL PLA ESPECIAL*
*MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN ESPECIAL** **90**
INTERVENCIONS DE CONSOLIDACIÓ EN EL PATRIMONI i RECUPERACIÓ, CONSERVACIÓ i MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ. ACTUACIONS EN L'EDIFICACIÓ 92
INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN EN EL PATRIMONIO Y RECUPERACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN
ALTERNATIVES DE CONFIGURACIÓ DE BUITS EN PATI. IMATGES VIRTUALS 114
ALTERNATIVAS DE CONFIGURACIÓN DE HUECOS EN PATIO. IMÁGENES VIRTUALES
ALTERNATIVES DE CONFIGURACIÓ DE BUITS EN FAÇANA OEST. IMATGES VIRTUALS 115
ALTERNATIVAS DE CONFIGURACIÓN DE HUECOS EN FACHADA OESTE. IMÁGENES VIRTUALES
*AMPLIACIONS DE L'EDIFICACIÓ** 116
*AMPLIACIONES DE LA EDIFICACIÓN**
ALTERNATIVES D'ALINEACIÓ i COBERTA ENJARDINADA. PLANOLS E IMATGES VIRTUALS 119
ALTERNATIVAS DE ALINEACIÓN Y CUBIERTA AJARDINADA. PLANOS E IMÁGENES VIRTUALES

NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL. *CONCLUSIONS** **122**
NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL. *CONCLUSIONS**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA* **126**
*DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**
*PLÀNOLS D'ORDENACIÓ GENERAL DEL PLA ESPECIAL**
*PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL**

000	EI **PS**	ESTAT INICIAL	EIN LES GAVARRES	SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT	**A3**1:20.000
001	EI **PS**	ESTAT INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÀFIC GENERAL	**A3** 1:3.000
002	EI **PS**	ESTAT INICIAL	URBANITZACIÓ EXISTENT	ELEMENTS EXISTENTS D´INTERES	**A3** 1:3.000
003	EI **PS**	ESTAT INICIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	DEMOLICIONS	**A3** 1:3.000
TR**004**	PE **O1**	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ	**A3** 1:3.000
TR**005**	PE **O2**	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ. DETALL i AMPLIACIONS	**A3** 1:1.000
TR**007**	PE **CT**	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	CAMINS EXISTENTS i TANCAMENT	**A3** 1:3.000
TR**008**	PE **A1**	PLA ESPECIAL	ESTUDI D SUPERFÍCIES EXISTENTS i AMPLIACIÓ	DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL i PE	**A3** 1:500
TR**009**	PE **I1**	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER	UBICACIÓ i IMATGES VIRTUALS	**A3** 1:1000
TR**012**	PE **I1**	PLA ESPECIAL	ESTUDI ARQUEOLÒGIC. PATRIMONI	FASES 1 a 5	**A1** 1:250
000	EI PS	ESTADO INICIAL	EIN LAS GAVARRAS	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	A31:20.000
001	EI PS	ESTADO INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÁFICO GENERAL	A3 1:3.000
002	EI PS	ESTADO INICIAL	URBANITZACIÓN EXISTENTE	ELEMENTOS EXISTENTES DE INTERÉS	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTADO INICIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	DEMOLICIONES	A3 1:3.000
TR004	PE O1	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN	A3 1:3.000
TR005	PE O2	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN. DETALLE Y AMPLIACIONES	A3 1:1.000
TR007	PE CT	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	CAMINOS EXISTENTES Y VALLADO	A3 1:3.000
TR008	PE A1	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DE SUPERFICIES EXISTENTES Y AMPLIACIÓN	DOCUMENTACIÓN OFICIAL, ESTADO ACTUAL Y PE	A3 1:500
TR009	PE I1	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000
TR012	PE I1	PLA ESPECIAL	ESTUDI ARQUEOLÒGIC. PATRIMONI	FASES 1 a 5	A1 1:250

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 4 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

PLÀNOLS D'ESTAT ACTUAL
PLANOS DE ESTADO ACTUAL

ei01	EI **PG**	ESTAT INICIAL	PLANTES BAIXA, PRIMERA i SEGONA, ALÇATS i SECCIONS	**A3** 1:500
ei01	EI PG	ESTADO INICIAL	PLANTAS BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA, ALZADOS Y SECCIONES	A3 1:500

*PLÀNOLS DEL PROJECTE DE REHABILITACIÓ / AMPLIACIÓ**
*PLANOS DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN / AMPLIACIÓN**

TR**d00**	D&S **PB**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA	DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS	**A3** 1:400
TR**d01**	D&S **PB**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA	DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS	**A1** 1:100 **A3** 1:200
TR**d02**	D&S **P1**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA PRIMERA	DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS	**A1** 1:100 **A3** 1:200
TR**d03**	D&S **P2**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA SEGONA	DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS	**A1** 1:100 **A3** 1:200
TR**d04**	A **PG**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	FAÇANES	NORD, SUD, EST i OEST	**A3** 1:250
TR**d05**	S **PG**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	SECCIONS	LONGITUDINAL i TRANSVERSAL	**A3** 1:125
TR**d00**	D&S **PG**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A3 1:400
TR**d01**	D&S **PB**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA BAJA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A1 1:100 A3 1:200
TR**d02**	D&S **P1**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA PRIMERA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A1 1:100 A3 1:200
TR**d03**	D&S **P2**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA SEGUNDA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A1 1:100 A3 1:200
TR**d04**	A **PG**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	ALZADOS	NORTE, SUR, ESTE Y OESTE	A3 1:250
TR**d05**	S **PG**	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	SECCIONES	LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL	A3 1:125

*IMATGES VIRTUALS EXTERIORS DEL PLA ESPECIAL PER A L'AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER** **146**
*IMÁGENES VIRTUALES EXTERIORES DEL PLAN ESPECIAL PARA LA AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER**

ANNEXOS **150**
ANEXOS

I LLEI D´URBANISME DL 1/2010 151
I LEY DE URBANISMO D/2010

REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006 156
REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006

II PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES) 161
II PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)

LLEI D´URBANISME DL 1/2010 (Art.86bis i Disposició Transitòria Divuitena) 168
LEY DE URBANISMO D/2010

REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006 (Arts.106,100 i 115) 170
REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006

LLEI 21/2013 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL (Art. 6 – Anexo 3 Llei 6/2009) 171
LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

LLEI 16/2015 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL (Disposició addicional octava – Anexo 3 Llei 6/2009) 172
LEY 16/2015 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

III PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) 173
III PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC 194
CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE L´AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA (INCLÓS EN POUM 2009) 197
CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA (INCLUIDO EN EL POUM 2009)

INVENTARI DE MASIES DE L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA (20011) 200
INVENTARIO DE MASÍAS DEL AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA (20011)

CATÀLEG D'ARBRES D'INTERÈS LOCAL 205
CATÁLOGO DE ÁRBOLES DE INTERÉS LOCAL

NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SOL NO URBANITZABLE 206
REGULACIÓ DE LES FORMES D'ACTUACIÓ EN ELS BÉNS CATALOGATS CORRESPONENTS A MASIES
NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EL SOL NO URBANIZABLE
REGULACIÓN DE LAS FORMAS De ACTUACIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS CORRESPONDIENTES A MASÍAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES RURALES

IV MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) SUPRIMIT
IV MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) SUPRIMIDO

V MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.5 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 200 209
V MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

*VI DECRET 75-2020 DE TURISME DE CATALUNYA** 213
*VI DECRETO 75-2020 DE TURISMO DE CATALUÑA**

ESTUDI HISTÒRIC-ARQUEOLÒGIC i DE VALORS PATRIMONIALS DE CAN MERCADER (ANNEX)
ESTUDIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO Y DE VALORES PATRIMONIALES DE CAN MERCADER (ANEXO)

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 5 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

PREÀMBUL
PREÁMBULO

El present **Text Refós (versió Consolidat) del PLA ESPECIAL CAN MERCADER** (TR**PE**) inclou les adaptacions necessàries per a la seva viabilitat i aprovació segons les especificacions requerides durant el seu procés de redacció (Expedient X2024001021 de l'Ajuntament de Cassà de la Selva) per part dels organismes competents.

Cronologia del Pla Especial Can Mercader:

Presentació Pla Especial Can Mercader	12 de març de 2024
Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona	9 d'octubre de 2024
1 Requeriment de documentación	15 de novembre de 2024
Presentació Pla Especial Can Mercader_v2GEN2025	24 de març de 2025
Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	29 de maig de 2025
Publicació en BOP de Girona	27 de juny de 2025
Informes, al·legacions o suggeriments no rebuts fins a juliol 2026:	
Servei de la Planificació de la Prevenció d´Incendis Forestals (2/07/2025)	
Protecció Civil (9/07/2025)	
2 Informe Ambiental Integrat del Vector del Medi Natural	5 d'agost de 2025
Presentació Pla Especial Can Mercader_v2GEN2025_TEXT REFÒS	25 de novembre de 2025
Segona Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	22 de decembre de 2025
Segona Publicació en BOP de Girona	9 de gener de 2026
3 Informes, al·legacions o suggeriments rebuts durant el termini d'exposició pública:	gener/abril 2026
Departament d'Empresa i Treball (13/01/2026)	
ICGC (2/02/2026)	
ACA(17/02/2026)	
Departament d'Interior i seguretat pública (11/03/2026)	
Comissió Territorial de Patrimoni Cultural (13/04/2026 i revisat 29/07/2026)	
Solicitud del **Document Ambiental Resum** per part de la Oficina Territorial Ambiental	10 de abril de 2026
Declaració Ambiental Estratègica Favorable per part de la Direcció General de Polítiques Ambientals I Medi Natural ***	27 de juliol de 2026

Es revisa el contingut de tots els capítols del Pla Especial, amb posterioritat a les Aprovacions Inicials d'aquest, donant resposta als requeriments sol·licitats en les 3 fases d´informs indicades (1,2 i 3). S'indiquen els títols modificats del PE amb * , els textos en cursiva i els plans amb TR.

El presente **Texto Refundido (versión Consolidado) del PLAN ESPECIAL CAN MERCADER** (TR**PE**) incluye las adaptaciones necesarias para su viabilidad y aprobación según las especificaciones requeridas durante su proceso de redacción (Expediente **X2024001021** del Ayuntamiento de Cassà de la Selva) por parte de los organismos competentes.

Cronología del Plan Especial Can Mercader:

Presentación Plan Especial Can Mercader	12 de marzo de 2024
Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona	9 de octubre de 2024
1 Requerimiento de documentación	15 de noviembre de 2024
Presentación Plan Especial Can Mercader_v2GEN2025	24 de marzo de 2025
Aprobación Inicial Plan Especial Can Mercader	29 de mayo de 2025
Publicación en BOP de Girona	27 de junio de 2025
Informes, alegaciones o sugerencias no recibidas hasta julio 2026:	
Servicio de la Planificación de la Prevención de Incendios Forestales (2/07/2025)	
Protección Civil (9/07/2025)	
2 Informe Ambiental Integrado del Vector del Medio Natural	5 de agosto de 2025
Presentació Pla Especial Can Mercader_v2GEN2025_TEXT REFÒS	25 de noviembre de 2025
Segona Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	22 de decembre de 2025
Segona Publicació en BOP de Girona	9 de gener de 2026
3 Informes, al·legacions o suggeriments rebuts durant el termini d'exposició pública:	gener/abril 2026
Departament d'Empresa i Treball (13/01/2026)	
ICGC (2/02/2026)	
ACA(17/02/2026)	
Departament d'Interior i seguretat pública (11/03/2026)	
Comissió Territorial de Patrimoni Cultural (13/04/2026 y revisado 29/07/2026)	
Solicitud del **Documento Ambiental Resumen** por parte de la Oficina Territorial Ambiental	10 de abril de 2026
Declaración Ambiental Estratégica Favorable por parte de la Dirección General de Políticas Ambientales y medio natural***	27 de julio de 2026

Se revisa el contenido de todos los capítulos del Plan Especial, con posterioridad a las Aprobaciones Iniciales de este, dando respuesta a los requerimientos solicitados en las 3 fases de informes indicadas (1,2 y 3).
Se indican los títulos modificados del PE con *, los textos en *cursiva y los planos con TR*.

L'objecte del Pla Especial de Can Mercader consisteix en la rehabilitació i ampliació de la Masia existent, situada en l'Espai d'Interès Natural de Les Gavarres, per a la revitalització de l'ús i la actividad d'allotjament rural que s'ha desenvolupat des de començaments del segle XXI.

La justificació de la necessitat de la seva rehabilitació no és una altra que el fet que l'edificació existent forma part del Catàleg de l'Inventari de Béns Catalogats de Catalunya (BCIL) i dels Béns Protegits que s'inclouen en el Pla General

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 6 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

d'Ordenació Urbana de Cassà de la Selva. A més, el PE es redacta des del màxim respecte proactiu cap al tractament i afectacions mediambientals de les parcel·les objecte d'aquest PE on s'inclouen 3 espècies d'arbratge protegides amb un gran valor per la seva antiguitat i dimensions.

Les ampliacions proposades de l'edificació es deriven de la possibilitat de l'increment de la seva superfície en un 20% (Vegeu ANNEX V. Art. VII.2.16.7 Tipologia de les edificacions rurals Modificació Puntual número 5 del Pla General d'Ordenació Urbana de Cassà de la Selva de 2009) i seguint les condicions establertes en la normativa específica (Vegeu ANNEX IV. Normativa de Protecció en Sòl no Urbanitzable. Regulació de les formes d'actuació en els Béns Catalogats corresponents a Masies i altres Construccions Rurals: Arts.31, 32, 33 i 34 del POUM de 2009).

Per les característiques de Can Mercader, la seva única viabilitat económica -tenint en compte les restriccions d'ampliació de la seva capacitat i de la impossibilitat d'acollir-se a una alternativa d'ús que no sigui la d'allotjament rural- és la utilització de l'increment de l'edificabilitat permesa amb una Sala Polivalent (inicialment proposada mitjançant una edificació exempta) que estigui destinada a usos permesos per l'Article 11 del PEIN Gavarres en els seus epígrafs f) (activitats de turisme rural), g) (usos didàctics i culturals) i h) (activitats esportives i d'oci) que requereixen d'un espai tancat i cobert més ampli en amplària i altura que els existents en les crugies estructurals originàries i existents en la Masia que no poden ser en cap cas alterades.

Es realitza un estudi d'alternatives per a la ubicació de l'ampliació del 20% (eliminant les alternatives exemptes) de manera que s'integri de manera òptima amb l'edificació existent i amb l'entorn paisatgístic i les condicions del medi natural del lloc.

Després de les nombroses transformacions de l'edificació al llarg de la història, que han estat estudiades en aquest PE i estan incloses en l'Estudi Arqueològic adjunt, s'efectua en aquest TR **PE** una supressió de volums construïts posteriors a mitjan segle XX (amb referència a la 1a Llei del Sòl estatal en 1956 i d'acord amb els criteris del Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya) per a determinar la superfície construïda a partir de la qual es realitza el càlcul del percentatge d'ampliació permès (vegeu plans TR**008**, TR**012** i TR**d00**).

D'acord amb la morfologia de façanes de l'edificació, i tenint en compte les modificacions esdevingudes al llarg de la història es defineix en aquest Text Refós v2 del PE una ampliació lateral en la part més al nord de la façana oest de Can Mercader atès que és l'única que no ha conservat el seu caràcter, volumetria o buits originals. L'ampliació es produeix en dues àrees de l'edificació existent: en planta primera, amb un volum menor -resultat de la prolongació de la coberta nord existent- està inclòs en el PE originalment, i amb una ampliació lateral en planta baixa que albergarà la Sala Polivalent, semi enterrada i reculada de la façana principal (amb coberta enjardinada) de manera que harmonitzi amb el conjunt sense formar part protagonista de la volumetria existent (vegeu plans TR**009** i TR**d04**). La ubicació i solució volumètrica de l'ampliació (amb només una façana vesteixi), a més de respectar i integrar-se en el volum existent, emfatitza i prolonga el prat existent enfront d'una de les espècies d'arbratge catalogades (Alzina de Can Mercader).

En el **Pla Especial v2_*GEN2025**TRv2**ABR2026** (versió 2a del Text Refós) es realitzen ajustos de la volumetria de l'ampliació lateral (sala polivalent) de manera que les seves alineacions harmonitzin amb el conjunt de l'edificació protegida existent ajustant-se els criteris indicats en els informes sectorials de referència.

S'integra fora de l'envolupant d'aquesta ampliació un Pinus halepensis existent de considerable edat que confereix un gran caràcter a l'entorn pròxim de la Masia de Can Mercader i a la seva visió des de les orientacions sud, est i oest.

A més d'altres ajustos constructius en referència a buits de façana, terrasses, baranes o cornises que inclou aquest document final, es presenten diverses alternatives volumètriques d'alineació en façana sud de l'ampliació lateral en façana oest que ajuden a justificar la més idònia i adoptada en aquest Pla Especial.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 7 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Així mateix, es presenten altres alternatives de composició tant en de la façana oest com de la façana aquest del pati interior de l'edificació per a donar resposta als comentaris referent al patrimoni construït.

El present document posa l'accent en reiterades ocasions que no defineix actuacions que requereixin:

1 ni excavacions o moviments de terra que poguessin comprometre restes paleontològiques
2 ni embocaments d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic directament o indirectament, ni qualsevol altre tipus de font de contaminació o degradació d'aquest.

El clos perimetral de caràcter cinegètic, en les zones on s'aproximi a la Riera d´en Mercader se separarà del talús del marge del llit de la mateixa un mínim de 5 m per a deixar lliure la seva zona de servitud.

La transformació de l'ordenació general de Can Mercader a nivell topogràfic a partir de l'estat actual fins a l'estat resultant, derivat de la ulterior aprovació del present **TRPE**, pot comparar-se en la documentació gràfica adjunta (vegeu plans **TR002** i **TR005**).

Amb la solució adoptada se suprimeix qualsevol afectació a la Riera d´en Mercader, per la qual cosa el **TRPE** no interfereix ni afecta en cap aspecte a l'entorn hidrogeològic de les 3 parcel·les.

El objeto del Plan Especial de Can Mercader consiste en la rehabilitación y ampliación de la Masía existente, ubicada en el Espacio de Interés Natural de Las Gavarras, para la revitalización del uso y la actividad de alojamiento rural que se ha desarrollado desde comienzos del siglo XXI.
La justificación de la necesidad de su rehabilitación no es otra que el hecho de que la edificación existente forma parte del Catálogo del Inventario de Bienes Catalogados de Cataluña (BCIL) y de los Bienes Protegidos que se incluyen en el Plan General de Ordenación Urbana de Cassà de la Selva. Además, el PE se redacta desde el máximo respeto proactivo hacia el tratamiento y afectaciones medioambientales de las parcelas objeto de este PE en donde se incluyen 3 especies de arbolado protegidas con un gran valor por su antigüedad y dimensiones.
En cuanto a las ampliaciones propuestas de la edificación se derivan de la posibilidad del incremento de su superficie en un 20% (Ver ANEXO V. Art. VII.2.16.7 Tipología de las edificaciones rurales Modificación Puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cassà de la Selva de 2009) y siguiendo las condiciones establecidas en la normativa específica (Ver ANEXO IV. Normativa de Protección en Suelo no Urbanizable. Regulación de las formas de actuación en los Bienes Catalogados correspondientes a Masías y otras Construcciones Rurales: Arts.31, 32, 33 y 34 del POUM de 2009).
Por las características de Can Mercader, su única viabilidad económica - habida cuenta de las restricciones de ampliación de su capacidad y de la imposibilidad de acogerse a una alternativa de uso que no sea la de alojamiento rural - es la utilización del incremento de la edificabilidad permitida en una Sala Polivalente (inicialmente propuesta mediante una edificación exenta) que esté destinada a usos permitidos por el Artículo 11 del PEIN Gavarras en sus epígrafes f) (actividades de turismo rural), g) (usos didácticos y culturales) y h) (actividades deportivas y de ocio) que requieren de un espacio cerrado y cubierto más amplio en anchura y altura que los existentes en las crujías estructurales originarias y existentes en la Masía que no pueden ser en ningún caso alteradas.
Se realiza un estudio de alternativas para la ubicación de la ampliación del 20% (eliminando las alternativas exentas) de modo que se integre de forma óptima con la edificación existente y con el entorno paisajístico y las condiciones del medio natural del lugar.
Tras las numerosas transformaciones de la edificación a lo largo de la historia, que han sido estudiadas en este PE y están incluidas en el Estudio Arqueológico adjunto, se efectúa en este **TRPE** una supresión de volúmenes construidos posteriores a mediados de siglo XX (con referencia a la 1ª Ley del Suelo estatal en 1956 y de acuerdo a los criterios del Departamento de Urbanismo de la Generalitat de Cataluña) para determinar la superficie construida a partir de la cual se realiza el cálculo del porcentaje de ampliación permitido (ver planos **TR008**, **TR012** y **TRd00**).
De acuerdo con la morfología de fachadas de la edificación, y teniendo en cuenta las modificaciones acaecidas a lo largo de la historia, se define en este Texto Refundido v2 del PE una ampliación lateral en la parte más al norte de la fachada oeste de Can Mercader dado que es la única que no ha conservado su carácter, volumetría o huecos originales. La ampliación se produce en dos áreas del mismo ángulo del edificio existente: en planta primera, con un volumen menor -resultado de la prolongación de la cubierta norte existente- e incluido en el PE originalmente, y con una ampliación lateral en planta baja que albergará la Sala Polivalente, semi enterrada y retranqueada de la fachada principal (con cubierta ajardinada) de modo que armonice con el conjunto sin formar parte protagonista de la volumetría existente (ver planos **TR009** y **TRd04**). La ubicación y solución volumétrica de la ampliación (con solo una fachada vista), además de respetar e integrarse en el volumen existente, enfatiza y prolonga la pradera existente frente a una de las especies de arbolado catalogadas (Encina de Can Mercader).
Con este **Pla Especial v2_GEN2025TRv2ABR2026** (versión 2ª del Texto Refundido) se realizan ajustes de la volumetría de la ampliación lateral (sala polivalente) de modo que sus alineaciones armonicen con el conjunto de la edificación protegida existente ajustandose los criterios indicados en los informes sectoriales de referencia.
Se integra fuera de la envolvente de dicha ampliación un Pinus halepensis existente de considerable edad que confiere un gran carácter al entorno próximo de la Masía de Can Mercader y a su visión desde las orientaciones sur, este y oeste.
Además de otros ajustes constructivos en referencia a huecos de fachada, terrazas, barandillas o cornisas que incluye este documento final, se presentan varias alternativas volumétricas de alineación en fachada sur de la ampliación lateral en fachada oeste que ayudan a justificar la más idónea y adoptada en este Plan Especial.
Asimismo, se presentan otras alternativas de composición tanto en de la fachada oeste como de la fachada este del patio interior de la edificación para dar respuesta a los comentarios al respecto del patrimonio construido.
El presente documento hace hincapié en reiteradas ocasiones que no define actuaciones que requieran:
1 ni excavaciones o movimientos de tierra que pudieran comprometer restos paleontológicos
2 ni embocamientos de aguas residuales sobre el Dominio Público Hidráulico directa o indirectamente, ni cualquier otro tipo de fuente de contaminación o degradación del mismo.
El vallado perimetral de carácter cinegético, en las zonas donde se aproxime a la Riera d´en Mercader se separará del talud del margen del cauce de la misma un mínimo de 5 m para dejar libre su zona de servidumbre.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 8 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La transformación de la ordenación general de Can Mercader a nivel topográfico a partir del estado actual hasta el estado resultante, derivado de la ulterior aprobación del presente TRPE, puede compararse en la documentación gráfica adjunta (ver planos TR002 y TR005). Con la solución adoptada se suprime cualquier afectación a la Riera d´en Mercader, por lo que el TRPE no interfiere ni afecta en ningún aspecto al entorno hidrogeológico de las 3 parcelas.

En aquest document final consolidat del **Pla Especial** TRvC**JUL2026** s'inclouen les últimes consideracions exigides en matèria urbanística i ambiental ajustant-se als criteris indicats en els informes sectorials de referencia:

En este documento final consolidado del **Pla Especial** TRvC**JUL2026** se incluyen las últimas consideraciones exigidas en materia urbanística y ambiental ajustándose a los criterios indicados en los informes sectoriales de referencia:

1

S'afegeixen en el **PE** les **Mesures i Condicions de prevenció d'incendis forestals** segons sol·licita l'informe amb data 2 de juliol de 2025.

Se añaden en el **PE** las **Medidas y Condiciones de prevención de incendios forestales** según solicita el informe con fecha 2 de julio de 2025.

4. Mesures i condicions de prevenció d'incendis forestals
Es proposa que l'activitat doni compliment a les següents mesures i condicions de prevenció d'incendis forestals:

- L'activitat disposarà en els extrems de les respectives edificacions i en el llindar més proper a la superfície forestal de dos o més boques de 25 mm, i de mànega de 25 mm suficient i amb una pressió de treball recomanable a punta de llança de 5 kg/cm², o d'una reserva d'aigua equivalent (120 m³), que permeti cobrir el perímetre de l'activitat.
- Al voltant de les edificacions es disposarà d'una franja de protecció d'almenys 25 m d'amplada amb la vegetació forestal tractada, segons disposa el Decret 123/2005, de 14 de juny.
- La pista d'accés a l'activitat haurà de disposar d'una amplada entre 3-5 m amb sobreamples situats entre 100-150 m, i capacitat de gir, per permetre el pas de vehicles d'extinció.
- S'alertarà del risc d'incendi forestal amb la col·locació de cartells informatius en les zones més properes a la massa forestal.
- Dins del període comprés entre el 15 de març i el 15 d'octubre: Les actuacions que utilitzin foc o per la utilització de bufadors o similars o que generin guspires hauran de sol·licitar autoritzacions gestionades per la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi. La informació, consulta i l'obtenció de documents i permisos es troba a la plana web de prevenció d'incendis forestals de la Generalitat de Catalunya.
- Es prohibeix la realització de treballs que generin restes vegetals entre el 15 de juny i el 15 de setembre, en els municipis considerats d'alt risc d'incendi forestal, inclosos en l'annex del Decret 64/95. Es podrà sol·licitar autorització expressa en els casos en què sigui imprescindible fer aquests treballs per a l'exercici de l'activitat, i caldrà omplir el model de sol·licitud que es troba a la plana web de prevenció d'incendis forestals de la Generalitat de Catalunya.
- Dins del període comprés entre el 16 d'octubre i el 14 de març es tindrà en compte el que preveu l'*Ordre MAB 62/2003*, per la qual es despleguen les mesures preventives que estableix el *Decret 64/95*, referit a l'obligació de comunicació -als òrgans previstos per l'Ordre-, sobre qualsevol actuació amb foc realitzada a menys de 500 m de terrenys forestals.
- D'acord l'article *18 del Decret 64/95*, el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació queda facultat per establir mesures extraordinàries per risc d'incendi forestal.
- D'acord els *articles 14.3 i 16.4 del Decret 64/95*, els agents de l'autoritat podran establir *in situ* mesures complementàries per tal de millorar la seguretat, així com aturar les actuacions que s'estiguin duent a terme.

...

2

S'aporta aclariment a les **condicions de superfície/volum** que inclou el **PE** segons dicta la normativa del planejament municipal de Cassà de la Selva.

Se aporta aclaración a las **condiciones de superficie/volumen** que incluye el **PE** según dicta la normativa del planeamiento municipal de Cassà de la Selva.

Resolució :
En tercer lloc, calia verificar que l'ampliació proposada de la masia és compatible amb la normativa del Pla especial de les Gavarres, que, en l'article 102, admet les obres de conservació, reconstrucció, millora i habilitació dels edificis existents amb la deguda cobertura jurídica i dels habitatges en ruïnes documentats en data 3 de febrer de 1997. Aquest article permet una ampliació en els termes que estableixi el planejament urbanístic municipal i, si aquest no ho estableix, les ampliacions no poden superar el 20% del volum edificat existent.

Com s'ha esmentat, l'ampliació proposada és inferior al 20% de la superfície construïda, no del volum edificat, valors que han de verificar les administracions amb competències urbanístiques per a l'aprovació del PEU.

POUM Cassà de la Selva

Art. VII.2.16
Tipologia de les edificacions rurals
Les construccions seran aïllades, quedant prohibides les edificacions que responen a tipologies de les zones urbanes, i han d'adaptar-se a l'ambient. Les edificacions se situaran buscant les condicions més favorables d'assolellament, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori. Les formes arquitectòniques vernacles tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous plantejaments formals i constructius. S'evitarà la reproducció acrítica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals. La tipologia de les edificacions s'estructurarà en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas.
...
Els usos existents es poden ampliar en un 20 per cent de la seva superfície, llevat de si es troben en el Catàleg de protecció, el qual es regirà per disposicions pròpies.

3

En referència a la vegetació existent en l'àmbit de les parcel·les objecte del present PE, es concreta que es vetllarà per a evitar afectacions significatives a les espècies de la flora amenaçada **Isoetes durieui** i **Airopsis tenella**, en relació amb l'ús i gestió de la bassa i els terrenys arenosos adjacents.

En referencia a la vegetación existente en el ámbito de las parcelas objeto del presente PE, se concreta que se velará por evitar afectaciones significativas a las especies de la flora amenazada **Isoetes durieui** y **Airopsis tenella**, en relación con el uso y gestión de la balsa y los terrenos arenosos adyacentes.

4

Segons l'informe de Patrimoni Cultural revisa el **Pla Especial v2_*GEN2025**TRv2**ABR2026** , en aquest **PE** TRvC**JUL2026** es ratifiquen les propostes de millora anteriorment indicades donant resposta als condicionants de l'edificació per a una millor harmonització del contingut en els aspectes constructius i edificatoris d'aquest **PE** des de la premissa de la salvaguarda dels valors arquitectònics, històrics i culturals de Can Mercader.

Por medio del Informe de **Patrimonio Cultural** que revisa el **Pla Especial v2_*GEN2025TRv2ABR2026**, en este **PE** TRvC**JUL2026** se ratifican las propuestas de mejora anteriormente indicadas dando respuesta a los condicionantes de la edificación para una mejor armonización del contenido en los aspectos constructivos y edificatorios de este **PE** desde la premisa de la salvaguarda de los valores arquitectónicos, históricos y culturales de Can Mercader.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 9 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

DADES GENERALS DEL PROJECTE
DATOS GENERALES DEL PROYECTO

ENCÀRREC I ÀMBIT DE LA INTERVENCIÓ
ENCARGO Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN

Es realitza l'encàrrec del present Pla Especial per a l'ampliació i rehabilitació de la Masia denominada Can Mercader, així com per a la recuperació del seu entorn paisatgístic, que se situa en Disseminat 21 de Cassà de la Selva (17244 Girona) coordenades UTM (493.040, 4.636.050) dins d'un grup de 3 parcel·les amb una superfície aproximada de 25 Ha, propietat de CUSA-33 S.L.

Se realiza el encargo del presente Plan Especial para la ampliación y rehabilitación de la Masía denominada Can Mercader, así como para la recuperación de su entorno paisajístico, que se ubica en Disseminat 21 de Cassà de la Selva (17244 Girona) coordenades UTM (493.040, 4.636.050) dentro de un grupo de 3 parcelas con una superficie aproximada de 25 Ha, propiedad de CUSA-33 S.L.

AUTOR DEL PLA ESPECIAL
AUTOR DEL PLAN ESPECIAL

D Íñigo Hernández Tofé, ARQUITECTE SUPERIOR URBANISTA, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. número 756, com a Administrador Únic i Representant legal de la societat professional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTE S.L.P., amb CIF B-26398883, col·legiada C.O.A.R. número 70028, i amb domicili social al carrer Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja) i amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions: telèfon 650453393, e-mail info@ihtarquitecto.es

D Íñigo Hernández Tofé, ARQUITECTO SUPERIOR URBANISTA, con NIF 16.574.866-P y colegiado C.O.A.R. número 756, como Administrador Único y Representante legal de la sociedad profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., con CIF B-26398883, colegiada C.O.A.R. número 70028, y con domicilio social en la calle Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja) y con los siguientes datos de contacto a efectos de notificaciones: teléfono 650453393, e-mail info@ihtarquitecto.es.

CLIENT
CLIENTE

L'encàrrec del projecte es realitza per part de CUSA-33 S.L. propietària de Can Mercader, amb CIF B-62529680 i amb domicili al carrer Consell de Cent 263 baixos (08011, Barcelona) i amb les següents dades de contacte a efectes de notificacions: e-mail iht-jpjb@outlook.es

El encargo del proyecto se realiza por parte de CUSA-33 S.L. propietaria de Can Mercader, con CIF B-62529680 y con domicilio en la calle Consell de Cent 263 bajo (08011, Barcelona) y con los siguientes datos de contacto a efectos de notificaciones: e-mail iht-jpjb@outlook.es.

OBJECTE DEL PROJECTE
OBJETO DEL PROYECTO

El present Pla Especial detalla les intervencions necessàries per a la recuperació de les 3 parcel·les associades a la Masia Can Mercader amb diversos objectius: en primer lloc, recuperar l'activitat turística de l'establiment -que s'ha desenvolupat des de fa més de dues dècades-, dotant-lo dels serveis necessaris per aquest efecte amb el màxim respecte a l'entorn paisatgístic i ambiental en el qual es troba; en segon lloc, determinar les ampliacions en el marc de la legalitat urbanística per tal de completar i potenciar els serveis que en l'actualitat es troben obsolets; i, en tercer lloc, realitzar-ho de manera que el patrimoni tant arquitectònic com paisatgístic, en actual estat d'abandó des de fa diversos anys, no sols es recuperi sinó que es garanteixi el seu manteniment i preservació adequats en el futur.

El presente Plan Especial detalla las intervenciones necesarias para la recuperación de las 3 parcelas asociadas a la Masía Can Mercader con varios objetivos: en primer lugar recuperar la actividad turística del establecimiento -que se lleva desarrollando desde hace más de dos décadas- dotándola de los servicios necesarios para tal efecto con el máximo respeto al entorno paisajístico y ambiental en el que se encuentra, en segundo lugar determinar las ampliaciones en el marco de la legalidad urbanística para completar y potenciar los servicios que en la actualidad se encuentran obsoletos y en tercer lugar realizarlo de modo que el patrimonio tanto arquitectónico como paisajístico, en actual estado de abandono desde hace varios años, no solo se recupere sino que se pueda mantener y preservar adecuadamente en el futuro.

USOS i CONCEPTE DE LA PROPOSTA*
USOS Y CONCEPTO DE LA PROPUESTA*

Els usos proposats tant per a l'edificació com per les ampliacions *laterals* que es defineixen en aquest Pla Especial TRvCJUL2026 corresponen als epígrafs f), g) i h) que determina l´Article 11 del PEIN Gavarres (Usos, aprofitaments i actuacions compatibles):
f) Activitats vinculades al turisme rural, congruents amb les finalitats esmentades a l'article I, en particular, les residències-casa de pagès.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 10 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

g) Usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental i també les activitats excursionistes i de lleure tradicionals, els quals han de respectar els valors naturals de les Gavarres i els seus béns, en congruència amb les finalitats esmentades a l'article I, y
h) Activitats esportives i de lleure que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors objecte de la protecció d'aquestes Normes a què fa referència l'article I.

Los usos propuestos tanto para la edificación como para las ampliaciones *laterals* que se definen en este Plan Especial TRvC JUL2026 corresponden a los epígrafes f), g) y h) que determina l´Artículo 11 del PEIN Gavarras (Usos, aprovechamientos y actuaciones compatibles):
f) Actividades vinculadas al turismo rural, congruentes con las finalidades mencionadas en el artículo I, en particular, las residencias-casa de campesino.
g) Usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales, los cuales tienen que respetar los valores naturales de las Gavarres y sus bienes, en congruencia con las finalidades mencionadas en el artículo I, y
h) Actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural, siempre que no sean susceptibles de originar degradaciones de los valores objete de la protección de estas Normas a que hace referencia el artículo I.

La propietat de Can Mercader, CUSA-33 S.L., pretén continuar amb la activitat incloent un enfocament orientat al desenvolupament interior de les persones basat en la filosofia iòguica oriental per a la contemplació, meditació i ajuda espiritual dels qui hi acudeixin, dins d'un marc únic de respecte al paisatge i al medi ambient. Per a això es plantegen diverses intervencions menors, tant en la superfície que ocupen les parcel·les com en la mateixa edificació, i es defineixen les actuacions d'ampliació amb la seva justificació pertinent atenent els requisits legals establerts i dotant l'activitat dels espais que hagi de menester per a la seva correcta execució.

La propiedad de Can Mercader, CUSA-33 S.L., pretende continuar con la actividad por medio de un enfoque orientado al desarrollo interior de las personas basado en la filosofía yóguica oriental para la contemplación, meditación y ayuda espiritual de los que allí acudan dentro de un marco único de respeto al paisaje y al medio ambiente. Para ello se plantean diversas intervenciones menores tanto en la superficie que ocupan las parcelas como en la edificación en sí, y se definen las actuaciones de ampliación con su justificación pertinente considerando los requisitos legales establecidos y dotando a la actividad de los espacios que se requieren para el correcto desarrollo de la misma.

EMPLAÇAMENT I REFERÈNCIES CARTOGRÀFIQUES I DE PLANEJAMENT REGIONAL, COMARCAL I LOCAL

EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIAS CARTOGRÁFICAS Y DE PLANEAMIENTO REGIONAL, COMARCAL Y LOCAL

Can Mercader se situa en el paratge de Serramala, en l'extrem oest de Les Gavarres, dins del municipi de Cassà de la Selva a una altura de 150 m sobre el nivell de la mar.

Can Mercader se ubica en el paraje de Serramala, en el extremo oeste de Las Gavarras, dentro del municipio de Cassà de la Selva a una altura de 150 m sobre el nivel del mar.



UBICACIÓ DE CAN MERCADER A CASSÀ DE LA SELVA SEGONS QUEDA RECOLLIT EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)

UBICACIÓN DE CAN MERCADER EN CASSÀ DE LA SELVA RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRÁFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)



TOPOGRAFIA DE CAN MERCADER SEGONS QUEDA RECOLLIT EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)

TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRÁFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 11 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEÏNAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026 **DADES GENERALS**

PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC
CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA







UBICACIÓ DE CAN MERCADER A CASSÀ DE LA SELVA SEGONS QUEDA RECOLLIT EN EL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
UBICACIÓN DE CAN MERCADER EN CASSÀ DE LA SELVA RECOGIDA EN EL PLAN TERRITORIAL DE LAS COMARCAS GIRONINAS





UBICACIÓ DE CAN MERCADER A CASSÀ DE LA SELVA SEGONS QUEDA RECOLLIT EN EL MAPA URBANÍSTIC DE CATALUNYA (MUC)
UBICACIÓN DE CAN MERCADER EN CASSÀ DE LA SELVA RECOGIDA EN EL MAPA URBANÍSTICO DE CATALUNYA (MUC)

Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé **arquitecto** s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 12 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PLA ESPECIAL*

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN ESPECIAL*

*ANTECEDENTS I RESUM DE LA PROPOSTA**

*ANTECEDENTES Y RESUMEN DE LA PROPUESTA**

El present ***Pla Especial*** TRv2**JUL2026**, *que modifica i completa els anteriors*, encarregat al tècnic que subscriu per part de CUSA-33 S.L., Propietat de la finca denominada Can Mercader situada en Disseminat 21 en el Veïnat de la Verneda del municipi de Cassà de la Selva, té per objecte l'exposició detallada de les condicions actuals tant de les seves edificacions com del seu entorn paisatgístic, i la descripció i justificació de la proposta d'ampliació de la seva superfície, i de la rehabilitació i recondicionament de l'allotjament rural que mantindrà la mateixa capacitat actualment autoritzada de manera que no es vegin alterades les llicències fins a la data concedides per les administracions corresponents.

La Propietat va efectuar l'adquisició de 3 parcel·les, on es venia desenvolupant l'activitat citada des de 2007, a l'abril de 2022. En aquesta data l'activitat turística era inexistent i tant l'edificació com les parcel·les on es localitza es trobaven en un estat d'abandó important. L'objecte d'aquest Pla Especial és tramitar l'ampliació del 20% de la seva superfície i que, després de la seva consideració i aprovació pels organismes oficials corresponents, pugui reactivar-se i donar-se un nou enfocament a l'activitat turística del lloc, aportant així al territori un major respecte al medi ambient i al patrimoni arquitectònic que el que s'ha produït fins a aquesta data.

A llarg d'aquest document es detallaran les actuacions que es consideren necessàries perquè l'edificació pugui albergar realment l'ús al qual està destinat, garantint el confort i els serveis necessaris per a tal efecte, i també les actuacions que requereix el paisatge per a la seva adequada preservació i conservació. Es mantindran les 18 places legalitzades en l'actualitat, però orientant la Masia no com un simple establiment d'allotjament a l'ús, sinó específicament destinat al desenvolupament individual de les persones basat en la filosofia yóguica oriental per a la contemplació, meditació i ajuda espiritual dels quals allí acudeixin dins d'un marc únic al Parc Natural de Les Gavarres.

La importància d'una actuació per a la recuperació i manteniment de les superfícies exteriors de la finca (camins, bosc, camps agrícoles, bassa etc), trobades en un estat molt descurat, es considera imprescindible per a la represa de l'activitat. Per a això i tenint en compte les mancances de la Masia es determina iniciar un procés, per mitjà d'aquest Pla i seguint les directrius de l'article 47.6.g del DL 1/2010 de la Llei d'Urbanisme per a sòl no urbanitzable, amb la finalitat de sol·licitar la legalització corresponent en el qual es doni cabuda a una ampliació de superfície dins del marc legal en el qual es troba Can Mercader, de manera que es justifiqui la creació d'un petit annex a l'edificació que resolgui la insuficiència i mal estat de les instal·lacions tècniques de l'edifici, un altre annex que protegeixi l'edificació del desmunt del terreny en la confluència de les seves façanes nord i oest i a més una sala polivalent *adosada lateralment, diàfana i amb dimensions suficients d'amplària i altura per a donar servei a les activitats específiques del nou enfocament de l'activitat que no poden realitzar-se en cap de les estades existents per les dimensions de les crugies estructurals originals.* El total de la superfície d'aquestes ampliacions és *198,80 m²* que és el 20% permès dels *994,00 m²* edificats en Can Mercader (en plantes baixa, primera i segona), segons determina l'article VII.2.16.3 del POUM de Cassà de la Selva *(vegeu planos TR008 y TRd00).*

S'adjunta, a continuació, el pla delimitat de les edificacions existents i el quadre de superfícies resumeixen del present ***Pla Especial*** TRvC**JUL2026**.

L'estat interior de l'edificació també requereix millores tant en la distribució, per a així donar resposta d'acord amb la categoria de la Masia, com en la consolidació de diversos elements constructius ja que l'existència de nombroses patologies en tabiquerías, forjats i cobertes (esquerdes, humitats, plagues, etc…) no permet que es donin les condicions mínimes d'habitabilitat ni tampoc que existeixi una eficiència energètica adequada en un establiment d'ús públic. En definitiva, la Propietat per mitjà d'aquest Pla Especial no té una altra intenció que descriure les actuacions necessàries per a la rehabilitació de Can Mercader, a partir de l'estat les condicions actuals de l'edificació i el seu entorn, i la justificació de les propostes d'ampliació que permeti que la seva activitat pugui ser una realitat de nou al més aviat possible de temps

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 13 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

possible i així, aquesta activitat, pugui aportar, al municipi de Cassà de la Selva, al Parc Natural de Les Gavarres i a la comarca en general, riquesa al mateix temps que es contribueix a la recuperació i difusió del Patrimoni històric, cultural, paisatgístic i ambiental de Catalunya.

El presente ***Plan Especial*** *TRvC* ***JUL2026***, *que modifica y completa a los anteriores*, encargado al técnico que suscribe por parte de CUSA-33 S.L., Propiedad de la finca denominada Can Mercader ubicada en Disseminat 21 en el Vecindario de la Verneda del municipio de Cassà de la Selva, tiene por objeto la exposición detallada de las condiciones actuales tanto de sus edificaciones como de su entorno paisajístico, y la descripción y justificación de la propuesta de ampliación de su superficie, y de la rehabilitación y reacondicionamiento del alojamiento rural que mantendrá la misma capacidad actualmente autorizada de modo que no se vean alteradas las licencias hasta la fecha concedidas por las administraciones correspondientes.

La Propiedad efectuó la adquisición de 3 parcelas, donde se venía desarrollando la actividad citada desde 2007, en abril de 2022. En esa fecha la actividad turística era inexistente y tanto la edificación como las parcelas en donde se localiza se encontraban en un estado de abandono importante. El objeto de este Plan Especial es tramitar la ampliación del 20% de su superficie y que, tras su consideración y aprobación por los organismos oficiales correspondientes, pueda reactivarse y darse un nuevo enfoque a la actividad turística del lugar, aportando así al territorio un mayor respeto al medio ambiente y al patrimonio arquitectónico que el que se ha producido hasta esa fecha.

A largo de este documento se detallarán las actuaciones que se consideran necesarias para que la edificación pueda albergar realmente el uso al que está destinado, garantizando el confort y los servicios necesarios para tal efecto, y también las actuaciones que requiere el paisaje para su adecuada preservación y conservación. Se mantendrán las 18 plazas legalizadas en la actualidad, pero orientando la Masía no como un simple establecimiento de alojamiento al uso, sino específicamente destinado al desarrollo individual de las personas basado en la filosofía yóguica oriental para la contemplación, meditación y ayuda espiritual de los que allí acudan dentro de un marco único en el Parque Natural de las Gavarras.

La importancia de una actuación para la recuperación y mantenimiento de las superficies exteriores de la finca (caminos, bosque, campos agrícolas, balsa etc), encontradas en un estado muy descuidado, se considera imprescindible para la reanudación de la actividad.

Para ello y habida cuenta de las carencias de la Masía se determina iniciar un proceso, por medio de este Plan y siguiendo las directrices del artículo 47.6.g del DL 1/2010 de la Ley de Urbanismo para suelo no urbanizable, con el fin de solicitar la legalización correspondiente en el que se dé cabida a una ampliación de superficie dentro del marco legal en el que se encuentra Can Mercader, de modo que se justifique la creación de un pequeño anexo a la edificación que resuelva la insuficiencia y mal estado de las instalaciones técnicas del edificio, otro anexo que proteja la edificación del desmonte del terreno en la confluencia de sus fachadas norte y oeste y además una sala polivalente *adosada lateralmente, diáfana y con dimensiones suficientes de anchura y altura para dar servicio a las actividades específicas del nuevo enfoque de la actividad que no pueden realizarse en ninguna de las estancias existentes por las dimensiones de las crujías estructurales originales*. El total de la superficie de dichas ampliaciones es 198,80 m² que es el 20% permitido de los 994,00 m² edificados en Can Mercader (en plantas baja, primera y segunda), según determina el artículo VII.2.16.3 del POUM de Cassà de la Selva (ver planos TR008 y TRd00).

Se adjunta, a continuación, el plano acotado de las edificaciones existentes y el cuadro de superficies resumen del presente ***Plan Especial*** *TRvC* ***JUL2026***.

El estado interior de la edificación también requiere mejoras tanto en la distribución, para así dar respuesta acorde con la categoría de la Masía, como en la consolidación de diversos elementos constructivos ya que la existencia de numerosas patologías en tabiquerías, forjados y cubiertas (grietas, humedades, plagas, etc…) no permite que se den las condiciones mínimas de habitabilidad ni tampoco que exista una eficiencia energética adecuada en un establecimiento de uso público.

En definitiva, la Propiedad por medio de este Plan Especial no tiene otra intención que describir las actuaciones necesarias para la rehabilitación de Can Mercader, a partir del estado las condiciones actuales de la edificación y su entorno, y la justificación de las propuestas de ampliación que permita que su actividad pueda ser una realidad de nuevo a la mayor brevedad de tiempo posible y así, dicha actividad, pueda aportar, al municipio de Cassà de la Selva, al Parque Natural de Las Gavarras y a la comarca en general, riqueza al mismo tiempo que se contribuye a la recuperación y difusión del Patrimonio histórico, cultural, paisajístico y ambiental de Cataluña.



VISTA AÈRIA DES DEL SUD-OEST
VISTA AÉREA DESDE EL SUDOESTE

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 14 de 218

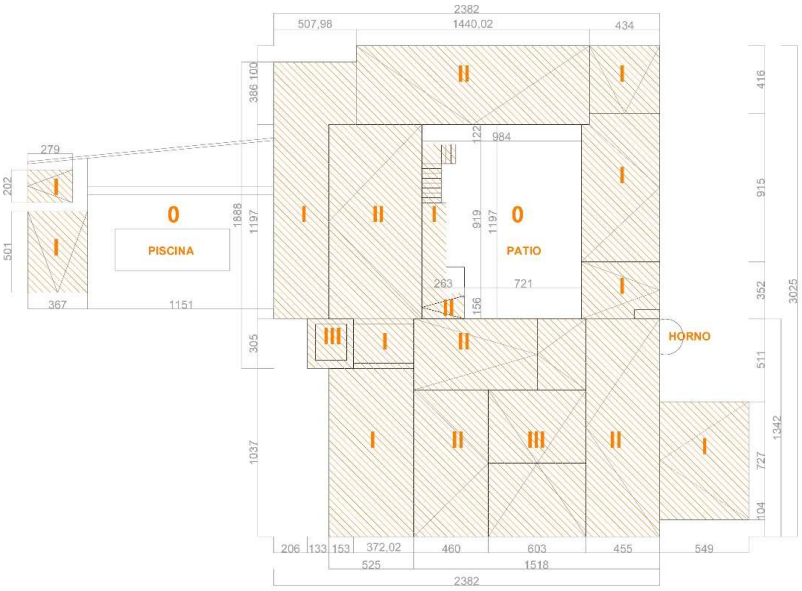
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



VISTA ZENITAL DE CAN MERCADER
VISTA CENITAL DE CAN MERCADER



FAÇANES OEST I SUD DE CAN MERCADER
FACHADAS OESTE Y SUR DE CAN MERCADER



PLA AMB DIMENSIONS DE LES EDIFICACIONS CONSOLIDADES EN CAN MERCADER AMB ALTURES (0, I, II o III) DE CADA VOLUM EXISTENT
PLANO ACOTADO DE LAS EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN CAN MERCADER CON ALTURAS (0, I, II ó III) DE CADA VOLUMEN EXISTENTE

Com a resum i perquè es comprengui més clarament l'objecte del present **PE,** en les següents taules numèrica i gràfica (pàgina següent), es distingeixen els estats de les edificacions segons la documentació que s'ha considerat per a l'anàlisi de les seves superfícies amb la finalitat de poder determinar adequadament el 20% per a la seva ampliación: certificacions cadastrals, fitxes dels catàlegs oficials, i mesurament real "in situ" de la superfície construïda.

Como resumen y para que se comprenda más claramente el objeto del presente **PE**, en las siguientes tablas numérica y gráfica (página siguiente), se distinguen los estados de las edificaciones según la documentación que se ha considerado para el análisis de sus superficies con el fin de poder determinar adecuadamente el 20% para su ampliación: certificaciones catastrales, fichas de los catálogos oficiales, y medición real "in situ" de la superficie construida.

Atès que és una edificació composta per diversos volums construïts al llarg dels segles i segons els usos que allí s'han anat produint: des de casa de masoveros, a habitatge unifamiliar amb garatge, habitatge plurifamiliar i allotjament rural en l'actualitat, per a la justificació de totes les intervencions de rehabilitació i ampliació, **s'han pres com a referència 3 fonts:**

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 15 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

1. Fitxes del Catàleg de Béns Protegits incloses en el POUM (2009) amb la planta i fotografies de 1982 del Catàleg de Patrimoni de Cassà de la Selva (1987) i amb la fitxa de 2009 sense documentació gràfica;

2. La Identificació, Descripció, Intervencions, Proteccions i Fonts i Documentació de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya sobre Béns Culturals d'Interès Local (BCIL 1991,); i

3. La Fitxa (amb Descripció, Pla i Fotografies) de l'Inventari de Masies de l'Ajuntament de Cassà de la Selva (2011).

Amb aquesta triple documentació i l'Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials de Can Mercader (també inclòs en aquest PE), s'evidencia que, en el càlcul del 20% de superfície permesa per a l'ampliació que figura en el present Pla Especial, no hi ha cap volum edificat més recentment la superfície del qual hagi estat considerada. **(Vegeu documentació gràfica TR008).**

Dado que es una edificación compuesta por diversos volúmenes construidos a lo largo de los siglos y según los usos que allí se han ido produciendo: desde casa de masoveros, a vivienda unifamiliar con garaje, vivienda plurifamiliar y alojamiento rural en la actualidad, para la justificación de todas las intervenciones de rehabilitación y ampliación, se han tomado como referencia 3 fuentes:

1. Fichas del Catálogo de Bienes Protegidos incluidas en el POUM (2009) con la planta y fotografías de 1982 del Catálogo de Patrimonio de Cassà de la Selva (1987) y con la ficha de 2009 sin documentación gráfica;
2. La Identificación, Descripción, Intervenciones, Protecciones y Fuentes i Documentación del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Cataluña sobre Bienes Culturales de Interés Local (BCIL 1991,); y
3. La Ficha (con Descripción, Plano y Fotografías) del Inventario de Masías del Ayuntamiento de Cassà de la Selva (2011).

Con esta triple documentación y el Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales de Can Mercader (también incluido en este PE), se evidencia que, en el cálculo del 20% de superficie permitida para la ampliación que figura en el presente Plan Especial, no hay ningún volumen edificado más recientemente cuya superficie haya sido considerada. **(Ver documentación gráfica TR008).**

*SUPERFÍCIES D'EDIFICACIÓ EN CADASTRE, CONSTRUÏDAS I PROPOSTAS EN EL PLA ESPECIAL**

*SUPERFICIES DE EDIFICACIÓN EN CATASTRO, CONSTRUIDAS Y PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECIAL**

	EDIFICACIÓ SEGONS CADASTRE *EDIFICACIÓN SEGÚN CATASTRO*	*EDIFICACIÓ CONSOLIDADA* *EDIFICACIÓN CONSOLIDADA*	*PLAN ESPECIAL*
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA *SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA BAJA*	*652,35 m²*	*541,50 m²*	*541,50 m²*
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA *SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA*	*191,70 m²*	*362,55 m²*	*362,55 m²*
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA *SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA SEGUNDA*	*59,90 m²*	*89,95 m²*	*63,20 m²*
AMPLIACIÓ DE MASÍA EN PLANTA BAIXA *AMPLIACIÓN DE MASÍA EN PLANTA BAJA*			*+189,10 m²*
AMPLIACIÓ DE MASÍA EN PLANTA PRIMERA *AMPLIACIÓN DE MASÍA EN PLANTA PRIMERA*			*+24,65 m²*
SUPERFÍCIE TOTAL	***903,95 m²*** *(905,00 m² en certificats)*	***994,00 m²*** *(edificabilitat màxima* *994x1,20%=1.192,80m²)*	***1.181,00 m²*** *1.192,80 ≥ 1.181,00 m²*

VOLUM EXTERIOR EXISTENT. VESTUARI PISCINA/GARATJE *VOLUMEN EXTERIOR EXISTENTE. VESTUARIO PISCINA/GARAJE*	*16,30 m² (no es comptabilitza per ser una construcció auxiliar aïllada)* *16,30 m² (no se contabiliza por ser una construcción auxiliar aislada)*
VOLÚMEN EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ" *VOLUMEN EXTERIOR ELIMINADO "FUERA DE ORDENACIÓN"*	*5,65 m² (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala aïllada)* *5,65 m²(no se contabiliza por ser una construcción irregular aislada)*

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 16 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 363 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

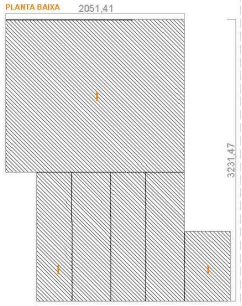
juliol 2026

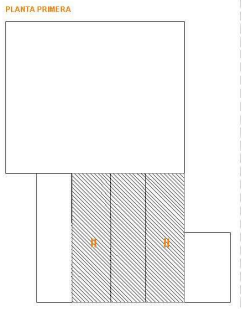
MEMORIA DESCRIPTIVA

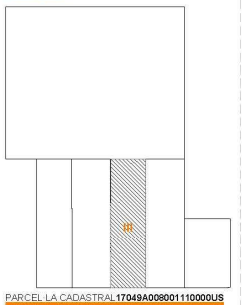
PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA

PARCEL·LA CADASTRAL **17049A008001110000US**
CERTIFICACIÓ DESCRIPTIVA I GRÀFICA







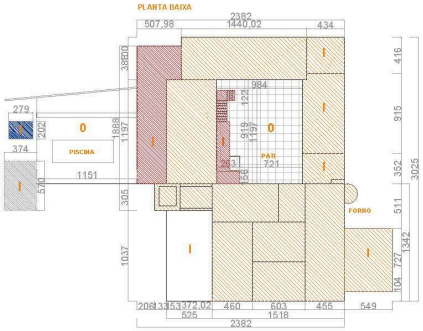
PARCEL·LA CADASTRAL **17049A008001110000US**
RESUM DE SUPERFÍCIES

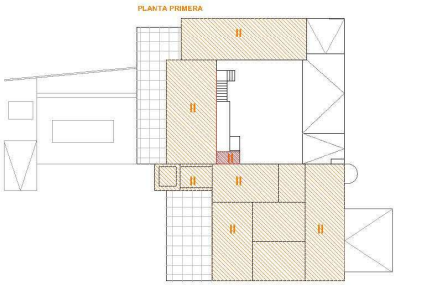
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	662,35 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	191,70 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	59,90 m²

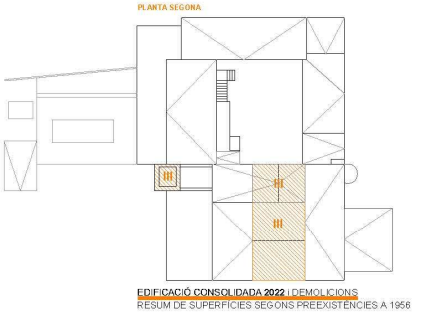
LES ALTURES EDIFICADES NO ES CORRESPONEN AMB LA REALITAT, FALTA PATI I VOLUM VESTUARIS DE PISCINA

SUPERFÍCIE TOTAL 903,95 m²

EDIFICACIÓ CONSOLIDADA **2022** I DEMOLICIONS
DIMENSIONS REALS DE L'EDIFICACIÓ







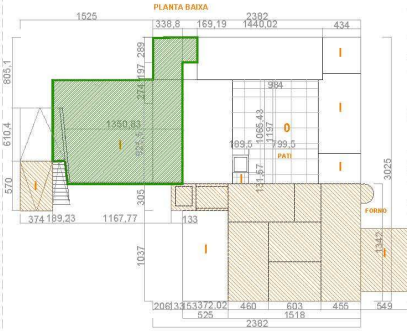
EDIFICACIÓ CONSOLIDADA **2022** I DEMOLICIONS
RESUM DE SUPERFÍCIES SEGONS PREEXISTÈNCIES A 1956

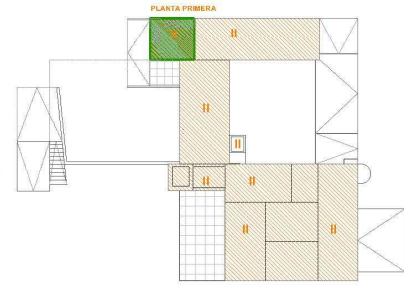
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	641,50 m²
ESCALA EN PATI (PB-PP)	17,90 m²
SUPERFÍCIE PORXO TERRASSA TANCAT	60,20 m²
SUPERFÍCIE DE VOLUM EXEMPT (VESTUARIS DE PISCINA)	21,22 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	362,55 m²
VOLUM CONSTRUÏT EN PATI (PP)	4,10 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	59,95 m²

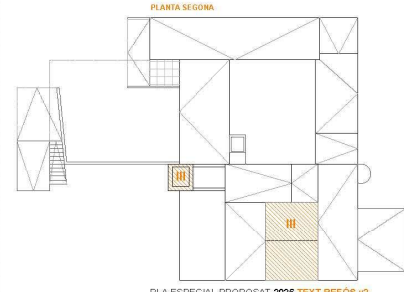
SUPERFÍCIE TOTAL 994,00 m²

VOLUM EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ" -6,65 m²

PLA ESPECIAL PROPOSAT **2026** TEXT REFÓS v2
AMPLIACIONS LATERALS







PLA ESPECIAL PROPOSAT **2026** TEXT REFÓS v2
RESUM DE SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	641,50 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	362,55 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	63,20 m²
AMPLIACIÓ DE MASÍA EN PLANTA BAIXA	+169,70 m²
AMPLIACIÓ DE MASÍA EN PLANTA PRIMERA	+24,65 m²

SUPERFÍCIE TOTAL 1.181,00 m²

EDIFICACIÓ MÀXIMA PERMESA (+20%): 994,00 x 1,20 = 1.192,80 m²

PLÀNOL 008 PE **A1** PLA ESPECIAL ESTUDI D SUPERFÍCIES EXISTENTS i AMPLIACIÓ DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL i PE **A3** 1:500
PLANO 008 PE A1 PLAN ESPECIAL ESTUDIO DE SUPERFICIES EXISTENTES Y AMPLIACIÓN DOCUMENTACIÓN OFICIAL, ESTADO ACTUAL Y PE A3 1:500

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 17 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



VISTA AËRIA DE LES PARCEL·LES DES DEL NORD-EST
VISTA AÉREA DE LAS PARCELAS DESDE EL NORDESTE



ORTOFOTO
ORTOFOTO

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 18 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

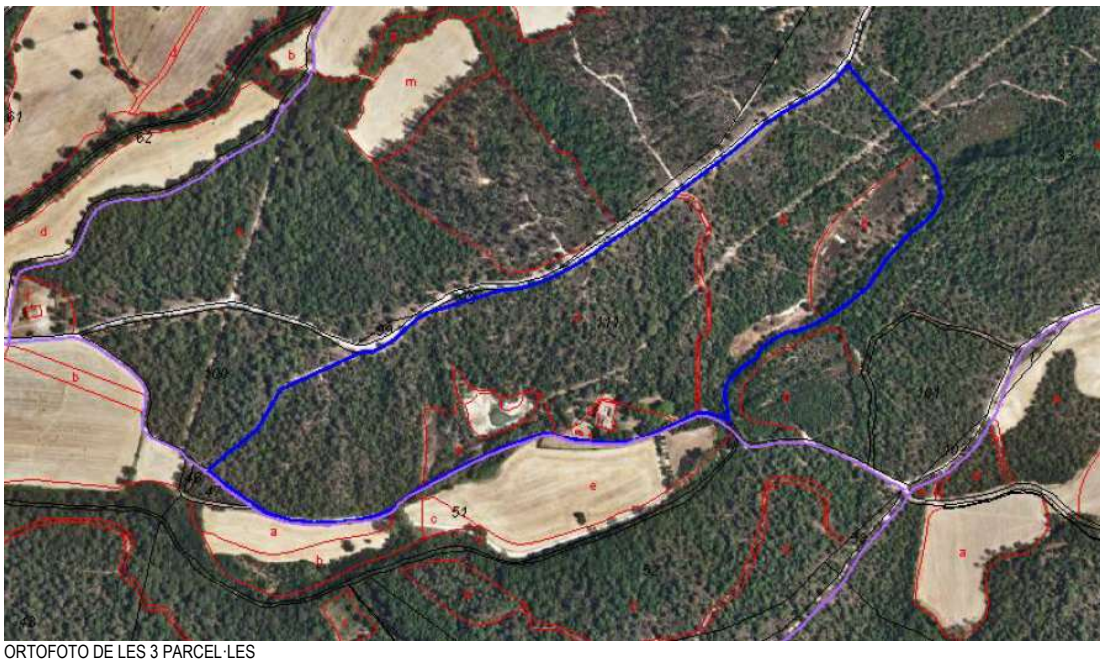
IDENTIFICACIÓ CADASTRAL I EVOLUCIÓ RECENT DEL TERRITORI
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL Y EVOLUCIÓN RECIENTE DEL TERRITORIO

L'entorn de Can Mercader està constituït per les següents referències cadastrals:
REF.CAT. 17049A008001110000US, REF.CAT. 17049A014000510000UY i REF.CAT. 17049A014000470000UB.
S'inclouen les dades informatives sobre la morfologia i superfícies de les parcel·les, així com les seves condicions respecte al catàleg de patrimoni i la protecció d'elements paisatgístics.
Vegeu topografia en documentació gràfica 000 i 001.

El entorno de Can Mercader está constituido por las siguientes referencias catastrales: REF.CAT. 17049A008001110000US, REF.CAT. 17049A014000510000UY y REF.CAT. 17049A014000470000UB.
Se incluyen los datos informativos sobre la morfología y superficies de las parcelas, así como sus condiciones respecto al catálogo de patrimonio y la protección de elementos paisajísticos.
Ver topografía en documentación gráfica 000 y 001.



PLA D'AGRUPACIÓ DE LES 3 PARCEL·LES
PLANO DE AGRUPACIÓN DE LAS 3 PARCELAS



ORTOFOTO DE LES 3 PARCEL·LES
ORTOFOTO DE LAS 3 PARCELAS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 19 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

REF.CAT. 17049A008001110000US *184.254 m²*

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17049A008001110000US

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS CAN MERCADER 21 Polígono 8 Parcela 111 001300200DG93E
VERNEDA, 17244 CASSA DE LA SELVA [GIRONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 3.959 m2
Año construcción: 1900

Construcción

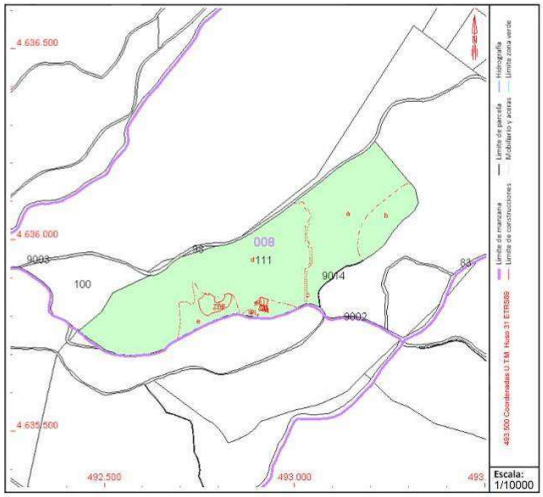
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	294
HOTELERO	1/01/01	192
HOTELERO	1/01/01	60
HOTELERO	2/00/01	359
DEPORTIVO	3/00/01	36
DEPORTIVO	4/00/01	18
AGRARIO	5/00/01	3.000

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	FS ALCORNOQUE	02	52.980
b	E- ERIAL A PASTOS	01	15.027
c	I- IMPRODUCTIVO	00	1.531
d	FS ALCORNOQUE	02	99.326
e	MT MATORRAL	01	8.078
f	PD PASTIZAL	02	3.600

PARCELA

Superficie gráfica: 184.254 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"

Jueves , 1 de Septiembre de 2022

DESCRIPCIÓ DE LA FITXA CADASTRAL:

Parcel·la corresponent a la ubicació de la Masia denominada històricament Can Mercader que alberga com a usos principals l'hoteler, l'esportiu, l'agrari i l'ús de cultiu, sent aquest últim majoritari en el total de la seva superfície.

Consta d'una superfície construïda registrada de 3.959 m² dels quals 3.000 m² (que es reflecteixen en fitxa cadastral com a superfície d'ús agrari, però considerat com a terreny construït) corresponen una bassa d'origen no natural que s'ha excavat al llarg de la segona meitat del segle XX. Segurament el seu origen correspon a la modificació orogràfica del terreny per a l'extracció de roca que va ser paralitzada a conseqüència de l'alt nivell freàtic existent en el terreny; una vegada abandonada aquesta activitat es va convertir en un lloc "natural" d'emmagatzematge d'aigua de pluja i escorrentia. Aquestes observacions sorgeixen de l'anàlisi de les imatges d'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICIG). En elles pot apreciar-se l'evolució de la parcel·la i la inclusió d'altres elements d'impacte ambiental considerable (com per exemple una rotonda de formigó) i la deterioració progressiva en els últims anys tant del terreny circumdant a la Masia com del buidatge progressiu de la bassa.

DESCRIPCIO DE LA FICHA CATASTRAL:

Parcela correspondiente a la ubicación de la Masía denominada históricamente Can Mercader que alberga como usos principales el hotelero, el deportivo, el agrario y el uso de cultivo, siendo este último mayoritario en el total de su superficie.

Consta de una superficie construida registrada de 3.959 m² de los cuales 3.000 m² (que se reflejan en ficha catastral como superficie de uso agrario pero considerado como terreno construido) corresponden una balsa de origen no natural que se ha excavado a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. Seguramente su origen corresponde a la modificación orográfica del terreno para la extracción de roca que fue paralizada como consecuencia del alto nivel freático existente en el terreno; una vez abandonada dicha actividad se convirtió en un lugar "natural" de almacenamiento de agua de lluvia y escorrentía.

Estas observaciones surgen del análisis de las imágenes de Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña (ICIG). En ellas puede apreciarse la evolución de la parcela y la inclusión de otros elementos de considerable impacto ambiental (como por ejemplo una rotonda de hormigón) y el deterioro progresivo en los últimos años tanto del terreno circundante a la Masía, así como el vaciado progresivo de la balsa.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

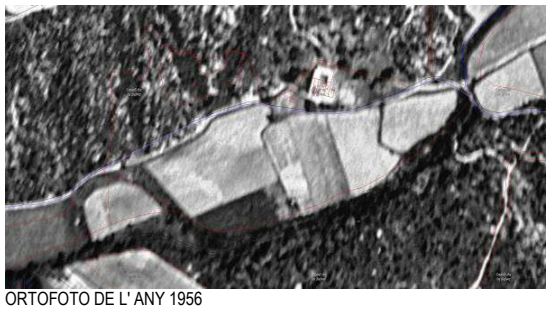
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 20 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59


ORTOFOTO DE L' ANY 1945
ORTOFOTO DEL AÑO 1945


ORTOFOTO DE L' ANY 1956
ORTOFOTO DEL AÑO 1956


ORTOFOTO DE L' ANY 1986
ORTOFOTO DEL AÑO 1986


ORTOFOTO DE L' ANY 2001
ORTOFOTO DEL AÑO 2001


ORTOFOTO DE L' ANY 2004
ORTOFOTO DEL AÑO 2004


ORTOFOTO DE L' ANY 2008
ORTOFOTO DEL AÑO 2008


ORTOFOTO DE L' ANY 2009
ORTOFOTO DEL AÑO 2009


ORTOFOTO DE L' ANY 2010
ORTOFOTO DEL AÑO 2010

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 21 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59


ORTOFOTO DE L' ANY 2011
ORTOFOTO DEL AÑO 2011


ORTOFOTO DE L' ANY 2012
ORTOFOTO DEL AÑO 2012


ORTOFOTO DE L' ANY 2014
ORTOFOTO DEL AÑO 2014


ORTOFOTO DE L' ANY 2020
ORTOFOTO DEL AÑO 2020


ORTOFOTO DE L' ANY 2021
ORTOFOTO DEL AÑO 2021


ORTOFOTO DE L' ANY 2022
ORTOFOTO DEL AÑO 2022

En aquestes imatges pot apreciar-se el caràcter artificial i construït de la bassa existent, el desviament del camí original que discorria prèviament a l'any 2004 per davant de la Masia i que actualment es troba al costat de la Riera d´en Mercader i és servitud de pas per als veïns de Mas Bassets i Can Bota, els elements de formigó executats en les zones de nous accessos per a altres usos no permesos (quadres de cavalls o rotonda d'aparcament) i el progressiu buidatge de la bassa, segurament per a regadius, que ha alterat greument l'ecosistema que, des d'almenys 1986 com queda documentat, s'ha produït en l'entorn.

En estas imágenes puede apreciarse el carácter artificial y construido de la balsa existente, el desvío el camino original que discurría previamente al año 2004 por delante de la Masía y que actualmente se encuentra junto a la Riera d´en Mercader y es servidumbre de paso para los vecinos de Can Basset y Can Bota, los elementos de hormigón ejecutados en las zonas de nuevos accesos para otros usos no permitidos (cuadras de caballos o rotonda de aparcamiento) y el progresivo vaciado de la balsa, seguramente para regadíos, que ha alterado gravemente el ecosistema que, desde al menos 1986 como queda documentado, se ha producido en el entorno.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 22 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

REF.CAT. 17049A014000510000UY *64.667 m²*

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17049A014000510000UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 14 Parcela 51
VERNEDA, CASSA DE LA SELVA [GIRONA]

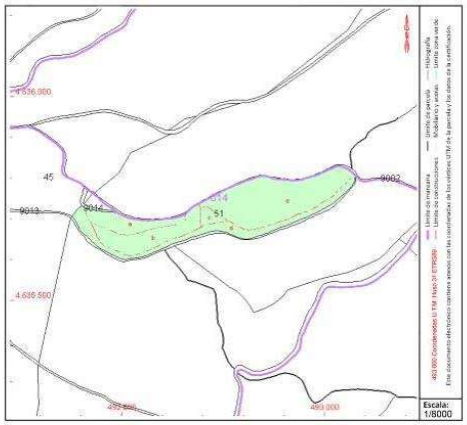
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	HR Huerta regadío	01	7.669
b	HR Huerta regadío	01	11.790
c	HR Huerta regadío	01	1.873
d	RI Arboles de ribera	03	12.983
e	HR Huerta regadío	01	30.352

PARCELA

Superficie gráfica: 64.667 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves , 1 de Septiembre de 2022

REF.CAT. 17049A014000470000UB *1.342 m²*

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17049A014000470000UB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 14 Parcela 47
VERNEDA, CASSA DE LA SELVA [GIRONA]

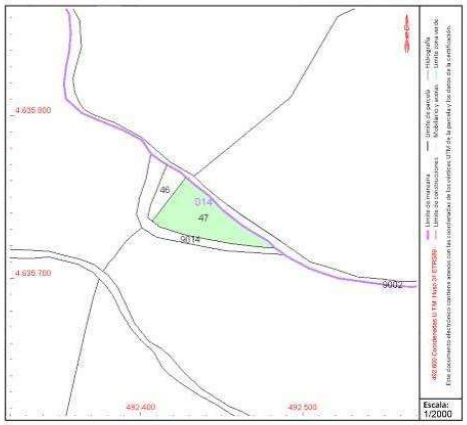
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
D	MT Matorral	00	1.342

PARCELA

Superficie gráfica: 1.342 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves , 1 de Septiembre de 2022

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 23 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

DESCRIPCIÓ DE LAS FITXAS CADASTRALS:

Ambdues parcel·les, que confronten amb la principal i anteriorment descrita, corresponen a terrenys de cultiu i bosc / matoll (sense altres usos contemplats) i consten d'un camí amb caràcter de servitud de pas (executat abans de 2004 i sense regularitzar a nivell cadastral) per als veïns de parcel·les de la zona i que discorre fonamentalment per l'extrem sud de la parcel·la de major grandària sent aquest camí confrontant amb la riera.

DESCRIPCIÓ DE LAS FICHAS CATASTRALES:

Ambas parcelas, que lindan con la principal y anteriormente descrita, corresponden a terrenos de cultivo y bosque / matorral (sin otros usos contemplados) y constan de un camino con carácter de servidumbre de paso (ejecutado antes de 2004 y sin regularizar a nivel catastral) para los vecinos de parcelas de la zona y que discurre fundamentalmente por el extremo sur de la parcela de mayor tamaño siendo dicho camino colindante con la riera.

El Pla Especial complementa la seva sol·licitud d'ampliació de Can Mercader del 20% de la superfície edificada segons la normativa vigente (POUM art.VII.2.16), amb el detall de les mesures paisatgístiques adequades per a les 3 parcel·les, dins de la legalitat a la qual estan subjectes, per a protegir així de manera eficaç i duradora aquesta part del territori amb la finalitat de recuperar en la totalitat d'aquestes superfícies, incloses en el PEIN Les Gavarres, l'esplendor que Can Mercader va tenir -pel seu valor paisatgístic i patrimonial / arquitectònic-, i motiu principal pel qual es considera que han estat concedides les successives llicències al llarg de la seva història.

El Plan Especial complementa su solicitud de ampliación de Can Mercader del 20% de la superficie edificada según la normativa vigente (POUM art.VII.2.16), con el detalle de las medidas paisajísticas adecuadas para las 3 parcelas, dentro de la legalidad a la que están sujetas, para proteger así de manera eficaz y duradera esta parte del territorio con el fin de recuperar en la totalidad de estas superficies, incluidas en el PEIN Las Gavarras, el esplendor que Can Mercader tuvo -por su valor paisajístico y patrimonial / arquitectónico-, y motivo principal por el cual se considera que han sido concedidas las sucesivas licencias a lo largo de su historia.

Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé **arquitecto** s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 24 de 218

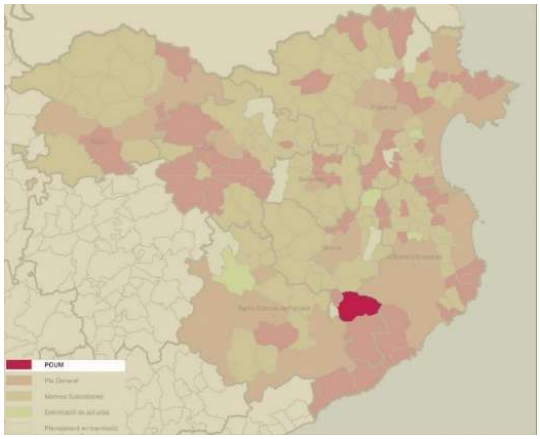
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

NORMATIVA I BÉNS PROTEGITS
NORMATIVA Y BIENES PROTEGIDOS

LLEI D´URBANISME DL 1/2010
LEY DE URBANISMO D/2010

Llei d'Urbanisme, aprovada definitivament mitjançant el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, referent al règim del sòl no urbanitzable (articles 47 a 51). Vegeu Annex I.

Ley de Urbanismo, aprobada definitivamente mediante el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en lo referente al régimen del suelo no urbanizable (artículos 47 a 51). Ver Anexo I.



CASSÀ DE LA SELVA EN EL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES
CASSÀ DE LA SELVA EN EL PLAN TERRITORIAL DE LAS COMARCAS GERUNDENSES

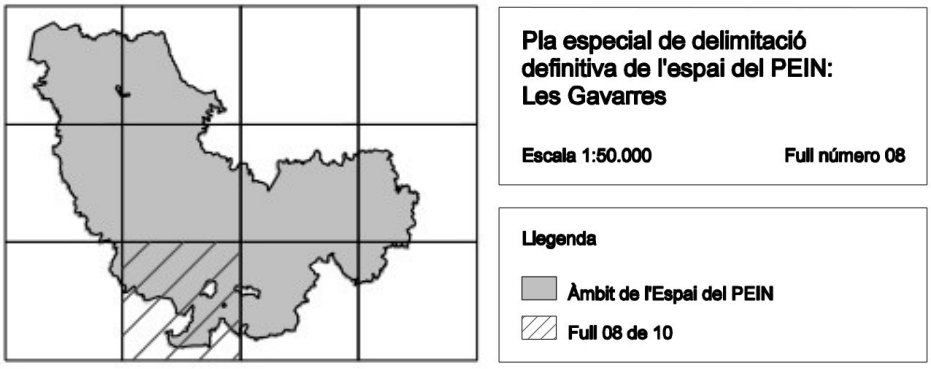
PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES)
PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)

Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, de 27 de juny, MAH/2339/2006. Vegeu Annex II

Plan especial de delimitación definitiva y de protección del medio natural y del paisaje de las Gavarras, de 27 de junio, MAH/2339/2006. Ver Anexo II.

L'entorn de Can Mercader se situa dins de Les Gavarres en la Serra de Serramala entre les Rieres de Vilallonga i Verneda.

El entorno de Can Mercader se sitúa dentro de Las Gavarras en la Sierra de Serramala entre las Rieras de Villalonga y Verneda.



CASSÀ DE LA SELVA EN PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES)

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 25 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CASSÀ DE LA SELVA EN EL PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)



CAN MERCADER EN PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES)
CAN MERCADER EN EL PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament el 4/3/2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona amb un text refós verificat per l'Ajuntament de Cassà de la Selva i aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de 15 de juliol de 2009, i publicat al DOGC en data 11/11/2009. Vegeu Annex III.

Plan de Ordenación Urbanística Municipal, aprobado definitivamente el 4/3/2009 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona con un texto refundido verificado por el Ayuntamiento de Cassà de la Selva y aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de julio de 2009, y publicado en el DOGC en fecha 11/11/2009. Ver Anexo III.

L'entorn de Can Mercader se situa en la Zona C de l'"Espai Natural de la Serra de Les Gavarres" i està constituït per les següents referències cadastrals: REF.CAT. 17049A008001110000US (polígon 8, parcel.la 111 del cadastre de rústica), REF.CAT. 17049A014000510000UY (polígon 14, parcel.la 51) i REF.CAT. 17049A014000470000UB (polígon 14 parcel.la 47).

El entorno de Can Mercader se sitúa en la Zona C del "Espacio Natural de la Sierra de Las Gavarras" y está constituido por las siguientes referencias catastrales: REF.CAT. 17049A008001110000US (polígono 8, parcela 111 del catastro de rústica), REF.CAT. 17049A014000510000UY (polígono 14, parcela 51) y REF.CAT. 17049A014000470000UB (polígono 14 parcela 47).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

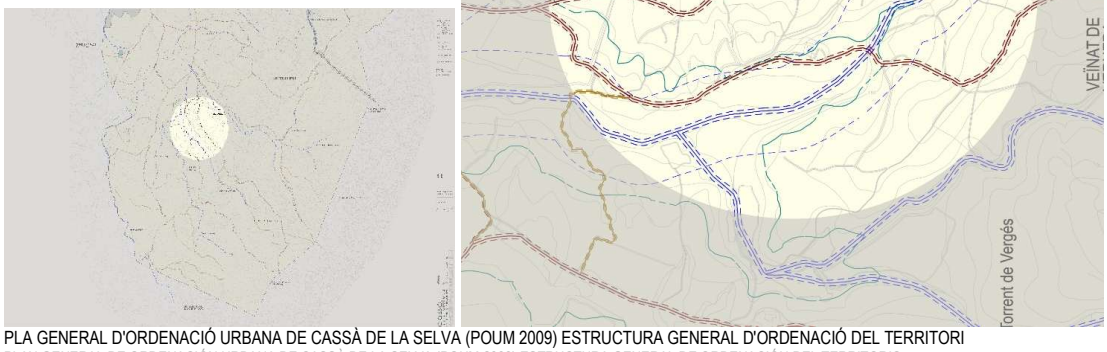
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

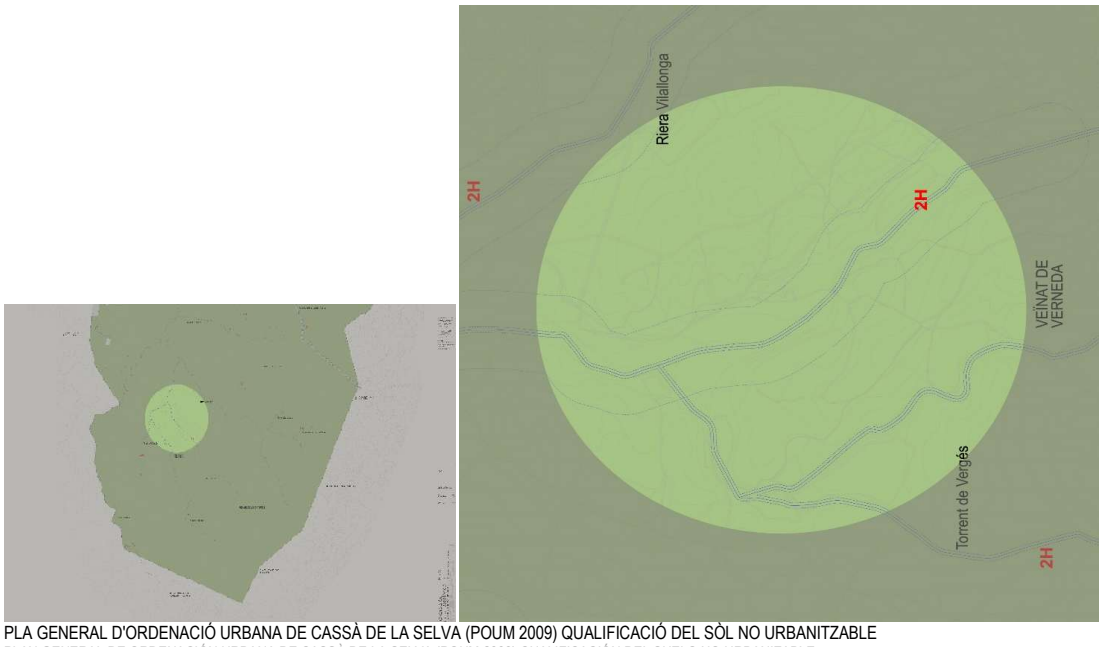
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 26 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) ESTRUCTURA GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) CUALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 27 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)*
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)*

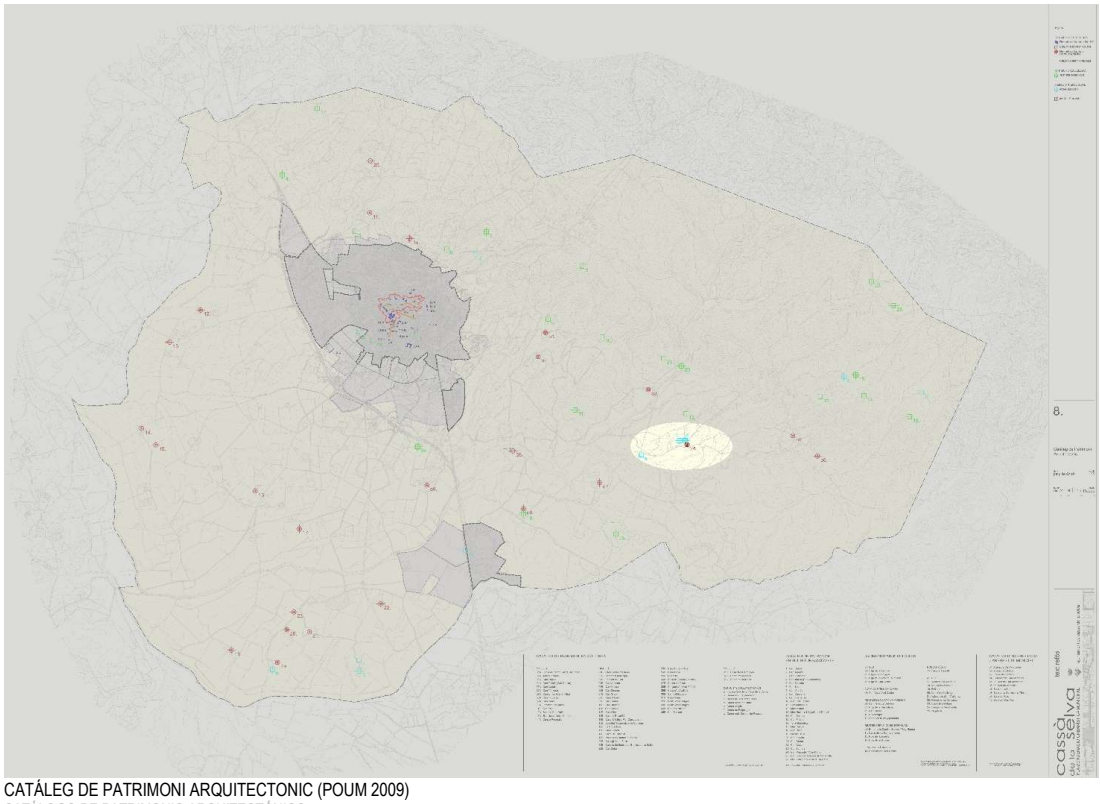
SUPRIMIT
SUPRIMIDO

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.5 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

Modificació puntual núm. 5 del POUM, consistent en la definició de distàncies de protecció per a camins rurals i carreteres municipals, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en data 21 de novembre de 2013 i publicada al DOGC núm. 6548 de data 21 de gener de 2014. Vegeu Annex V.

Modificación puntual n.º 5 del POUM, consistente en la definición de distancias de protección para caminos rurales y carreteras municipales, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de urbanismo de Girona en fecha 21 de noviembre de 2013 y publicada en el DOGC n.º 6548 de fecha 21 de enero de 2014. Ver Anexo V.

BÉNS PROTEGITS (POUM 2009)
BIENES PROTEGIDOS (POUM 2009)



CATÁLEG DE PATRIMONI ARQUITECTONIC (POUM 2009)
CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 28 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La Masia Can Mercader a més de 3 exemplars arboris s'inclouen en el planejament municipal de Cassà de la Selva dins del llistat de Béns Catalogats en sòl no urbanitzable:

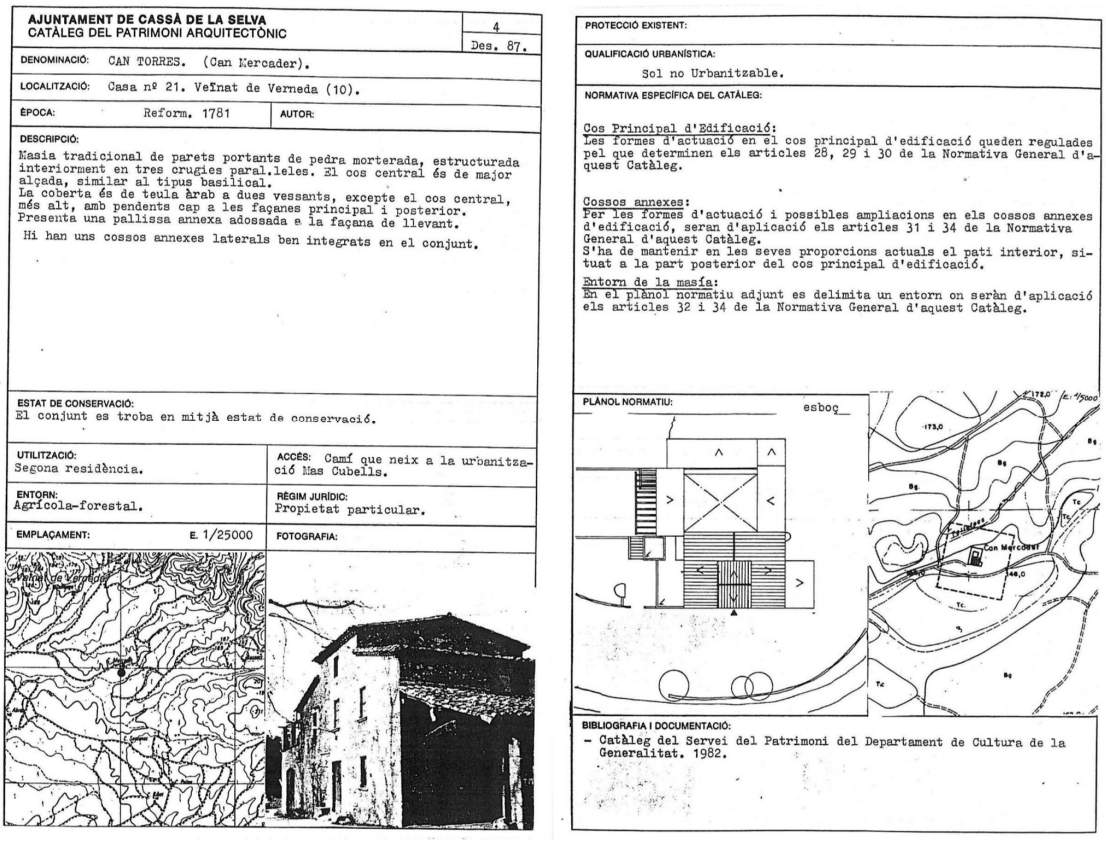
La Masía Can Mercader además de 3 ejemplares arbóreos se incluyen en el planeamiento municipal de Cassà de la Selva dentro del listado de Bienes Catalogados en suelo no urbanizable:

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS
CATÀLEG DE PATRIMONI EN SÒL NO URBANITZABLE
24. CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
CATÀLEG D'INTERÈS LOCAL D'ARBRES DEL MUNICIPI
o1..ALZINA DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
o4. LLEDONER DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
o5..PI GROS DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A014000510000UY)

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
CATÁLOGO DE PATRIMONIO EN SUELO NO URBANIZABLE
24. CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
CATÁLOGO DE INTERÉS LOCAL DE ARBOLES DEL MUNICIPIO
o1..ENCINA DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
o4. ALMEZ DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
o5..PINO GRANDE DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A014000510000UY)

S'adjunten a continuació i en miniatura les fitxes i observacions recollides per a cadascun dels Béns Protegits en el Catàleg Municipal i la fitxa de l'Inventari específic de Masies, més recentment realitzada (2011), de l'Ajuntament de Cassà de la Selva **(vegeu Annex III).**

Se adjuntan a continuación y en miniatura las fichas y observaciones recogidas para cada uno de los Bienes Protegidos en el Catálogo Municipal y la ficha del Inventario específico de Masías, más recientemente realizada (2011), del Ayuntamiento de Cassà de La Selva **(incluidas en Anexo III)**



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

4
Des. 87.

DENOMINACIÓ: CAN TORRES. (Can Mercader).

LOCALITZACIÓ: Casa nº 21. Veïnat de Verneda (10).

ÈPOCA: Reform. 1781 AUTOR:

DESCRIPCIÓ:
Masia tradicional de parets portants de pedra morterada, estructurada interiorment en tres crugies paral.leles. El cos central és de major alçada, similar al tipus basilical.
La coberta és de teula àrab a dues vessants, excepte el cos central, més alt, amb pendents cap a les façanes principal i posterior.
Presenta una pallissa annexa adossada a la façana de llevant.
Hi han uns cossos annexes laterals ben integrats en el conjunt.

ESTAT DE CONSERVACIÓ:
El conjunt es troba en mitjà estat de conservació.

UTILITZACIÓ: Segona residència.

ACCÉS: Camí que neix a la urbanització Mas Cubells.

ENTORN: Agrícola-forestal.

RÈGIM JURÍDIC: Propietat particular.

EMPLAÇAMENT: E. 1/25000

FOTOGRAFIA:

PROTECCIÓ EXISTENT:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:
Sol no Urbanitzable.

NORMATIVA ESPECÍFICA DEL CATÀLEG:

Cos Principal d'Edificació:
Les formes d'actuació en el cos principal d'edificació queden regulades pel que determinen els articles 28, 29 i 30 de la Normativa General d'aquest Catàleg.

Cossos annexes:
Per les formes d'actuació i possibles ampliacions en els cossos annexes d'edificació, seran d'aplicació els articles 31 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg.
S'ha de mantenir en les seves proporcions actuals el pati interior, situat a la part posterior del cos principal d'edificació.

Entorn de la masía:
En el plànol normatiu adjunt es delimita un entorn on seràn d'aplicació els articles 32 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg.

PLÀNOL NORMATIU: esboç

Can Mercader

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ:
- Catàleg del Servei del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat. 1982.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

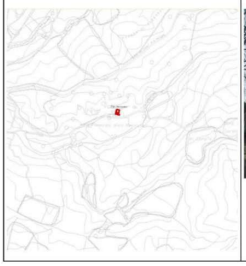
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 29 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		**24**
DENOMINACIÓ: Can Mercader / Can Dòria		
LOCALITZACIÓ: Veïnat de Verneda		
ÈPOCA:	**AUTOR:**	
DESCRIPCIÓ:		
ESTAT DE CONSERVACIÓ: Les façanes es troben en un bon estat de conservació i manteniment.		
UTILITZACIÓ: Residencial	**ACCÉS:** Des del camí de les Gavarres i després el camí de Mas Bassets	

UTILITZACIÓ: Residencial	**ACCÉS:** Des del camí de les Gavarres i després el camí de Mas Bassets
ENTORN: Forestal-agrícola	**RÈGIM JURÍDIC:** Propietat particular
EMPLAÇAMENT:	**FOTOGRAFIA:**





Ajuntament de Cassà de la Selva

NOM: CAN MERCADER **VEÏNAT:** VERNEDA, 21 **MUNICIPI:** CASSÀ DE LA SELVA

SITUACIÓ: Al sud est del municipi, a uns 3.550 metres al sud est del casc urbà de Cassà de la Selva. Ubicada al centre del veïnat de Verneda.

COORDENADES UTM: X: 493.008 Y: 4.636.018 Z: 149

RÈGIM DEL SÒL:

PARCEL·LA CADASTRAL	DADES CADASTRALS RÚSTICA	DADES CADASTRALS URBANA
POLIGON 8 PARCEL·LA 111	17082A008011100000JS	0013302DD5301E

Sòl no urbanitzable zona d'espai natural de les Gavarres (clau C)

TITULARITAT: Privada

ANY CONSTRUCCIÓ: 1781 **ANY REFORMES:** 2000 **ÚS ACTUAL:** Hotel rural / Restauració

Descripció General

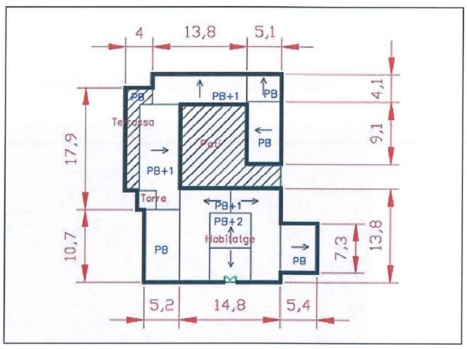
ENTORN: Entorn agro forestal planer amb un lleugor desnivell cap al sud i sud est, on direcció a la riera d'on Mercader, amb vegetació típica de ribera. Les combinen camps de conreu de seca amb boscos de pins, alzines sureres i matolls, que envolten tota la finca. Zona del davant de la masia enjardinada amb alguns arbres dispersos. Parcel·la envoltada per una tanca de fusta.

CONSTRUCCIÓ: Masia orientada al sud de planta baixa, planta primera i planta segona, desenvolupada en planta rectangular. Coberta a dues aigues de teula àrab. Carener paral·lel a la façana en la teulada de la planta segona. Cossos de planta baixa al lateral est i oest del cos principal. Pati a la part nord de la masia, envollat per altres cossos, algun de planta baixa i planta primera i altres de només planta baixa. Terrassa sobre la planta primera del cos situat al nord-oest de la masia. Acabat de façana del lateral oest arrebossat i pintat de color groc. Finestres amb ampits, brancals i llindes de pedra. Obertura al cos de planta baixa del lateral oest d'arc rebaixat i brancals i llinda de rajol ceràmic massís.

ANNEXOS: No hi ha annexos.

ELEMENTS ARQUITECTÒNICS DESTACABLES: Inscripció a la llinda de la porta principal "Mas Vilalonga Petit comensat a fabricar en 12 Abre 1781". Rellotge de sol a la façana principal. Portes i finestres adovellades. Teulada amb cornisa catalana.

PLÀNOL CONSTRUCCIÓ





Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 30 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Es completa el ***Pla Especial***TRvC**JUL2026** amb l'**Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials de Can Mercader** on queden patents les nombroses intervencions en l'edificació al llarg de la història, la justificació dels elements constructius amb valor històric que necessàriament han de ser conservats i la seva viabilitat, tant normativa com constructiva, de la proposta que es materialitza per mitjà del present Pla Especial per a l'ampliació de les superfície construïda de Can Mercader.

Se completa el **Pla Especial**TRvC**JUL2026** con el **Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales de Can Mercader** donde quedan patentes las numerosas intervenciones en la edificación a lo largo de la historia, la justificación de los elementos constructivos con valor histórico que necesariamente deben ser conservados y su viabilidad, tanto normativa como constructiva, de la propuesta que se materializa por medio del presente Plan Especial para la ampliación de la superficie construida de Can Mercader.

Observacions:
El catàleg descriu l'immoble i el seu estat segons la seva situació de fa diversos anys o dècades; la realitat actual de la construcció protegida és molt diferent.

Igual que en la resta de la parcel·la, amb usos agraris o de bosc, existeixen nombroses variants morfològiques i molt diferents condicions en la mateixa edificació que s'han produït amb el pas dels anys.

El present Pla té per objecte descriure i deixar constància, amb documentació, fotografies i plans, de totes aquestes circumstàncies que envolten la Masia de Can Mercader i les quals condicionen radicalment el projecte de recondicionament i ampliació que la Propietat desitja executar amb absolut respecte al patrimoni i medi ambient, però sense deixar en cap cas d'estar adaptat al seu ús específic tenint presents les condicions constructives existents i el confort i la sostenibilitat necessàries en l'actualitat per a aquesta tipus d'edificis aïllats, i més encara en estar situat al Parc Natural de Les Gavarres.

Aquesta rehabilitació s'entén com la proposta més adient per a preservar el més que merescut i inigualable valor arquitectònic i paisatgístic que Can Mercader ha conservat durant més de 4 segles.

Observaciones:
El catálogo describe el inmueble y su estado según su situación de hace varios años o décadas; la realidad actual de la construcción protegida es muy distinta.
Al igual que en el resto de la parcela, con usos agrarios o de bosque, existen numerosas variantes morfológicas y muy distintas condiciones en la propia edificación que se han producido con el paso de los años.
El presente Plan tiene por objeto describir y dejar constancia, con documentación, fotografías y planos, de todas estas circunstancias de la Masía de Can Mercader las cuales condicionan radicalmente el proyecto de reacondicionamiento y ampliación que la Propiedad desea ejecutar con el absoluto respeto al patrimonio y medio ambiente, pero sin dejar en ningún caso de estar adaptado a su uso específico teniendo presente las condiciones constructivas existentes y el confort y la sostenibilidad necesaria en la actualidad para este tipo de edificios aislados, y más aún por estar ubicado en el Parque Natural de Las Gavarras.
Esta rehabilitación se entiende que es lo que mejor se puede esperar de un lugar con un valor arquitectónico y paisajístico inigualable como es el que tiene Can Mercader desde hace más de 4 siglos.

Detalls de l'edificació principal que data del segle XVIII i altres annexes, al voltant del pati central, de construcció prèvia a aquesta data; es conserven dues llindes on figuren gravades les dates de construcció: 1612 i 1781.

Detalles de la edificación principal que data del siglo XVIII y otras anejas, alrededor del patio central, de construcción previa a dicha fecha; se conservan dos dinteles donde figuran grabadas las fechas de construcción: 1612 y 1781.





Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 31 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

o1. ALZINA DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A darrere de la casa de can Mercader de Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Mides de l'arbre:
Circumferència: 3,29 m
Diàmetre de la copa: 19,70 m



o4. LLEDONER DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A davant de la porta principal de la casa de can Mercader de Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Mides de l'arbre:
Circumferència: 3,96 m
Diàmetre de la copa: 17,40 m

Observacions: Lledoner que no ha estat mai treballat.



o5. PI GROS DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: Camí de can Mercader i can Bota, a mà dreta, en un tram molt proper a la riera Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Circumferència: 3,30 m a 1 metre d'alçada
Diàmetre de la copa: 25 m
Alçada: aproximadament 30 metres

Observacions: Aquest arbre apareix a diverses publicacions com a arbre monumental.



Observacions:
Els tres arbres protegits i la resta de massa forestal existent en les 25 hectàrees que conformen la propietat es van trobar en data d'adquisició dels terrenys, l'abril de 2022, en un estat de descuit prou considerable: amb un volum de sotabosc descontrolat al voltant del Pi, sense reg addicional i en el cas de l'Alzina, amb una plaga força nociva que va haver de ser tractada amb urgència al llarg dels primers mesos.

El present PE estableix com a prioritat el respecte, cura i manteniment dels dos exemplars citats: el Pi Gros i L'Alzina de Can Mercader.

El Lledoner segueix en peus encara que fos parcialment tallat en el seu moment pel motiu exposat en l'Informe de la CTUG del 9 d'Octubre de 2024.

Observaciones:
Los tres árboles protegidos y el resto de masa forestal existente en las 25 hectáreas que conforman la propiedad se encontraron a fecha de adquisición de los terrenos, en abril de 2022, en un estado de descuido muy considerable: con un volumen de maleza descontrolada alrededor del Pino, y, en el caso de la Encina sin riego adicional y con una plaga muy dañina, que fue tratada con urgencia en los primeros meses.
El presente PE establece como prioridad el respeto, cuidado y mantenimiento de los dos ejemplares citados: el Pi Gros y La Encina de Can Mercader.
El Almez sigue en pie, aunque fuera parcialmente cortado en su día por el motivo expuesto en el Informe de la CTUG del 9 de Octubre de 2024.

Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé **arquitecto** s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 32 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

*ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC (EAE)**
*ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EAE)**

1
OBJECTIUS DE LA PLANIFICACIÓ
OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

1.1
OBJECTE DEL EAE
OBJETO DEL EAE

L'objecte de l'Estudi Ambiental Estratègic és indicar l'abast i afectació sobre el territori i el paisatge del **Pla Especial TRvC JUL2026** de Can Mercader a Cassà de la Selva (Girona) diagnosticant, si n'hi hagués, l'impacte potencial de les actuacions i exposant les mesures d'integració previstes en el projecte; per a això es relaciona l'estat inicial en el qual es va trobar el territori i les actuacions projectades amb la premissa de no sols no alterar el paisatge, sinó de recuperar algunes de les condicions existents de l'activitat residencial i rural que s'ha desenvolupat des de principis de segle XXI.

El objeto del Estudio Ambiental Estratégico es indicar el alcance y afectación sobre el territorio y el paisaje del **Plan Especial TRv2JUL2026 de Can Mercader** en Cassà de la Selva (Girona) diagnosticando, si lo hubiere, el impacto potencial de las actuaciones y exponiendo las medidas de integración previstas en el proyecto; para ello se relaciona el estado inicial en el que se encontró el territorio y las actuaciones proyectadas con la premisa de no sólo no alterar el paisaje, sino de recuperar algunas de las condiciones existentes de la actividad residencial y rural que se ha desarrollado desde principios de siglo XXI.

Aquest EAE és un document tècnic encaminat a preveure les conseqüències sobre el paisatge de l'execució de l'esmentat projecte constructiu d´ampliació, i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística si fossin necessaris.
El procés d'integració paisatgística de la proposta en el seu entorn ha estat inherent al procés d'elaboració de la mateixa proposta, com s'observa en la memòria del projecte:
La intenció del projecte és aconseguir una edificació que sigui respectuosa amb el seu entorn natural, buscant una integració paisatgística i topogràfica.
Els recursos tecnològics que s'utilitzaran seran, sensibles a minimitzar el transport de materials, les explotacions en pedreres o mines, el consum energètic en el procés de fabricació, i a optimitzar el consum energètic de la construcció.
Per tant, l'objectiu principal d'aquest EAE no és establir mesures correctores sinó demostrar que els criteris i les mesures previstes són les més adequades i suficients per a garantir la correcta integració de l'actuació en el paisatge.
Aquest document té la voluntat de servir de base perquè l'administració pugui determinar la seva compatibilitat amb els requisits que estableix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística. S'ha centrat en l'anàlisi dels efectes generats en el paisatge per cada actuació proposada, especialment per aquelles accions que poden alterar la seva fesomia, la seva dinàmica i els seus valors.
Cal recordar que no és necessari que els EAE incloguin l'anàlisi d'aquelles variables de caràcter mediambiental sense incidència directa o indirecta sobre el paisatge, que ja són objecte de tractament específic en els estudis preceptius corresponents. El document resultant raona prou les opcions adoptades i aporta la informació textual i gràfica necessària per a poder procedir a la seva valoració: mapes, plans, fotografies, etc.
Es descriurà l'emplaçament de manera detallada i mitjançant descripció i imatges d'on se situa la proposta, amb especial atenció a les variables que defineixen el seu paisatge. L'emplaçament abasta tot el territori que té una relació estreta amb la localització de la proposta, és a dir les 3 parcel·les esmentades. També s'analitzarà la visibilitat, així com els components i els valors del paisatge de l'emplaçament. Tot el seu perímetre limita amb parcel·les de sòl no urbanitzable, amb superfícies de cultiu i arbratge.

Este EAE es un documento técnico encaminado a prever las consecuencias sobre el paisaje de la ejecución del mencionado proyecto constructivo de ampliación, y a exponer los criterios adoptados para su integración paisajística si fueran necesarios
El proceso de integración paisajística de la propuesta en su entorno ha estado inherente al proceso de elaboración de la misma propuesta como se observa en la memoria del proyecto:
La intención del proyecto es conseguir una edificación que sea respetuosa con su entorno natural, buscando una integración paisajística y topográfica.
Los recursos tecnológicos que se utilizarán serán, sensibles a minimizar el transporte de materiales, las explotaciones en canteras o minas, el consumo energético en el proceso de fabricación, y optimizar el consumo energético de la construcción.
Por lo tanto, el objetivo principal de este EAE no es establecer medidas correctoras sino demostrar que los criterios y las medidas previstas son las más adecuadas y suficientes para garantizar la correcta integración de la actuación en el paisaje.
Este documento tiene la voluntad de servir de base para que la administración pueda determinar su compatibilidad con los requerimientos que establece la legislación vigente y evaluar su idoneidad y su suficiencia desde el punto de vista de integración paisajística. Se ha centrado en el análisis de los efectos generados en el paisaje por cada actuación propuesta, especialmente por aquellas acciones que pueden alterar su fisionomía, su dinámica y sus valores.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 33 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Hay que recordar que no es necesario que los EAE incluyan el análisis de aquellas variables de carácter medioambiental sin incidencia directa o indirecta sobre el paisaje, que ya son objeto de tratamiento específico en los estudios preceptivos correspondientes. El documento resultante razona suficientemente las opciones adoptadas y aporta la información textual y gráfica necesaria para poder proceder a su valoración: mapas, planos, fotografías, etc.
Se describirá el emplazamiento de forma detallada y mediante descripción e imágenes de dónde se sitúa la propuesta, con especial atención a las variables que definen su paisaje. El emplazamiento abarca todo el territorio que tiene una relación estrecha con la localización de la propuesta, es decir las 3 parcelas mencionadas. También se analizará la visibilidad, así como los componentes y los valores del paisaje del emplazamiento. Todo su perímetro limita con parcelas de suelo no urbanizable, con superficies de cultivo y arbolado.

1.2
ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS
ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

No consta cap Estudi Ambiental Estratègic ni Plans Especials amb aprovació definitiva en l'emplaçament.
No consta ningún Estudio Ambiental Estratégico ni Planes Especiales con aprobación definitiva en el emplazamiento.

1.3
JUSTIFICACIÓ DE LA PLANIFICACIÓ
JUSTIFICACIÓN DE LA PLANIFICACIÓN

En l'actualitat es troba en estat d'abandó tant l'edificació de Can Mercader, protegida a nivell patrimonial, com el paisatge circumdant, pertanyent a l'Espai d'Interès Natural Les Gavarres. Amb el Pla Especial es pretén reprendre l'activitat residencial i d'allotjament rural que s'ha desenvolupat des dels començaments de segle XXI.
En la actualidad se encuentra en estado de abandono tanto la edificación de Can Mercader, protegida a nivel patrimonial, como el paisaje circundante, perteneciente al Espacio de Interés Natural Les Gavarres. Con el Plan Especial se pretende reanudar la actividad residencial y de alojamiento rural que se ha desarrollado desde los comienzos de siglo XXI.

2
ABAST I CONTINGUT DEL PLA ESPECIAL I DE LES SEVES ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES
ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

2.1
DESCRIPCIÓ GENERAL
DESCRIPCIÓN GENERAL

2.1.1
DADES BÀSIQUES I EMPLAÇAMENT
DATOS BÁSICOS Y EMPLAZAMIENTO

El Pla Especial defineix l'ampliació del 20% de superficie i la rehabilitació de la Masia denominada Can Mercader, així com per a la recuperació del seu entorn paisatgístic abandonat, que se situa en Disseminat 21 de Cassà de la Selva (17244 Girona) coordenades UTM (493.040, 4.636.050) dins d'un grup de 3 parcel·les amb una superfície aproximada de 25 Ha, propietat de CUSA-33 S.L.
El Plan Especial define la ampliación del 20% de superficie y la rehabilitación de la Masía denominada Can Mercader, así como para la recuperación de su entorno paisajístico abandonado, que se ubica en Disseminat 21 de Cassà de la Selva

2.1.2
TITULAR DE LA ACTUACIÓ i AUTOR DEL EAE
TITULAR DE LA ACTUACIÓN

La titular de l'actuació és CUSA-33 S.L. propietària de Can Mercader, amb CIF B-62529680 i amb domicili al carrer Consell de Cent 263 baixos (08011, Barcelona) i amb les següents dades de contacte a efectes de notificacions: e-mail iht-jpjb@outlook.es.
La titular de la actuación es CUSA-33 S.L. propietaria de Can Mercader, con CIF B-62529680 y con domicilio en la calle Consell de Cent 263 bajo (08011, Barcelona) y con los siguientes datos de contacto a efectos de notificaciones: e-mail iht-jpjb@outlook.es.

L'autor del present EAE és D. Íñigo Hernández Tofé ARQUITECTE SUPERIOR URBANISTA, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. número 756, com a Administrador Únic i Representant legal de la societat professional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTE S.L.P., amb CIF B-26398883, col·legiada C.O.A.R. número 70028, i amb domicili social al carrer Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja) i amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions: telèfon 650453393, e-mail info@ihtarquitecto.es
El autor del presente EAE es D. Íñigo Hernández Tofé ARQUITECTO SUPERIOR URBANISTA, con NIF 16.574.866-P y colegiado C.O.A.R. número 756, como Administrador Único y Representante legal de la sociedad profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., con CIF B-26398883, colegiada C.O.A.R. número 70028, y con domicilio social en la calle Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja) y con los siguientes datos de contacto a efectos de notificaciones: teléfono 650453393, e-mail info@ihtarquitecto.es.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 34 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2.2
*DESCRIPCIÓ i JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DEL PLA ESPECIAL**

*PROPOSTAS i ALTERNATIVES DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓ I IMPACTE**

*DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL**
*PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓN E IMPACTO**

El present PE consta de 3 tipus d'intervencions que es justificaran tant en concepte com en abast, dimensió i volum d'acord amb la normativa vigent i d'aplicació per a aquesta parcel·la i edificació concreta situada en sòl no urbanitzable. Es descriu l'ordenació proposada i les seves repercussions significatives sobre el patrimoni i el medi ambient; d'una banda *el referent a les 2 ampliacions laterals i la rehabilitació integral* de la construcció protegida, i per un altre les propostes específiques sobre la recuperació del paisatge tenint en consideració l'estat inicial de les zones agrícoles i forestals. Per a cadascuna de les actuacions, s'identifiquen i avaluen els efectes de cadascuna de les propostes sobre les condicions ambientals generals i particulars.

Les 3 actuacions es proposen des del principi de conservació dels valors ecològics, paisatgístics i culturals i queden representades en la documentació gràfica i imatges virtuals del **Pla Especial TRvCJUL2026**.

i1 AMPLIACIÓ 01
***Ampliació posterior en planta primera i rehabilitació integral* de l'edificació de Can Mercader i el seu entorn pròxim amb una ampliació de superfície de volum reduït.**
Recuperació del Patrimoni protegit i de les condicions de les condicions d'habitabilitat de l'edifici tant en aspectes de seguretat constructiva com de confort.
i2 AMPLIACIÓ 02*
Ampliación lateral en planta baixa per a usos complementaris. Sala polivalent per a usos compatibles: activitats de turisme, culturals i esportives / terapèutiques i d'oci propis de l'activitat d'allotjament rural.
i3 PAISATGE
Recuperació del paisatge i mesures de manteniment en les 25 Ha de parcel·la, amb especial atenció als 3 arbres protegits pel catàleg i a l'entorn pròxim a l'edificació protegida.

El presente PE consta de 3 tipos de intervenciones que se justificarán tanto en concepto como en alcance, dimensión y volumen de acuerdo con la normativa vigente y de aplicación para esta parcela y edificación concreta ubicada en suelo no urbanizable.
Se describe la ordenación propuesta y sus repercusiones significativas sobre el patrimonio y el medio ambiente; por un lado lo referente *las 2 ampliaciones laterales y la rehabilitación integral* de la construcción protegida, y por otro las propuestas específicas sobre la recuperación del paisaje teniendo en consideración el estado inicial de las zonas agrícolas y forestales. Para cada una de las actuaciones, se identifican y evalúan los efectos de cada una de las propuestas sobre las condiciones ambientales generales y particulares.
Las 3 actuaciones se proponen desde el principio de conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales y quedan representadas en la documentación gráfica e imágenes virtuales del **Plan Especial TRvCJUL2026**.
i1 *Ampliación posterior en planta primera y rehabilitación integral* de la edificación de Can Mercader y su entorno próximo con una ampliación de superficie de volumen reducido.
Recuperación del Patrimonio protegido y de las condiciones de habitabilidad del edificio tanto en aspectos de seguridad constructiva como de confort.
i2 Ampliación lateral en planta baja para usos complementarios. Sala polivalente para usos compatibles: actividades de turismo, culturales i deportivas / terapéuticas y de ocio propios de la actividad de alojamiento rural.
i3 Recuperación del paisaje y medidas de mantenimiento en las 25 Ha de parcela, con especial atención en los 3 árboles protegidos por el catálogo y el entorno próximo de la edificación protegida.

Cal destacar que en les parcel·les objecte d'aquest PEIN no existeixen restes arqueològiques d'interès declarat **(Vegeu Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials de Can Mercader)**, no s'afecten aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho, i no s'afecten jaciments paleontològics o punts geològics d'interès tal com fa referència l'Art. 48 DL1/2010.

Cabe destacar que en las parcelas objeto de este PEIN no existen restos arqueológicos de interés declarado (Ver Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales de Can Mercader), no se afectan acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas en conformidad con la legislación vigente, o masas de agua en mal estado o en riesgo de estarlo, y no se afectan yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés tal y como hace referencia el Art. 48 DL1/2010.

El projecte de rehabilitació i ampliació no realitza modificacions significatives ni en l'edificació ni en el paisatge (sense asfaltatge de camins o creació de noves connexions a xarxes) centrant-se en la rehabilitació del conjunt de la Masia, mantenint al màxim els seus elements i volumetria, per a adaptar-la a les sevas necessitats reals

El proyecto de rehabilitación y ampliación no realiza modificaciones significativas ni en la edificación ni en el paisaje (sin asfaltado de caminos o creación de nuevas conexiones a redes) centrándose en la rehabilitación del conjunto de la Masía, manteniendo al máximo sus elementos y volumetría, para adaptarla a sus necesidades reales (Ver documentación gráfica e imágenes virtuales del Plan Especial v2_ENE2025).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 35 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2.2.1

i1 AMPLIACIÓ 01

Ampliació *posterior en planta primera* i rehabilitació de l'edificació de Can Mercader i el seu entorn pròxim amb una ampliació de superfície de volum reduït.
Recuperació del Patrimoni protegit i de les condicions de les condicions d'habitabilitat de l'edifici tant en aspectes de seguretat constructiva com de confort

Ampliación *lateral en planta primera* y rehabilitación de la edificación de Can Mercader y su entorno próximo con una ampliación de superficie de volumen reducido.
Recuperación del Patrimonio protegido y de las condiciones de habitabilidad del edificio tanto en aspectos de seguridad constructiva como de confort.

La impossibilitat de la recuperació en termes estrictes del volum original de Can Mercader radica, com pot deduir-se de l'**Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials** adjunt, que, fins a 2022 aquesta edificació ha sofert al llarg dels segles i especialment durant el transcurs del segle XX, innombrables afegits i modificacions, tant en la seva volumetria com en el tractament dels seus buits de façana i materials de construcció i revestiments utilitzats.

Únicament figuren en les fitxes de protecció (incloses en aquest PE) imatges de la seva façana principal SUD, on pot confirmar-se que tant la seva volumetria com els buits, brancales i rellotge de sol són els únics elements que han perdurat en el temps, i ni tan sols íntegrament ja que, tant en els extrems Est com a l'Oest de la façana principal (Façana Sud) aquesta construcció de tipus basilical té adherits sengles volums tancats que han modificat les façanes Est i Oest originals.

Es conserva en tot cas l'estructura interior de planta basilical de l'edificació principal i es rehabiliten murs, escala i els pocs passos de porta, voltas i arcs que sembla que no han estat modificats al llarg dels segles.

Amb aquesta situació de partida en la qual no existeix ni un sol volum pur que es pugui recuperar, totes les actuacions -tant realitzades com previstes- que figuren en els plans presentats en el present PE tracten d'en primer lloc de detenir el procés constructiu degeneratiu (produït per l'abandó i mal manteniment interior de l'edificació) que hagués desembocat en un col·lapse irrecuperable de l'edificació, i en segon lloc harmonitzar els elements recognoscibles com a originals amb els quals s'han anat afegit en el temps i els que són objecte específic d'aquest PE amb la finalitat de recuperar amb unes condicions d'habitabilitat adequades per a l'allotjament rural que es gestiona en Can Mercader, i en tot cas les pròpies d'un edifici habitat.

En el present PE, s'han pres com a referència 3 fonts: la planta i fotografies del catàleg de patrimoni de 1982, la fitxa del POUM (2009) sense documentació gràfica i la fitxa d'inventari de masies de 2011 de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

*La imposibilidad de la recuperación en términos estrictos del volumen original de Can Mercader radica, como puede deducirse del **Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales** adjunto, en que, hasta 2022 esta edificación ha sufrido a lo largo de los siglos y especialmente durante el transcurso del siglo XX, innumerables añadidos y modificaciones, tanto en su volumetría como en el tratamiento de sus huecos de fachada y materiales de construcción y revestimientos utilizados.*
Únicamente figuran en las fichas de protección (incluidas en este PE) imágenes de su fachada principal SUR, donde puede confirmarse que tanto su volumetría como los huecos, brancales y reloj de sol son los únicos elementos que han perdurado en el tiempo, y ni siquiera en su totalidad ya que, tanto en los extremos Este como en el Oeste de la fachada principal (Fachada Sur) esta construcción de tipo basilical tiene adheridos sendos volúmenes cerrados que han modificado las fachadas Este y Oeste originales.
Se conserva en todo caso la estructura interior de planta basilical de la edificación principal y se rehabilitan muros, escalera y los pocos pasos de puerta, voltas y arcos que parece que no han sido modificados a lo largo de los siglos.
Con esta situación de partida en la que no existe ni un solo volumen puro que se pueda recuperar, todas las actuaciones -tanto realizadas como previstas- que figuran en los planos presentados en el presente PE tratan de en primer lugar de detener el proceso constructivo degenerativo (producido por el abandono y mal mantenimiento interior de la edificación) que hubiera desembocado en un colapso irrecuperable de la edificación, y en segundo lugar armonizar los elementos reconocibles como originales con los que se han ido añadido en el tiempo y los que son objeto específico de este PE con el fin de recuperar con unas condiciones de habitabilidad adecuadas para el alojamiento rural que se gestiona en Can Mercader, y en todo caso las propias de un edificio habitado.
En el presente PE, se han tomado como referencia 3 fuentes: la planta y fotografías del catálogo de patrimonio de 1982, la ficha del POUM (2009) sin documentación gráfica y la ficha de inventario de masías de 2011 del Ayuntamiento de Cassà de la Selva.

Les ampliacions en l'edificació actual de Can Mercader es troben a 144,88 m del marge dret de la riera i es projecten adossades i integrades volumètricament amb el cos principal de la Masia mantenint les idèntiques condicions.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 36 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Las ampliaciones en la edificación actual de Can Mercader se encuentran a 144,88 m del margen derecho de la riera y se proyectan adosadas e integradas volumétricamente con el cuerpo principal de la Masía manteniendo las idénticas condiciones.

Els plans i quadre de superfícies de l'edificació que contempla aquest PE considera rigorosament els volums existents autoritzats i que poden vegeu's en el Pla Normatiu del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Cassá de la Selva i la documentació de la qual està en el Catàleg del Servei del Patrimoni de Cultura de la Generalitat de l'any 1982.

Can Mercader ha sofert recentment transformacions i amb aquest PE se sol·licita la regularització d'algunes de les quals el propi PE descriu que s'han realitzat per qüestions d'urgència estructural. Cap d'elles contradiuen el que disposa l'article 10.2 i 16 del Pla Especial de Les Gavarras, en el qual es reclama que es duguin a terme actuacions respectuoses amb les tipologies pròpies de l'entorn, amb ús de materials i les tonalitats habituals de la zona.

No es contemplen en aquest catàleg únicament dos volums: un adossat a la torre (que actualment no existeix) i un altre que en l'antiguitat va ser garatge i on actualment se situen els vestuaris de la piscina.

Independentment de la documentació municipal de 2011, aquest PE es fonamenta en un aixecament exacte de la superfície edificada realitzat pel tècnic que lo subscriu i que, per mitjà del quadre de superfícies presentat, defensa, reitera i comunica que, si fos necessari, pot ser comprovat “in situ”.

Aquesta superfície (sumatori detallat en aquest PE) amb la qual s'ha calculat els metres quadrats d'ampliació permesos (corresponents al 20% de l'edificat), és el resultat d'un detallat estudi previ i també de la demolició dels volums afegits al llarg del temps, que es localitzen i descriuen en el present PE, i que perjudicaven notòriament el valor arquitectònic de l'edificació de Can Mercader.

Los planos y cuadro de superficies de la edificación que contempla este PE consideran rigurosamente los volúmenes existentes autorizados y que pueden verse en el Plano Normativo del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Cassá de la Selva y cuya documentación está en el Catálogo del Servicio del Patrimonio de Cultura de la Generalitat del año 1982.
Can Mercader ha sufrido recientemente transformaciones y con este PE se solicita la regularización de algunas de las cuales el propio PE describe que se han realizado por cuestiones de urgencia estructural. Ninguna de ellas contradice lo que dispone el artículo 10.2 y 16 del Plan Especial de Las Gavarras, en el que se reclama que se lleven a cabo actuaciones respetuosas con las tipologías propias del entorno, con uso de materiales y las tonalidades habituales de la zona.
No se contemplan en dicho catálogo únicamente dos volúmenes: uno adosado a la torre (que actualmente no existe) y otro que en la antigüedad fue garaje y donde actualmente se sitúan los vestuarios de la piscina.
Independientemente de la documentación municipal de 2011, este PE se fundamenta en un levantamiento exacto de la superficie edificada realizado por el técnico que lo suscribe y que, por medio del cuadro de superficies presentado, defiende, reitera y comunica que, si fuera necesario, puede ser comprobado “in situ”.
Esta superficie (sumatorio detallado en este PE) con la cual se ha calculado los metros cuadrados de ampliación permitidos (correspondientes al 20% de lo edificado), es el resultado de un pormenorizado estudio previo y también de la demolición de los volúmenes añadidos a lo largo del tiempo, que se localizan y describen en el presente PE, y que perjudicaban notoriamente el valor arquitectónico de la edificación de Can Mercader.

Justificacións urbanístiques:
L'ampliació de l'edificació s'acull al fet que genèricament s'admeten les obres de conservació, reconstrucció, millora i habilitació dels edificis existents amb la deguda cobertura jurídica i dels habitatges en ruïnes documentats en data 3 de febrer de 1997, sempre que siguin destinats als usos compatibles. Les condicions d'ampliació dels edificis actualment existents són les regulades pel planejament urbanístic municipal. En els casos en què el planejament urbanístic no ho disposi expressament, aquestes obres podran incloure una ampliació no superior al 20% del volum edificat existent (Art 10.2 PEIN). Els projectes de les obres han de garantir la seva adequació i respecte a l'entorn, tant per la forma d'inserció en el terreny com per raó del tipus de construcció i dels materials emprats (Art 10.4 PEIN).

El fet diferencial de la Masia fa referència a diversos punts autoritzats com a usos, aprofitaments i actuacions compatibles: habitatge familiar, preexistent o en les condicions establertes; activitats vinculades al turisme rural; usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental així com les activitats excursionistes i d'oci tradicionals, els quals han de respectar els valors naturals de Les Gavarres i els seus béns; activitats esportives i d'oci que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors; instal·lació i manteniment d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en l'àmbit de Les Gavarres, i també de serveis de

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 37 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

subministrament d'energia elèctrica, telefònics i similars, necessaris per al desenvolupament dels usos i les activitats a l'interior de l'espai (Art. 11 PEIN).

La protecció del patrimoni arquitectònic es realitza amb els següents criteris: respecte i revaloració dels elements arquitectònics més significatius; estricta conservació de les característiques tipològiques de l'edificació; conservació i restauració la volumetria exterior i el tractament de les façanes; manteniment de l'estructura interna general; i respecte escrupolós dels elements d'interès històric. Les intervencions eviten tota actuació entorn de l'edifici que suposi una degradació de la imatge o desfiguració de les seves perspectives (Art. 16 PEIN).

Quant a les infraestructures necessàries, els seus efectes sobre la integritat de la naturalesa són minsos, amb un mínim impacte paisatgístic. Quant a la instal·lació i el manteniment de serveis de subministrament d'energia elèctrica, telefònics i similars, no existiran elements o estructures que causin impactes paisatgístics i, en tot cas, es compliran les mesures establertes per la legislació específica en matèria de prevenció d'incendis forestals. (Art. 17 PEIN).

Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials, i rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, amb vista a destinar-les a un establiment hoteler o a un establiment de turisme rural amb un límit en el nombre de places (Art.47 DL 1/2010).

La reconstrucció, rehabilitació i petita ampliació del patrimoni arquitectònic rural de Can Mercader respecta el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada (Art.50 DL 1/2010) amb materials, sistemes constructius, volum i tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable propi de l'àmbit territorial on està emplaçat (Art.51 DL 1/2010).

Les actuacions no disminueixen de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals. (Art. 46 D 305/2006).

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic respecten el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, l'ampliació que admet el planejament urbanístic no afecta els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents (Art. 55 D 305/2006).

Les actuacions en Can Mercader atenen la protecció del patrimoni històric i cultural i suposen la seva millora, restauració i conservació (POUM Art. VII.2.5.2).

L'agrupació de les dues superfícies d'ús esportiu/piscina es projecta i localitza segons les següents premisses normatives: la construcció d'instal·lacions complementàries que no consumeixen volum (piscines o aparcament), únicament podrà autoritzar-se sobre espais rurals degradats o d'ús no-agrícola propi de l'entorn al Mas (eres, aparcaments, esplanades de grava o roca nua, etc.), i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m del punt central de les edificacions existents.

Els moviments de terres per a aquestes instal·lacions no podran representar la creació de desnivells de més de 3 metres d'altura, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels desnivells originats per l'excavació. Aquestes construccions tindran consideració d'edificació en medi rural i quedaran subjectes a totes les disposicions d'aquest article que les puguin afectar (Mod.5 POUM Art. VII.2.16).

La petita ampliació de l'edificació s'efectuarà respectant les característiques estètiques, de tendències del paisatge i de materials tradicionals, amb una correcta integració en el paisatge, evitant que apareguin edificis o instal·lacions que per la seva altura, volum, obertures, caràcter o aspecte exterior suposin una ruptura d'aquesta integració en ser discordants amb les construccions pròpies de la zona. Altrament, el tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 38 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

possible l'orografia i la vegetació preexistents, i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva (Mod.5 POUM Art. VII.2.16).

Les ampliacions al cos principal d'edificació de la Masia, tant en planta baixa com primera, no condiciona la unitat funcional ni visual del conjunt sinó que s'integren de manera respectuosa. En l'edificació es respecta la volumetria i les seves cobertes, les seves façanes mantenen tots els elements constructius i ornamentals: portals adovellats, brancals i llindes de pedra, escrits, dates, rellotge de sol, etc...es recuperen les superfícies de pedra vesteixi i les noves mantenen proporcions i dimensions semblants a les preexistents. A l'interior es manté la estructura de suport bàsica original: murs, arcs, voltes, cavalls de cobertura, així com els seus materials, sempre que l'estat de conservació ho permeti i funcionalment es recupera l'esquema bàsic de distribució que caracteritzen la seva tipologia. L'ampliació en façana posterior prolongant la crugia de coberta nord segueix les indicacions permeses per a les ampliacions laterals utilitzant els mateixos materials i acabats tradicionals existents (POUM NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE Art. 29 a 34).

Justificaciones urbanísticas:

La ampliación de la edificación se acoge a que se admiten genéricamente las obras de conservación, reconstrucción, mejora y habilitación de los edificios existentes con la debida cobertura jurídica y de las viviendas en ruinas documentados en fecha 3 de febrero de 1997, siempre que sean destinados a los usos compatibles. Las condiciones de ampliación de los edificios actualmente existentes son las reguladas por el planeamiento urbanístico municipal. En los casos que el planeamiento urbanístico no lo establezca expresamente, estas obras podrán incluir una ampliación no superior al 20% del volumen edificado existente (Art 10.2 PEIN). Los proyectos de las obras tienen que garantizar su adecuación y respecto al entorno, tanto por la forma de inserción en el terreno como por razón del tipo de construcción y de los materiales empleados (Art 10.4 PEIN).

El hecho diferencial de la Masía hace referencia a diversos puntos autorizados como usos, aprovechamientos y actuaciones compatibles: vivienda familiar, preexistente o en las condiciones establecidas; actividades vinculadas al turismo rural; usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales, los cuales tienen que respetar los valores naturales de Las Gavarras y sus bienes; actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural, siempre que no sean susceptibles de originar degradaciones de los valores; instalación y mantenimiento de instalaciones de utilidad pública o interés social que tengan que emplazarse en el ámbito de Las Gavarras, y también de servicios de suministro de energía eléctrica, telefónicos y similares, necesarios para el desarrollo de los usos y las actividades en el interior del espacio (Art 11 PEIN).

La protección del patrimonio arquitectónico se realiza con los siguientes criterios: respeto y revalorización de los elementos arquitectónicos de más significación; conservación estricta las características tipológicas de la edificación; conservación y restauración la volumetría exterior y el tratamiento de las fachadas; mantenimiento de la estructura interna general; y respeto escrupuloso de los elementos de interés histórico. Las intervenciones evitan toda actuación en el entorno del edificio degradando la imagen o desfigurando sus perspectivas (Art. 16 PEIN).

En cuanto a las infraestructuras necesarias son mínimos sus efectos sobre la integridad de la naturaleza con un mínimo impacto paisajístico. En cuanto a la instalación y el mantenimiento de servicios de suministro de energía eléctrica, telefónicos y similares, no existirán elementos o las estructuras causen impactos paisajísticos y en todo caso se cumplirán las medidas establecidas por la legislación específica en materia de prevención de incendios forestales. (Art. 17 PEIN).

Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que haya que preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales, y rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo, en orden a destinarlas a un establecimiento hotelero o a un establecimiento de turismo rural con un límite en el número de plazas (Art.47 DL 1/2010).

La reconstrucción, rehabilitación y la pequeña ampliación del patrimonio arquitectónico rural de Can Mercader respeta el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinada (Art.50 DL 1/2010) con materiales, sistemas constructivos, volumen y tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable propios del ámbito territorial donde está emplazado (Art.51 DL 1/2010).

Las actuaciones no disminuyen de manera significativa la permeabilidad o la estabilidad del suelo ni afecten de manera negativa la conectividad territorial de los sistemas naturales. (Art. 46 D 305/2006).

La reconstrucción y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico respetan el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados, la ampliación que admite el planeamiento urbanístico no afecta a los valores arquitectónicos y paisajísticos concurrentes (Art. 55 D 305/2006).

Las actuaciones en Can Mercader atienden a la protección del patrimonio histórico y cultural y suponen la mejora, restauración y conservación (POUM Art. VII.2.5.2).

La agrupación de las dos superficies de uso deportivo / piscina se proyecta y localiza según las siguientes premisas normativas: la construcción de instalaciones complementarias que no consumen volumen (piscinas o aparcamiento), únicamente podrá autorizarse sobre espacios rurales degradados o de uso no-agrícola propios del entorno al mas (eras, aparcamientos, explanadas de graba o roca desnuda, etc.), y que se puedan circunscribir dentro de un radio máximo de 75 m. del punto central de las edificaciones existentes.

Los movimientos de tierras para estas instalaciones no podrán representar la creación de desniveles de más de tres metros de altura, contabilizados entre la cota más alta y la más baja de los desniveles originados por la excavación. Estas construcciones tendrán consideración de edificación en medio rural y quedarán sujetos a todas las disposiciones de este artículo que las puedan afectar (Mod.5 POUM Art. VII.2.16).

La pequeña ampliación de la edificación se efectuará respetando las características estéticas, de tendencias del paisaje y de materiales tradicionales, con una correcta integración en el paisaje y evitando la ruptura de este mediante la aparición de edificios o instalaciones que por su altura, volumen, aperturas, carácter o aspecto exterior, sean discordantes con las construcciones propias de la zona, además, el tratamiento del espacio exterior de las edificaciones alterará el mínimo posible la orografía y la vegetación preexistentes, y no podrán significar la modificación de su naturaleza primitiva (Mod.5 POUM Art. VII.2.16).

Las ampliaciones al cuerpo principal de edificación de la Masía, tanto en planta baja como primera, no condiciona la unidad funcional ni visual del conjunto sino que se integran de forma respetuosa. En la edificación se respeta la volumetría y sus cubiertas, sus fachadas mantienen todos los elementos constructivos y ornamentales: portales adovelados, jambas y dinteles de piedra, escritos, fechas, reloj de sol, etc...se recuperan las superficies de piedra vista y las nuevas mantienen proporciones y dimensiones parecidas a las preexistentes. En el interior se mantiene la estructura de apoyo básica original: muros, arcos, vueltas, caballos de cobertura, así como sus materiales, siempre que el estado de conservación lo permita y funcionalmente se recupera el esquema básico de distribución que caracterizan su tipología. La ampliación en fachada posterior prolongando la crujía de cubierta norte sigue las indicaciones permitidas para las ampliaciones laterales utilizando los mismos materiales y acabados tradicionales existentes. (POUM NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SOL NO URBANITZABLE Art. 29 a 34).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

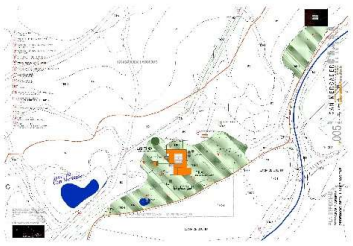
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 39 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I DEL SEU ENTORN PRÒXIM. INTERVENCIONS AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU ENTORNO PRÓXIMO. INTERVENCIONES	DESCRIPCIÓ / IMPACTE DESCRIPCIÓN / IMPACTO	VALORACIÓ VALORACIÓN
i1.1 **Reubicació de la sala d'instal·lacions interior a l'edifici.** Reubicación de sala de instalaciones interior al edificio.	Ampliació en façana nord en planta baixa regularitzant la forma rectangular del volum existent. Ampliación en fachada norte en planta baja regularizando la forma rectangular del volumen existente.	Compatible Compatible
Ampliació en planta primera del volum nord i protecció d'alzina catalogada mitjançant mur de consolidació del terreny per a l'estabilització i protecció aix de l'edificació permetent la sortida directa a l'exterior des de planta primera. Ampliación en planta primera del volumen norte y protección de encina catalogada mediante muro de consolidación del terreno para la estabilización y protección de la edificación permitiendo la salida directa al exterior desde planta primera.	Ampliació en façana nord en planta primera regularitzant la forma rectangular del volum existent. Ampliación en fachada norte en planta primera regularizando la forma rectangular del volumen existente.	Compatible Compatible
i1.2 **Rehabilitació i recuperació de façanes, murs, i cobertes de l'edificació.** **Protecció d'elements de conservació del Patrimoni,** Rehabilitación y recuperación de fachadas, muros y cubiertas de la edificación. Protección de elementos de conservación del Patrimonio.	Millora del patrimoni i les seves condicions estètiques i d'habitabilitat. Mejora del patrimonio y sus condiciones estéticas y de habitabilidad.	Compatible Compatible
i1.3 **Agrupació de les dues superfícies d'ús esportiu autoritzat/piscina i de las sevas instal·lacions de depuració.** Agrupación de las dos superficies de uso deportivo autorizado / piscina y de sus instalaciones de depuración.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de l'activitat turística. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de la actividad turística.	Compatible Compatible
Substitució d'ubicació de depuradora vista de piscina per una altra semisoterrada integrada en l'orografia del paisatge. Sustitución de ubicación de depuradora vista de piscina por otra semienterrada integrada en la orografía del paisaje.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de l'activitat turística. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de la actividad turística.	Compatible Compatible
i1.4 **Rehabilitació del mur originari de l'era.** Rehabilitación del muro originario de la era.	Millora del patrimoni i les seves condicions estètiques. Mejora del patrimonio y sus condiciones estéticas.	Compatible Compatible
Neteja i consolidació dels prats circumdants a la Masia. Limpieza y consolidación de los prados circundantes a la Masia.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de l'activitat turística. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de la actividad turística.	Compatible Compatible
i1.5 **Substitució de la fossa sèptica per una estació depuradora soterrada sostenible d'aigües de pluja i residuals.** Sustitución de fosa séptica por estación depuradora sostenible de aguas de lluvia y residuales.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de l'activitat turística. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de la actividad turística.	Compatible Compatible







Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 40 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i1.1

Reubicació de la sala d'instal·lacions interior a l'edifici.
Reubicación de sala de instalaciones interior al edificio.

Ampliació en planta primera del volum nord i protecció d'alzina catalogada mitjançant mur de consolidació del terreny per a l'estabilització i protecció de l'edificació permetent la sortida directa a l'exterior des de planta primera.
Ampliación en planta primera del volumen norte y protección de encina catalogada mediante muro de consolidación del terreno para la estabilización y protección de la edificación permitiendo la salida directa al exterior desde planta primera.

Es descriuen detalladament les actuacions per a l'ampliació de planta baixa i primera en la Memòria Justificativa del Pla Especial.
Se describen detalladamente las actuaciones para la ampliación de planta baja y primera en la Memoria Justificativa del Plan Especial.

Es mostra gràficament la solució relativa a l'ampliació lateral de l'edificació com a avanç del que es defineix, detalla i justifica en els apartats de Memòria Justificativa i Documentació Gràfica del Pla Especial de Can Mercader.
Se muestra gráficamente la solución relativa a la ampliación lateral de la edificación como avance de lo que se define, detalla y justifica en los apartados de Memoria Justificativa y Documentación Gráfica del Plan Especial de Can Mercader.



VISTA ZENITAL PRÈVIA AMB UBICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
VISTA CENITAL PREVIA CON UBICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA



AXONOMÈTRIC AMB UBICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
AXONOMÉTRICO CON UBICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA

i1.2

Rehabilitació i recuperació de façanes, murs, i cobertes de l'edificació.
Protecció d'elements de conservació del Patrimoni.
Rehabilitación y recuperación de fachadas, muros y cubiertas de la edificación.
Protección de elementos de conservación del Patrimonio.

Es descriuen detalladament les actuacions per a l'ampliació la rehabilitació i recuperació del Patrimoni arquitectònic de Can Mercader en la Memòria Justificativa del Pla Especial.
Se describen en detalle las actuaciones para la ampliación la rehabilitación y recuperación del Patrimonio arquitectónico de Can Mercader en la Memoria Justificativa del Plan Especial.

Les intervencions per a la rehabilitació de Can Mercader i que s'inclouen en el present Pla Especial modificat compleixen els articles 28 a 34 del Catàleg de Béns a protegir en sòl no urbanitzable i així queden justificats detalladament cadascun d'ells en el PE al final de l'apartat INTERVENCIONS DE CONSOLIDACIÓ EN EL PATRIMONI I RECUPERACIÓ, CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ. ACTUACIONS EN L'EDIFICACIÓ **(Vegeu páginas 98 a 102).**

Es completa la documentació descriptiva i justificativa anteriorment aportada amb l'Estudi Històric Arqueològic i de Valors Patrimonials sol·licitat
Las intervenciones para la rehabilitación de Can Mercader y que se incluyen en el presente Plan Especial modificado cumplen los artículos 28 a 34 del Catálogo de Bienes a proteger en suelo no urbanizable y así quedan justificados detalladamente cada uno de ellos en el PE al final del apartado INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN EN EL PATRIMONIO Y RECUPERACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN (Ver páginas 96 a 100).
Se completa la documentación descriptiva y justificativa anteriormente aportada con el Estudio Histórico Arqueológico y de Valores Patrimoniales solicitado.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 41 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i1.3

Agrupació de les dues superfícies d'ús esportiu autoritzat/piscina i de las sevas instal·lacions de depuració.
Agrupación de las dos superficies de uso deportivo autorizado / piscina y de sus instalaciones de depuración.
Substitució d'ubicació de depuradora vista de piscina per una altra semisoterrada integrada en l'orografia del paisatge.
Sustitución de ubicación de depuradora vista de piscina por otra semienterrada integrada en la orografía del paisaje.

Substitució de les dues piscines prefabricades, inclòs jacuzzi exterior sense possible reparació, per una de nova integrada en l'orografia de la parcel·la amb la suma de les dues superfícies permeses d'equipament esportiu.

Eliminació de la caseta de depuració enfront de l'edifici principal, en pèssimes condicions, i substitució per una altra parcialment oculta i integrada en l'orografia de l'entorn.
Sustitución de las dos piscinas prefabricadas, incluido jacuzzi exterior, sin posible reparación por una nueva integrada en la orografía de la parcela con la suma de las dos superficies permitidas de equipamiento deportivo.
Eliminación de la caseta de depuración frente al edificio principal, en pésimas condiciones, y sustitución por otra semioculta e integrada en la orografía del entorno.





ESTAT DE LES DUES PISCINES ORIGINALS i VOLUM DE DEPURADORA VISTA EN MAL ESTAT
ESTADO DE LAS DOS PISCINAS ORIGINALES Y VOLUMEN DE DEPURADORA VISTA EN MAL ESTADO

Segons detalla el PE han estat substituïdes les 2 piscines prefabricades de forma rectangular que es trobaven encastades en el terreny, a 16,13 m i 40,10 m de distància de l'edificació principal respectivament. Ha de tenir-se en consideració a més de la piscina que cita l'Informe, la piscina legalitzada en l'emplaçament que estava a data d'abril de 2022 enterrada parcialment i amb un jacuzzi prefabricat en el seu lloc.

La superfície total ocupada amb la nova piscina manté els metres legalitzats amb les dues piscines existents anteriorment.

La forma orgànica de la nova piscina proposada dialoga amb altres volums construïts originals circumdants a l'edificació de Can Mercader com pot ser el mur de l'era o la pròpia bassa; s'assembla més fins i tot a la morfologia de meandres de la riera de Can Mercader i tots els camins i l'orografia en general del paratge que no inclou la línia recta com a element natural. Una forma de piscina rectangular, tradicional en un entorn urbà, seria (i de fet era) molt més agressiva amb el paisatge. La distància en la qual se situa la nova piscina -59,26 m- compleix la distància màxima permesa a l'edificació a la qual està vinculada (dins d'un radi màxim de 75 m del punt central de l'edificació segons POUM Art VII 2.16.10). Es pot apreciar en foto aèria de l'any de 2007 la seva agressivitat a l'entorn per la seva forma rectangular i pel seu fons pintat en color blau (més pròpia d'un entorn urbà) amb la qual cosa la millora per mitjà d'aquest PE d'aquest element que inclou l'allotjament rural és més que considerable.

El material de revestiment projectat compleix amb la normativa vigent: és continu a base de capes de sorra de quars de color beix antilliscant sense juntes ni fissures i sense peces ceràmiques.

Aquest PE no es defineix cap paviment perimetral ja que s'emplaça en la planícia d'herba (composta per espècies gramínies autòctones, no gespa de jardineria) que circumda l'edificació, sense camins pavimentats d'accés i envoltada de lleugers pendents en el terreny que la integren de manera total. El got i la seva coronació tenen el mateix tractament a base de sorra de quars. A nivell de funcionament la piscina és de caràcter desbordant i compleix tot l'especificat en les normatives per a usos públics.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 42 de 218

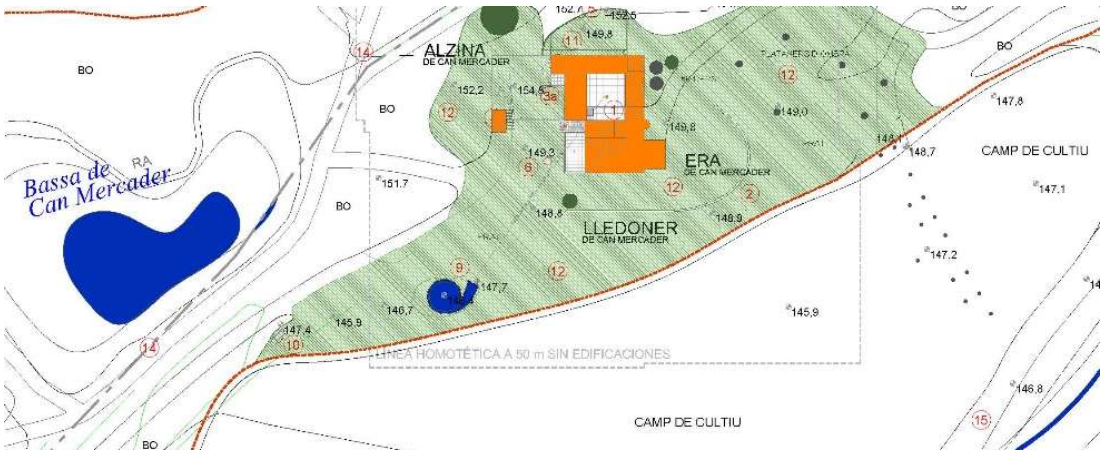
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La il·luminació d'aquest entorn està produïda mitjançant vestits de bany horitzontals, únicament per l'interior del got de la piscina, de manera que no existeixi enlluernament i complint amb els nivells màxims permesos.

El PE no defineix cap cobertura per a aquesta piscina.

L'accés a aquesta piscina està dissenyat per mitjà d'una rampa/platja, amb la qual cosa es compleix el que suggereix l'Informe i mai serà un parany mortal per a diferents espècies de fauna, sobretot amfibis. En tot cas, la piscina ha d'estar inclosa en la superfície del clos sol·licitat que delimita la zona d'activitats de l'allotjament rural evitant l'accés a la mateixa de la fauna de major grandària. No obstant això, el disseny (forma helicoidal arrodonida) de la piscina amb la seva rampa d'accés permetrà la sortida de qualsevol tipus de fauna pels seus propis mitjans, evitant provocar la mort de la fauna que accedeixi eventualment a aquesta. Per mitjà de tota aquesta planificació, en tot moment, estarà correctament controlada la salubritat de l'aigua, evitant-se riscos per a la salut dels usuaris de l'allotjament rural que puguin derivar-se de la presència incontrolada de fauna.

Según detalla el PE han sido sustituidas las 2 piscinas prefabricadas de forma rectangular que se encontraban empotradas en el terreno, a 16,13 m y 40,10 m de distancia de la edificación principal respectivamente. Debe tenerse en consideración además de la piscina que cita el Informe, la piscina legalizada en el emplazamiento que estaba a fecha de abril de 2022 enterrada parcialmente y con un jacuzzi prefabricado en su lugar.
La superficie total ocupada con la nueva piscina mantiene los metros legalizados con las dos piscinas existentes anteriormente.
La forma orgánica de la nueva piscina propuesta dialoga con otros volúmenes construidos originales circundantes a la edificación de Can Mercader como puede ser el muro de la era o la propia balsa; se asemeja más incluso a la morfología de meandros de la riera de Can Mercader y todos los caminos y la orografía en general del paraje que no incluye la línea recta como elemento natural. Una forma de piscina rectangular, tradicional en un entorno urbano, sería (y de hecho era) mucho más agresiva con el paisaje. La distancia en la que se ubica la nueva piscina -59,26 m- cumple la distancia máxima permitida a la edificación a la que está vinculada (dentro de un radio máximo de 75 m del punto central de la edificación según POUM Art VII 2.16.10). Se puede apreciar en foto aérea del año de 2007 su agresividad al entorno por su forma rectangular y por su fondo pintado en color azul (más propia de un entorno urbano) con lo cual la mejora por medio de este PE de este elemento que incluye el alojamiento rural es más que considerable.
El material de revestimiento proyectado cumple con la normativa vigente: es continuo a base de capas de arena de cuarzo de color beige antideslizante sin juntas ni fisuras y sin piezas cerámicas.
Este PE no se define pavimento perimetral alguno ya que se emplaza en la planicie de hierba (compuesta por especies gramíneas autóctonas, no césped de jardinería) que circunda la edificación, sin caminos pavimentados de acceso y rodeada de ligeras pendientes en el terreno que la integran de forma total. El vaso y su coronación tienen el mismo tratamiento a base de arena de cuarzo. A nivel de funcionamiento la piscina es de carácter desbordante y cumple todo lo especificado en las normativas para usos públicos.
La iluminación de ese entorno está producida mediante bañadores horizontales, únicamente en el interior del vaso de la piscina, de modo que no exista deslumbramiento y cumpliendo con los niveles máximos permitidos.
El PE no define cobertura alguna para esta piscina.
El acceso a esta piscina está diseñado por medio de una rampa/playa, con lo cual se cumple lo que sugiere el Informe y nunca será una trampa mortal para diferentes especies de fauna, sobre todo anfibios. En todo caso, la piscina debe de estar incluida en la superficie del vallado solicitado que delimita la zona de actividades del alojamiento rural evitando el acceso a la misma de la fauna de mayor tamaño. No obstante, el diseño (forma helicoidal redondeada) de la piscina con su rampa de acceso permitirá la salida de cualquier tipo de fauna por sus propios medios, evitando provocar la muerte de la fauna que acceda eventualmente a la misma. Por medio de toda esta planificación, en todo momento, estará correctamente controlada la salubridad del agua, evitándose riesgos para la salud de los usuarios del alojamiento rural que puedan derivarse de la presencia incontrolada de fauna.



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 43 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i1.4

Rehabilitació del mur originari de l'era.
Rehabilitación del muro originario de la era.

Neteja i consolidació dels prats circumdants a la Masia.
Limpieza y consolidación de los prados circundantes a la Masía.

Es mantenen les mateixes superfícies de prats al voltant de la Masia. L'enjardinament estarà realitzat amb espècies autòctones i pròpies de l'entorn. S'ajustarà la seva selecció als dos documents citats en l'Informe: "Mesures per a afavorir els pol·linitzadors en la restauració ambiental" i "Llista d'Espècies Invasores", pel que s'especifica concretament que no es plantarà cap espècie exòtica amb caràcter invasor.

Com ja s'ha esmentat anteriorment, la Propietat té com a objectiu principal en el seu disseny de zones exteriors el foment de les espècies autòctones pròpies de Les Gavarres, el manteniment i el reg de les quals constitueixen l'alternativa més sostenible.

En general, és un objectiu recuperar els prats existents al voltant de Can Mercader i mantenir-los en bon estat.

Eliminació de tots els paviments exteriors en mal estat i substitució d'aquests per nous empedrats sobre herba per a permetre accés principal i zona d'estada exterior.

Es recupera també del mur corb original de l'era, reconstrucció de la seva rematada superior i neteja i rejuntada de les superfícies verticals.

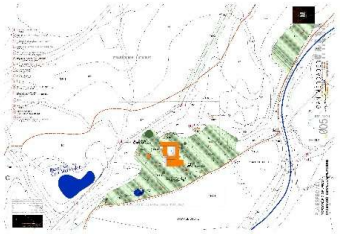
Se mantienen las mismas superficies de prados alrededor de la Masía. El ajardinamiento estará realizado con especies autóctonas y propias del entorno. Se ajustará su selección a los dos documentos citados en el Informe: "Medidas para favorecer los polinizadores en la restauración ambiental" y "Lista de Especies Invasoras", por lo que se especifica concretamente que no se plantará ninguna especie exótica con carácter invasor.
Como ya se ha mencionado anteriormente, la Propiedad tiene como objetivo principal en su diseño de zonas exteriores el fomento de las especies autóctonas propias de Las Gavarras, cuyo mantenimiento y riego constituyen la alternativa más sostenible.
En general es un objetivo recuperar los prados existentes alrededor de Can Mercader y mantenerlos en buen estado.
Eliminación de todos los pavimentos exteriores en mal estado y sustitución por nuevos adoquinados sobre hierba para permitir acceso principal y zona de estancia exterior.
Se recupera también el muro curvo original de la era, reconstrucción de su remate superior y limpieza y rejuntado de las superficies verticales.



MUR ORIGINAL EN L'ERA
MURO ORIGINAL EN LA ERA



PRAT EXISTENT. AVANS PLANÍCIA AGRÍCOLA EN DESÚS
PRADO EXISNTENTE. ANTERIORMENTE PLANICIE AGRÍCOLA EN DESUSO









PAVIMENTS EXTERIORS EN MAL ESTAT i ACABAT PROPOSAT
PAVIMENTOS EXTERIORES EN MAL ESTADO Y ACABADO PROPUESTO

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 44 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i1.5

Substitució de la fossa sèptica per una estació depuradora soterrada sostenible d'aigües de pluja i residuals.

Sustitución de fosa séptica por estación depuradora sostenible de aguas de lluvia y residuales.

Respecte a l'anul·lació de la fossa sèptica que es trobava just en l'accés a la finca, al jardí d'ús de clients i pròxima al llit de la riera, ha estat substituïda per una altra, més allunyada de la riera i enterrada, de caràcter sostenible que farà del sistema de xarxa de sanejament de l'edificació un circuit tancat i sense riscos sanitaris per als usuaris de l'activitat rural i evitant radicalment qualsevol tipus d'abocament al paisatge.

Aquesta nova estació de caràcter sostenible i enterrada d'aigües reciclades es troba a 136,80 m d'aquesta riera i no és ni serà font de cap abocament ni directe ni indirecte a la riera ni al subsol.

No existeix un increment d'activitat respecte a l'activitat desenvolupada des de 2007.

No es realitzarà cap tipus d'abocament d'aigües residuals en el Domini Públic Hidràulic.

La millora i sostenibilitat del sistema de sanejament enterrat executat al costat de la Façana Nord de l'edificació existent, que substitueix a la fossa sèptica en desús i en pèssimes condicions, evita definitivament qualsevol risc en el Domini Públic Hidràulic.

S'assenyala la seva ubicació pla topogràfic del PE. ***(Vegeu documentació gràfica TR 003 i TR005).***

Respecto a la anulación de la fosa séptica que se encontraba justo en el acceso a la finca, en el jardín de uso de clientes y próxima al cauce de la riera, ha sido sustituida por otra, más alejada de la riera y enterrada, de carácter sostenible que hará del sistema de red de saneamiento de la edificación un circuito cerrado y sin riesgos sanitarios para los usuarios de la actividad rural y evitando radicalmente cualquier tipo de vertido al paisaje.
Esta nueva estación de carácter sostenible y enterrada de aguas recicladas se encuentra a 136,80 m de dicha riera y no es ni será fuente de ningún vertido ni directo ni indirecto a la riera ni al subsuelo.
No existe un incremento de actividad respecto a la actividad desarrollada desde 2007.
No se realizará ningún tipo de vertido de aguas residuales en el Dominio Público Hidráulico.
La mejora y sostenibilidad del sistema de saneamiento enterrado ejecutado junto a la Fachada Norte de la edificación existente, que sustituye a la fosa séptica en desuso y en pésimas condiciones, evita definitivamente cualquier riesgo en el Dominio Público Hidráulico.
Se señala su ubicación en el plano topográfico del PE. **(Ver documentación gráfica TR003 y TR005).**



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 45 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2.2.2

i2 AMPLIACIÓ 02*

Ampliación lateral en planta baixa per a usos complementaris. Sala polivalent per a usos compatibles: activitats de turisme, culturals i esportives / terapèutiques i d'oci propis de l'activitat d'allotjament rural.

Ampliación lateral en planta baja para usos complementarios. Sala polivalente para usos compatibles: actividades de turismo, culturales y deportivas / terapéuticas y de ocio propios de la actividad de alojamiento rural.

Per les característiques de Can Mercader, la seva única viabilitat econòmica - tenint en compte les restriccions d'ampliació de la seva capacitat i de la impossibilitat d'acollir-se a una alternativa d'ús que no sigui la d'allotjament rural - és la utilització de l'increment de l'edificabilitat permesa (20%) fonamentalment en una Sala Polivalent (inicialment proposada mitjançant una edificació exempta) que estigui destinada a usos permesos per l'Article 11 del PEIN Gavarras en els seus epígrafs f) (activitats de turisme rural), g) (usos didàctics i culturals) i h) (activitats esportives i d'oci) que requereixen d'un espai tancat i cobert més ampli en amplària i altura que els existents en les crugies estructurals originàries i existents en la Masia que no poden ser en cap cas alterades.

Per tant dins del 20% màxim permès s'inclou, a més de l'ampliació lateral en planta primera (vegeu i1 Ampliació 01) la superfície que correspon a l'ampliació lateral en planta baixa que albergarà aquesta nova Sala Polivalente. S'ha realitzat un estudi exhaustiu de les possibles ubicacions de la Sala Polivalent per a triar la més idònia dins de la parcel·la REF.CAT. 17049A008001110000US que és a la qual pertany la superfície actualment edificada de Can Mercader (eliminant les alternatives exemptes) de manera que s'integri de manera òptima amb l'edificació existent, amb l'entorn paisatgístic i amb les condicions del medi natural del lloc. El disseny i morfologia d'aquest petit volum s'haurà d'integrar en tot cas en la construcció existent considerant la seva posició en el paisatge atès que no es veu convenient i es desestima l'alternativa d'ampliació exempta per a no disgregar més les edificacions en el medi rural. Després de les nombroses transformacions de l'edificació al llarg de la història, que han estat estudiades en aquest PE i estan incloses en l'Estudi Arqueològic i de Patrimoni adjunt, s'efectua en aquest TRPE una supressió de volums construïts posteriors a mitjan segle XX (amb referència a la 1a Llei del Sòl estatal en 1956 i d'acord amb els criteris del Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya) per a determinar la superfície construïda a partir de la qual es realitza el càlcul del percentatge d'ampliació permès (veure plans TR008, TR012 i TRd00).

Respectant la normativa del POUM (2009) en els seus Articles 31 a 34 relatius a Béns Catalogats corresponents a Masies i altres Construccions Rurals i d'acord amb la morfologia de façanes de l'edificació, es resol com a millor alternativa una nova ampliació lateral que segueixi les mateixes Justificacions Urbanístiques de l'apartat anterior (vegeu i1 Ampliación 01), i situant-la en la planta baixa de la les meves façana Oest, que és l'única de Can Mercader que, per l'evolució que ha sofert i que pot veure's en l'Estudi de Patrimoni adjunt, no conserva elements originals. A causa de la directriu principal d'aquest TRPE d'integrar i respectar al màxim les condicions tant de l'edificació existent com paisatgístiques, se situa el volum lateral integrat de manera semienterrada aprofitant el desnivell existent en el terreny i reculat de la façana principal per a evitar el seu protagonisme. El tractament de l'única façana vista resultant, a més de realitzar-se amb pedra natural similar a la utilitzada en l'edificació principal, es compon de buits de les mateixes proporcions que aquesta (veure plans TR009 i TRd04).

La posició del desnivell de terreny i la solució volumètrica amb la coberta plana enjardinada a més d'ocultar el volum de la superfície d'ampliació construïda, deixarà en un primer pla l'Alzina de Can Mercader catalogada, que serà visible des de la llunyania, potenciant el valor i respecte a l'exemplar protegit.

Amb aquesta ampliació no es veuran afectades ni les condicions del subsol (per no haver-hi construcció en planta soterrani), de la vegetació (perquè no existeixen espècies vegetals pel fet que en aquesta ubicació es trobava localitzada una de les piscines exteriors existents), o de l'orografia (pel fet que ja existeix un desnivell suficient en aquesta localització). No existeixen ubicacions alternatives per a considerar una ampliació lateral ja que les façanes nord, sud i est, contenen elements amb un grau de protecció a considerar.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 46 de 218

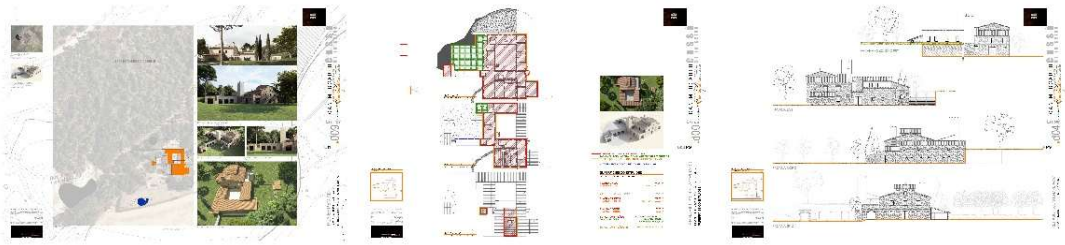
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Por las características de Can Mercader, su única viabilidad económica - habida cuenta de las restricciones de ampliación de su capacidad y de la imposibilidad de acogerse a una alternativa de uso que no sea la de alojamiento rural - es la utilización del incremento de la edificabilidad permitida (20%) fundamentalmente en una Sala Polivalente (inicialmente propuesta mediante una edificación exenta) que esté destinada a usos permitidos por el Artículo 11 del PEIN Gavarras en sus epígrafes f) (actividades de turismo rural), g) (usos didácticos y culturales) y h) (actividades deportivas y de ocio) que requieren de un espacio cerrado y cubierto más amplio en anchura y altura que los existentes en las crujías estructurales originarias y existentes en la Masía que no pueden ser en ningún caso alteradas.
*Por tanto, dentro del 20% máximo permitido se incluye, además de la ampliación posterior en planta primera (ver **i1** Ampliación 01) la superficie que corresponde a la ampliación lateral en planta baja que albergará esta nueva Sala Polivalente.*
Se ha realizado un estudio exhaustivo de las posibles ubicaciones de la Sala Polivalente para escoger la más idónea dentro de la parcela REF.CAT. 17049A008001110000US que es a la que pertenece la superficie actualmente edificada de Can Mercader (eliminando las alternativas exentas) de modo que se integre de forma óptima con la edificación existente, con el entorno paisajístico y con las condiciones del medio natural del lugar. El diseño y morfología de este pequeño volumen se deberá integrar en todo caso en la construcción existente considerando su posición en el paisaje dado que no se ve conveniente y se desestima la alternativa de ampliación exenta para no disgregar más las edificaciones en el medio rural.
*Tras las numerosas transformaciones de la edificación a lo largo de la historia, que han sido estudiadas en este PE y están incluidas en el Estudio Arqueológico y de Patrimonio adjunto, se efectúa en este **TRPE** una supresión de volúmenes construidos posteriores a mediados de siglo XX (con referencia a la 1ª Ley del Suelo estatal en 1956 y de acuerdo a los criterios del Departamento de Urbanismo de la Generalitat de Cataluña) para determinar la superficie construida a partir de la cual se realiza el cálculo del porcentaje de ampliación permitido (ver planos **TR008**, **TR012** y **TRd00**).*
*Respetando la normativa del POUM (2009) en sus Artículos 31 a 34 relativos a Bienes Catalogados correspondientes a Masías y otras Construcciones Rurales y de acuerdo con la morfología de fachadas de la edificación, se resuelve como mejor alternativa una nueva ampliación lateral que siga las mismas Justificaciones Urbanísticas del apartado anterior (ver **i1**Ampliación 01), y ubicándola en la planta baja de la mis fachada Oeste, que es la única de Can Mercader que, por la evolución que ha sufrido y que puede verse en el Estudio de Patrimonio adjunto, no conserva elementos originales.*
*Debido a la directriz principal de este **TRPE** de integrar y respetar al máximo las condiciones tanto de la edificación existente como paisajísticas, se ubica el volumen lateral integrado de manera semienterrada aprovechando el desnivel existente en el terreno y retranqueado de la fachada principal para evitar su protagonismo. El tratamiento de la única fachada vista resultante, además de realizarse con piedra natural similar a la utilizada en la edificación principal, se compone de huecos de las mismas proporciones que ésta (ver planos **TR009** y **TRd04**).*
La posición del desnivel de terreno y la solución volumétrica con la cubierta plana ajardinada además de ocultar el volumen de la superficie de ampliación construida, dejará en un primer plano la Encina de Can Mercader catalogada, que será visible desde la lejanía, potenciando el valor y respeto al ejemplar protegido.
Con esta ampliación no se verán afectadas ni las condiciones del subsuelo (por no haber construcción en planta sótano), de la vegetación (porque no existen especies vegetales debido a que en esta ubicación se encontraba localizada una de las piscinas exteriores existentes), o de la orografía (debido a que ya existe un desnivel suficiente en dicha localización). No existen ubicaciones alternativas para considerar una ampliación lateral ya que las fachadas norte, sur y este, contienen elementos con un grado de protección a considerar.

Justificacións urbanístiques:

*Vegeu **i1 AMPLIACIÓ 01***
Ver i1 AMPLIACIÓN 01

AMPLIACIÓ LATERAL PER SALA DE USOS COMPLEMENTARIS *AMPLIACIÓN LATERAL PARA SALA DE USOS COMPLEMENTARIOS* ***Vegeu documentació gràfica i imatges virtuals del Pla Especial (plànols, TR009, TRd00 i TRd00)*** **Ver documentación gráfica e imágenes virtuales del Plan Especial (planos TR009, TRd00 i TRd04)*	***DESCRIPCIÓ*** *DESCRIPCIÓN*	***VALORACIÓ*** *VALORACIÓN*
i2.1 *Ampliació lateral en planta baixa amb sala polivalent en l'única ubicació de l'edificació que no altera les preexistències de Patrimoni (façana oest)* *Ampliación lateral en planta baja con sala polivalente en la única ubicación de la edificación que no altera las preexistencias de Patrimonio (fachada oeste)*	*Millora de les condicions de l'activitat turística amb el màxim respecte a l'edificació existent, i a les condicions paisatgístiques i visuals* *Mejora de las condiciones de la actividad turística con el máximo respeto a la edificación existente, y a las condiciones paisajísticas y visuales.*	*Compatible* *Compatible*



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 47 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La nova ampliació de planta baixa es troba, igual que la Masia de Can Mercader en una zona no inundable i a més de 100 metres de la Riera donin Mercader, després apartada de la zona de policia d'aquesta riera, en el lloc més idoni de la parcel·la quant a la seva relació amb la Masia existent, i en una zona de terreny òptima per la seva planitud, absència de vegetació, i sense cap afectació del subsol.

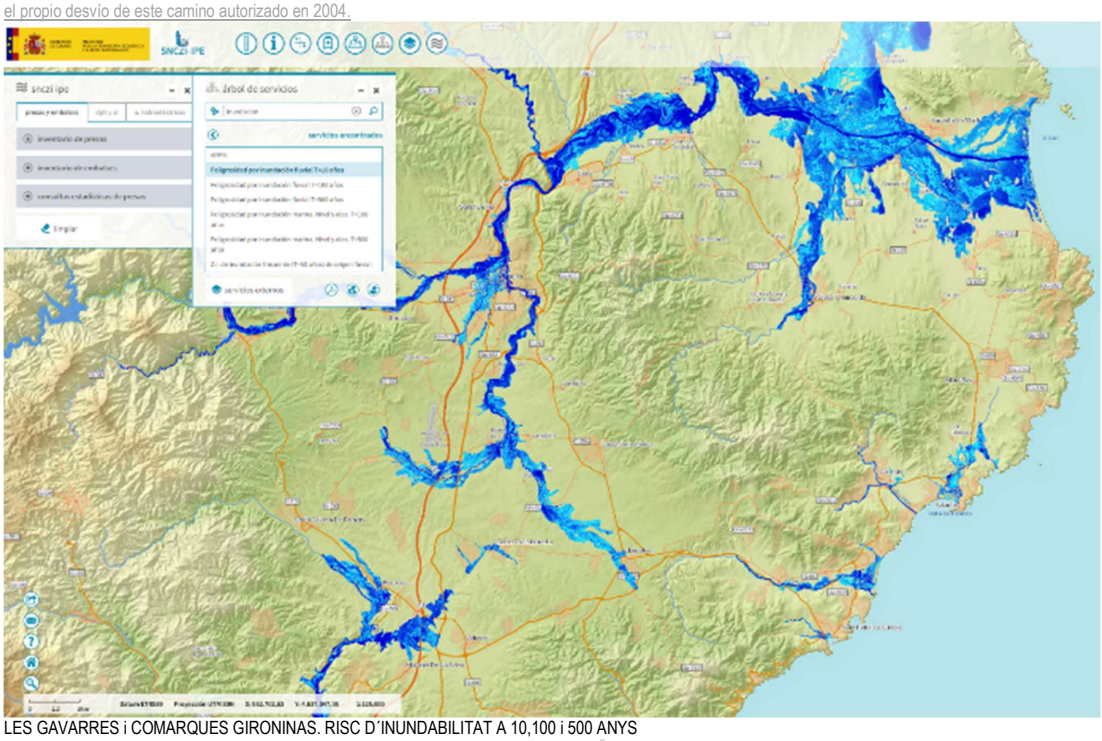
La nueva ampliación de planta baja se encuentra, al igual que la Masía de Can Mercader en una zona no inundable y a más de 100 metros de la Riera den Mercader, luego apartada de la zona de policía de dicha riera, en el lugar más idóneo de la parcela en cuanto a su relación con la Masía existente, y en una zona de terreno óptima por su planeidad, ausencia de vegetación, y sin afectación alguna del subsuelo.

No existeix risc d'inundabilitat ni a 10, 100 o 500 anys (a continuació, poden veure's els mapes de referència: font SNCZI-*IPE) ni en l'edificació de Can Mercader existent, ni en la petita ampliació adossada a la Masia en planta primera, ni tampoc en la ubicació proposada per a ampliació lateral de planta baixa on se situarà la sala polivalent: per això la normativa vigent no exigiria major justificació per a la viabilitat del seu emplaçament.

Per l'entitat de la riera de Can Mercader pot assegurar-se que les ubicacions de les edificacions i el camí (servitud de pas) al costat de la riera, que és la via d'accés de les finques veïnes Mes Bassets i Can Bota, no alberguen risc d'inundacions; de fet, en cas d'existir cap risc, no hauria estat autoritzat el propi desviament d'aquest camí autoritzat en 2004.

No existe riesgo de inundabilidad ni a 10, 100 o 500 años (a continuación, pueden verse los mapas de referencia: fuente SNCZI-IPE) ni en la edificación de Can Mercader existente, ni en la pequeña ampliación adosada a la Masía en planta primera, ni tampoco en la ubicación propuesta para ampliación lateral de planta baja donde se ubicará la sala polivalente: por ello la normativa vigente no exigiría mayor justificación para la viabilidad de su emplazamiento.

Por la entidad de la riera de Can Mercader puede asegurarse que las ubicaciones de las edificaciones y el camino (servidumbre de paso) junto a la riera, que es la vía de acceso de las fincas vecinas Mas Bassets y Can Bota, no albergan riesgo de inundaciones; de hecho, en caso de existir ningún riesgo, no habría sido autorizado el propio desvío de este camino autorizado en 2004.



LES GAVARRES i COMARQUES GIRONINAS. RISC D´INUNDABILITAT A 10,100 i 500 ANYS
LAS GAVARRAS Y COMARCAS GERUNDENSES. RIESGO DE INUNDABILIDAD A 10 , 100 Y 500 AÑOS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

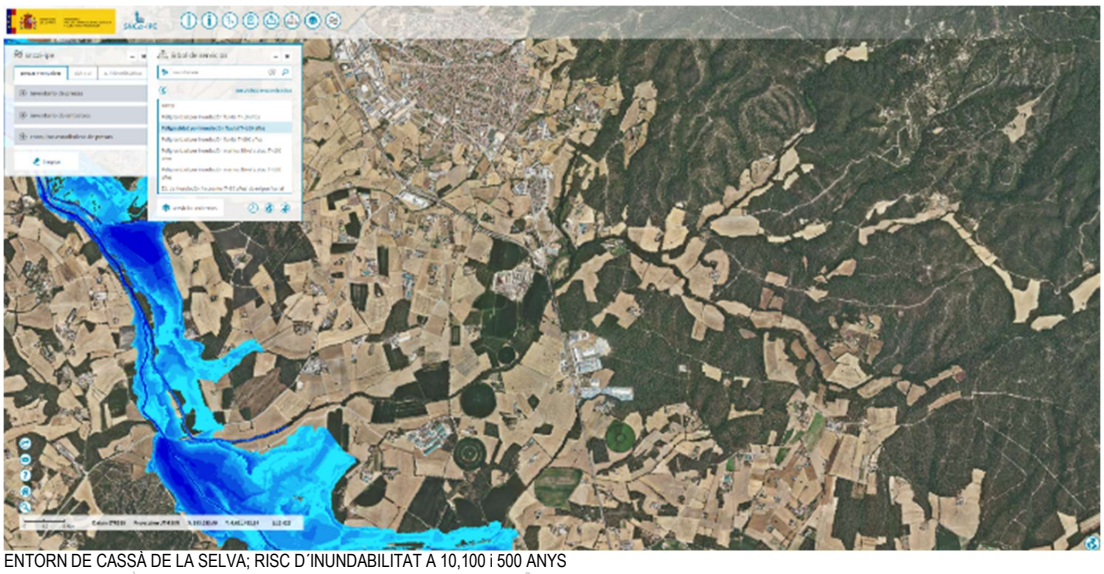
iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 48 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



ENTORN DE CASSÀ DE LA SELVA; RISC D´INUNDABILITAT A 10,100 i 500 ANYS
ENTORNO DE CASSÀ DE LA SELVA. RIESGO DE INUNDABILIDAD A 10 , 100 Y 500 AÑOS



CAN MERCADER; RISC D´INUNDABILITAT A 10,100 i 500 ANYS
CAN MERCADER; RIESGO DE INUNDABILIDAD A 10 , 100 Y 500 AÑOS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:

carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 49 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Es mostra a continuació un esquema axonomètric amb les imatges de la ubicació de la nova ampliació lateral en planta baixa de Can Mercader i seguidament unes altres amb imatges virtuals de l'ampliació que inclou aquest TRPE, i que albergarà la sala polivalent per a usos complementaris de l'activitat rural turística com a avanç del que es defineix, detalla i justifica en els apartats de Memòria Justificativa i Documentació Gràfica del Pla Especial de Can Mercader.

Se muestra a continuación un esquema axonométrico con las imágenes de la ubicación de la nueva ampliación lateral en planta baja de Can Mercader y seguidamente otras con imágenes virtuales de la ampliación que incluye este TRPE, y que albergará la sala polivalente para usos complementarios de la actividad rural turística como avance de lo que se define, detalla y justifica en los apartados de Memoria Justificativa y Documentación Gráfica del Plan Especial de Can Mercader.



AXONOMÈTRIC AMB UBICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
AXONOMÉTRICO CON UBICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA



ESTAT ACTUAL. VISTA SUD DE LA UBICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
ESTADO ACTUAL. VISTA SUR DE LA UBICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA



VISTA DES DE L'AIRE DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
VISTA DESDE EL AIRE DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA



VISTA SUD DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
VISTA SUR DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA



VISTA SUD-OEST DE L'AMPLIACIÓ PROPOSADA
VISTA SUR- OESTE DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 50 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2.2.3

i3

Recuperació del paisatge i mesures de manteniment en les 25 Ha de parcel·la, amb especial atenció als 3 arbres protegits pel catàleg i a l'entorn pròxim a l'edificació protegida.

Recuperación del paisaje y medidas de mantenimiento en las 25 Ha de parcela, con especial atención en los 3 árboles protegidos por el catálogo y el entorno próximo de la edificación protegida.

Una vegada descrit l'emplaçament i el mitjà en el qual es troba, es descriu seguidament l'estat en el qual es va trobar el paratge quan CUSA-33 S.L., la Propietat Promotora del Pla Especial de Can Mercader, va adquirir les 3 propietats.

Tots els elements i ubicacions que se citen a continuació queden localitzats en la documentación gráfica d´aquest PE.

La primera observació del terreny agrícola i forestal, així com dels prats circumdants a la Masia, va ser la constatació de l'estat de descuit general de tota l'extensió de les 25 hectàrees, que inclouen les 3 parcel·les anteriorment mostrades en l'àmbit cadastral. Els dos camps conreats (vegeu zones ZA i ZB en pla) són les úniques àrees de la finca que al llarg dels anys s'han beneficiat d'una cura constant per part d'un professional de la zona, qui ha mantingut i cuidat la plantació, actualment de cereal.

Totes les intervencions realitzades o en previsió de realització responen a la intenció de mantenir adequadament el territori, d'evitar riscos que comportin perjudicis d'índole major al paisatge, propi i circumdant, i de restituir l'activitat residencial rural amb unes condicions adients per al desenvolupament de las mateixas en un marc de respecte proactiu al paisatge.

Este PE evita qualsevol contaminació o degradació del domini públic hidràulic (ni de les seves aigües ni del seu entorn). Les actuacions realitzades han suposat de facto la retirada d'una gran quantitat de residus sòlids i enderrocs existents en la finca (acumulats fins a abril de 2022) tant superficials com enterrats que constituïen un perill per a la contaminació de les aigües subterrànies i superficials.

Cap àrea de la finca en la qual es troba Can Mercader està inclosa en la delimitació amb normes especials de protecció respecte als aqüífers de Catalunya.

Una vez descrito el emplazamiento y el medio en el que se encuentra, se describe seguidamente el estado en el que se encontró el paraje cuando CUSA-33 S.L., la Propiedad Promotora del Plan Especial de Can Mercader, adquirió las 3 propiedades.
Todos los elementos y ubicaciones que se citan a continuación quedan localizados en la documentación gráfica de este PE.
La primera observación del terreno agrícola y forestal, así como los prados circundantes a la Masía, fue la constatación del estado de descuido general de toda la extensión de las 25 hectáreas, que incluyen las 3 parcelas anteriormente mostradas a nivel catastral. Únicamente los dos campos cultivados (ver en plano zonas ZA y ZB) son las únicas áreas de la finca que han tenido a lo largo de los años un cuidado constante por parte de un profesional de la zona que ha mantenido y cuidado la plantación, actualmente de cereal.
Todas las intervenciones realizadas o en previsión de realización responden a la intención de mantener adecuadamente el territorio, evitar riesgos que conlleve perjuicios al paisaje, propio y circundante, de índole mayor y la restitución de la actividad residencial rural con unas condiciones adecuadas para el desarrollo de las mismas en el marco del respeto proactivo del paisaje.
Este PE evita cualquier contaminación o degradación del dominio público hidráulico (ni de sus aguas ni de su entorno). De hecho, las actuaciones realizadas han supuesto de facto la retirada de una gran cantidad de residuos sólidos y escombros existentes en la finca (acumulados hasta abril de 2022) tanto superficiales como enterrados que constituían un peligro para la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales.
Ningún área de la finca en la cual se encuentra Can Mercader está incluida en la delimitación con normas especiales de protección respecto a los acuíferos de Cataluña.

Justificacions urbanístiques:
Es tracten les 3 parcel·les com una sola entitat a favor de la prohibició existent de practicar parcel·lacions urbanístiques i d'efectuar divisions i segregacions de les actuals finques rústiques que vulnerin les disposicions de la legislació agrària (Art. 9 PEIN).

Com a elements dissuasius per a protegir l'edificació, instal·lacions i entorn de furts i riscos en les zones boscoses pròximes a la zona d'activitat rural, la tanca perimetral es conformarà com les closes utilitzades tradicionalment per a la ramaderia, formades amb elements verticals de fusta rígids de 140 cm d'altura i amb tanca metàl·lica cinegètica

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 51 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

autoritzada; amb caràcter excepcional i localitzat en les arrencades dels 3 camins que neixen de la carretera dels Metges, s'admet la construcció de portes metàl·liques lleugeres tal com s'han projectat seguint els criteris d'integració en l'ambient rural de la zona i sent tot el conjunt del clos compatible amb la circulació de la fauna silvestre a través de l'espai (Art. 10 PEIN).

Eliminació i manteniment del territori sense abocaments de residus i amb activitats no susceptibles d'originar processos d'erosió (Art. 12 PEIN).

Totes aquestes mesures estableixen unes condicions de millora objectiva en matèria de prevenció d'incendis forestals, sense intervenció en la massa forestal que pugui causar perill d'erosió irreversible del sòl (Art. 13 PEIN).

Respecte a les disposicions específiques per als espais fluvials i atesa la seva consideració com a zona d'interès ecològic i paisatgístic, tots els terrenys que constitueixen les lleres dels rius, rieres i torrents, siguin de corrent d'aigua continu o discontinu, així com les seves respectives riberes, permeten les actuacions destinades a millorar o condicionar les fonts, basses, etc. per al subministrament d'aigua destinada al desenvolupament dels usos i les activitats admesos per aquestes Normes (Art.14 PEIN).

Les actuacions són innòcues i garanteixen la protecció de la flora i de la fauna de tota la superfície de terreny i en tots els usos existents (Art.15 PEIN).

No obstant, el promotor ha de vetllar per evitar afectacions significatives a les espècies de la flora amenaçada **Isoetes durieui i Airopsis tenella**, presents en l'àmbit del pla especial en relació amb l'ús i gestió de la bassa i els terrenys sorrencs adjacents.

En referència al Sistema d'Espais Lliures i concretament al Sistema Hidrològic no es proposen els moviments de terres o desforestacions dels marges garantint la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les condicions per la seva regeneració i millora. A més les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua amb la finalitat de preservar la seguretat de les persones i la consistència dels camins interiors, d'accés i de servitud de pas de veïns garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de manera que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció. (POUM 2H Art. IV. 3.14).

En tota la parcel·la, es respecta la protecció dels hàbitats, dels elements naturals i del paisatge posant especial atenció en els 3 arbres inclosos en el Catàleg d'Arbres d'Interès Local (POUM Art. VII.2.3 i Art. VII.2.5.1):

L'Alzina de Can Mercader,
El Lledoner de Can Mercader y
El Pi Gran de Can Mercader.

Es mantenen les dues superfícies de cultiu de cereal.

S'afavoreixen totes les condicions per a la prevenció i extinció dels incendis forestals mitjançant el compliment de les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals (DOGC Núm. 2022 de 10.3.1995) (POUM Art. VII.2.9).

S'exclouen totes les activitats de caça que s'han esdevingut en els últims anys en les parcel·les per raons de seguretat dels usuaris de l'activitat turística (POUM Art. VII.2.10).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 52 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Es potencien els objectius específics de la Zona C de protegir l'espai natural de Les Gavarres i mantenir el bosc existent, facilitant la seva explotació sostenible i, en concret, l'extracció del suro i altres productes forestals (POUM Art.VII.3.6).

En cap cas es veu afectada la massa forestal de l'entorn (POUM Art.VII.3.7).

La tanca no penetrable en xarxa metàl·lica cinegètica de malla inferior als 10 cm de costat, o estructura metàl·lica rígida oberta, i d'altura 140 cm complirà les condicions d'ubicació, distància de separació a camins i carreteres i permetrà l'encreuament lliure de la fauna salvatge, segons el que prescriu el Mod.5 POUM Art. VII.2.19).

Justificaciones urbanísticas:

Se tratan las 3 parcelas como una sola entidad a favor de la prohibición existente de practicar parcelaciones urbanísticas y de efectuar divisiones y segregaciones de las actuales fincas rústicas que vulneren las disposiciones de la legislación agraria (Art. 9 PEIN).

Como elementos disuasorios para proteger la edificación, instalaciones y entorno de hurtos y riesgos en las zonas boscosas próximas a la de la actividad rural, el vallado perimetral se conformará como los cercados utilizados tradicionalmente para la ganadería, formados con elementos verticales de madera rígidos de 140 cm de altura y con vallado metálico cinegético autorizado; con carácter excepcional y localizado en los arranques de los 3 caminos que nacen de la carretera dels Metges, se admite la construcción puertas metálicas ligeras como proyectadas con criterios de integración en el ambiente rural de la zona y siendo todo el conjunto del vallado compatibles con la circulación de la fauna silvestre a través del espacio. (Art. 10 PEIN).

Eliminación y mantenimiento del territorio sin vertidos de residuos y con actividades no susceptibles de originar procesos de erosión (Art. 12 PEIN).

Son todas elles medidas que establecen unes condiciones de mejora objetiva en materia de prevención de incendios forestales y sin intervención en la masa forestal que puedan causar peligro de erosión irreversible del suelo (Art. 13 PEIN).

Respecto a las disposiciones específicas para los espacios fluviales y por la consideración de zona de interés ecológico y paisajístico todos los terrenos que constituyen los cauces de los ríos, las rieras y los torrentes, sean de corriente de agua continuo o discontinuo, así como las respectivas riberas, de permiten las actuaciones destinadas a mejorar o condicionar las fuentes, balsas, etc. para el suministro de agua destinada al desarrollo de los usos y las actividades admitidos por estas Normas. (Art.14 PEIN)

Las actuaciones son inocuas y garantizan la protección de la flora y de la fauna de toda la superfície de terreno y en todos los usos existentes (Art.15 PEIN).

No obstante, el promotor tiene que velar para evitar afectaciones significativas a las especies de la floraamenazada **Isoetes durieui** y **Airopsis tenella**, presentes en el ámbito del plan especial en relacióncon el uso y gestión de la balsa y los terrenos arenosos adyacentes.

En referencia al Sistema de Espacios Libres y concretamente al Sistema Hidrológico no se proponen los movimientos de tierras o deforestaciones de los márgenes garantizando la conservación de la vegetación autóctona de ribera en los torrentes y rieras, así como sus condiciones por su regeneración y mejora. Además las zanjas que se realicen para la conducción del agua con el fin de preservar la seguridad de las personas y la consistencia de los caminos interiores, de acceso y de servidumbre de paso de vecinos garantizará el sistema natural del recorrido de las escorrentías de agua, de forma que las actuales cuencas de las rieras o los torrentes, no se vean afectadas significativamente por el posibles cambios de superficie de recepción. (POUM 2H Art. IV. 3.14)

En toda la parcela se respeta la protección de los hábitats, de los elementos naturales y del paisaje con especial atención a los 3 incluidos en el Catálogo de Árboles de Interés Local (POUM Art. VII.2.3 y Art. VII.2.5.1):

La Encina de Can Mercader,
El Almez de Can Mercader i
El Pino Grande de Can Mercader.

Se mantienen las dos superficies de cultivo de cereal.

Se favorecen todas las condiciones para la prevención y la extinción de los incendios forestales bajo el cumplimiento de las medidas de prevención frente a los incendios forestales que determina el Decreto 64/1995, de 7 de marzo, por el cual se establecen medidas de prevención de incendios forestales (DOGC N.º 2022 de 10.3.1995) (POUM Art. VII.2.9).

Se eliminarán todas las actividades de caza que se han sucedido en los últimos años en las parcelas por seguridad de los usuarios de la actividad turística (POUM Art. VII.2.10).

Se potencia el objetivo específico de la Zona C es el de proteger el espacio natural de Las Gavarras, y mantener el bosque existente, facilitando su explotación sostenible, y en concreto la extracción del corcho y otros productos forestales (POUM Art.VII.3.6).

En ningún caso se ve afectada la masa forestal del entorno (POUM Art.VII.3.7).

El vallado no penetrable en red metálica cinegética de malla inferior a los 10 cm. de lado, o estructura metálica rígida abierta, y de altura 140 cm cumplirá las condiciones de ubicación, separación a caminos y carreteras y permitirá el cruce libre de la fauna salvaje, según lo prescrito en Mod.5 POUM Art. VII.2.19).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

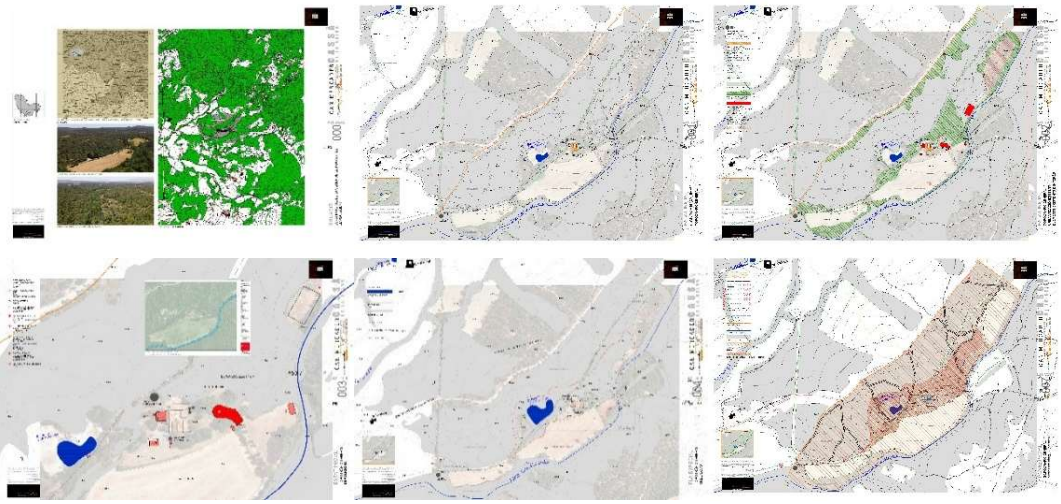
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 53 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

RECUPERACIÓ DEL PAISATGE. INTERVENCIONS RECUPERACIÓN DEL PAISAJE. INTERVENCIONES	DESCRIPCIÓ / IMPACTE DESCRIPCIÓN / IMPACTO	VALORACIÓ VALORACIÓN
i3.1 **Desbrossament de zones de sotabosc i matoll en les 3 parcel·les.** Desbroce de zonas de sotobosque y matorral en las 3 parcelas. **Neteja i consolidació de camins interiors y Prats existents.** Limpieza y consolidación de caminos interiores y prados existentes.	Millora de les condicions paisatgístiques, de flora i fauna, i reducció de riscos d'incendis en l´EIN Les Gavarres. Mejora de las condiciones paisajísticas, de flora y fauna, y reducción de riesgos de incendios en el EIN Las Gavarras.	Compatible Compatible
i3.2 **Eliminació de la rotonda de formigó i altres soleres i residus contaminants escampats per les 3 parcel·les.** Eliminación de la rotonda de hormigón y otras soleras y desperdicios contaminantes esparcidos por las 3 parcelas. **Revisió de les incidències de l'entorn de la línia elèctrica que creua les parcel·les i protecció del dipòsit de gas existent.** Revisión de las incidencias del entorno de la línea eléctrica que cruza las parcelas y protección del depósito de gas existente.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de contaminació en l´EIN Les Gavarres. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de contaminación en el EIN Las Gavarras. Millora de les condicions visuals i de riscos d'incendis en en l´EIN Les Gavarres. Mejora de las condiciones visurales y de riesgos de incendios en el EIN Las Gavarras.	Compatible Compatible Compatible Compatible
i3.3 **Neteja de la bassa i eliminació de la caseta hidrant superficial.** Limpieza de balsa y eliminación de caseta hidrante superficial.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de contaminació en l´EIN Les Gavarres. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de contaminación en el EIN Las Gavarras.	Compatible Compatible
i3.4 **Reconstrucció de pous en zones agrícoles al costat del camí de servitud de pas per a evitar accidents.** Reconstrucción de pozos en zonas agrícolas junto al camino de servidumbre de paso para evitar accidentes.	Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de riscos per als vianants en l´EIN Les Gavarres. Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de riesgos para los viandantes en el EIN Las Gavarras.	Compatible Compatible
i3.5* ***Tanca cinegètic.*** *Vallado cinegético.* ***Canvi d'ubicació de porta metàl·lica en antic camí d'ingrés, recuperació de camí d'accés al costat de riera i ampliació de la zona de cultiu.*** *Cambio de ubicación de puerta metálica en antiguo camino de ingreso, recuperación de camino de acceso junto a riera y ampliación de la zona de cultivo.*	*Millora de les condicions de protecció de l'activitat turística i de riscos d'incendis en l´EIN Les Gavarres.* *Mejora de las condiciones de protección de la actividad turística y de riesgos de incendios en el EIN Las Gavarras.* *Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de l'activitat turística.* *Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de la actividad turística.*	*Compatible* *Compatible*



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 54 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i3.1

Desbrossament de zones de sotabosc i matoll en les 3 parcel·les.

Desbroce de zonas de sotobosque y matorral en las 3 parcelas.

Neteja i consolidació de camins interiors existents.

Limpieza y consolidación de caminos interiores existentes.

La propietat no havia estat desbrossada des de feia segurament més de dues dècades i hi proliferaven munts d'escombraries de tota tipus, hi havia arbratge que s'havia desplomat i romania barrant els camins d'accés des de la carretera que està tocant al Nord de la propietat. El fet de trobar-se en aquesta situació fa palès que, enfront d'un possible incendi, tota la propietat i per extensió el Parc Natural de Les Gavarres, serien engolits per les flames en molt poc temps sense possibilitat de poder intervenir amb facilitat a les parts més internes en estar les sendes interiors bloquejades.

La Propietat efectua una neteja del bosc de manera integral. S'esbrossen íntegrament, sense el tall de ni un sol arbre i fins i tot arribant a les zones de més difícil accés pel volum de les masses de matoll baix acumulades fins a aconseguir el perímetre dels prats de la Masia i dels camps de cultiu; es realitza des de la carretera asfaltada que bufona pel Nord fins al camí servitud de pas que bufona en el sud. Aquest treball es realitza a mà, amb personal especialista de la zona per a aquesta tipus de treballs, i amb les mesures de seguretat i protecció necessàries.

Així doncs, la següent mesura realitzada va ser obrir els camins ja marcats en el bosc per a poder circular i crear uns mínims tallafocs a l'interior de la propietat. Excepte durant els mesos de juny a setembre, s'han anat netejant de forma consistent els camins accés antic a la Masia i l´accés al transformador d'alta tensió de la companyia elèctrica.

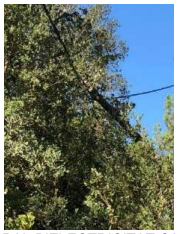
Las 3 propiedades se encontraron descuidadas, no había sido limpiada la maleza desde hacía, seguramente, más de dos décadas y proliferaban montones de basura de todo tipo, había arbolado que se había desplomado y estaba cortando los caminos de acceso desde la carretera que linda al Norte con la propiedad. El hecho de encontrarse en esta situación hacía patente que, frente a un posible incendio, toda la propiedad y por ello el Parque Natural de Las Gavarras sería pasto de las llamas en muy poco tiempo sin posibilidad de poder actuar con facilidad en las partes más internas por estar las sendas interiores bloqueadas.
La Propiedad efectúa una limpieza del bosque de forma integral. Se desbrozan en su totalidad, sin el corte de ni un solo árbol e incluso llegando a las zonas de más difícil acceso por el volumen de las masas de matorral bajo acumuladas hasta alcanzar el perímetro de los prados de la Masía y de los campos de cultivo; se realiza desde la carretera asfaltada que linda por el Norte hasta el camino servidumbre de paso que linda en el sur. Este trabajo se realiza a mano, con personal especialista de la zona para este tipo de trabajos, y con las medidas de seguridad y protección necesarias.
La siguiente medida realizada fue abrir los caminos ya marcados en el bosque para poder circular y crear unos mínimos cortafuegos en el interior de la propiedad. Salvo en los meses de junio a septiembre, se han ido limpiando los caminos de acceso antiguo a la Masía y acceso al transformador de alta tensión de la compañía eléctrica.

Una vegada conclòs el desbrossament es va eliminar el risc en el cas que es produís un incendi que pogués afectar greument el Parc Natural de Les Gavarres, atès que, almenys en aquesta propietat, seria fàcilment extingible. Cal destacar a més que es va netejar el tall de la línia elèctrica que no es trobava en les condicions de manteniment òptimes per part de la companyia elèctrica. De fet, es va detectar i va esmenar un problema important a causa de a l'existència d'un pal de la línia elèctrica recolzada sobre l'arbratge en la derivació de la línia elèctrica que discorre cap a la finca veïna Mas Bassets i que hagués estat un potencial desastre natural greu per al Parc Natural de Les Gavarres en cas de curtcircuit.

Una vez concluido el desbroce se elimina el riesgo en el caso de que se produjera un incendio que pudiera afectar gravemente al Parque Natural de Las Gavarras, dado que, al menos en esta propiedad, sería fácilmente extinguible. Cabe destacar además que se limpió el corte de la línea eléctrica que no se encontraba en las condiciones de mantenimiento óptimas por parte de la compañía eléctrica. De hecho, se detectó y subsanó un problema importante debido a la existencia de un palo del tendido eléctrico apoyado sobre el arbolado en la derivación de la línea eléctrica que discurre hacia la finca vecina Mas Bassets y que hubiera sido un potencial desastre natural gravísimo para el Parque Natural de Las Gavarras en caso de cortocircuito.



EXEMPLE D' ABANS DEL DESBROSSAMENT DEL SOTABOSC EN LA PARCEL·LA
EJEMPLO DE ANTES DEL DESBROCE DEL SOTOBOSQUE EN LA PARCELA



PAL D'ELECTRICITAT CAIGUT SOBRE MASSA BOSCOSA
POSTE DE ELECTRICIDAD CAÍDO SOBRE MASA BOSCOSA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 55 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Aquesta actuació tan integral no tan sols afavoreix la menor propagació i facilita l'extinció d'incendis, sinó que, a més de protegir el Patrimoni edificat de Can Mercader i els seus ocupants, saneja el bosc i enforteix totes les espècies vegetals d'arbratge atès que el matoll descontrolat impedia que l'aigua de pluja els nodrís de forma més eficaç. En els marges al Nord de la parcel·la es va deixar al costat de la carretera un nivell de desbrossament una mica menor que ha de servir de barrera natural d'accés i acústica a la propietat i perquè en el moment d'efectuar la delimitació d'una part de la finca, amb pals de fusta i malla cinegètica segons la normativa vigent, la tanca no sigui apreciable des de la carretera de manera que es preservi la visió natural del paisatge.

Esta actuación tan integral no solo favorece a la menor propagación y fácil extinción de incendios, sino que, además de proteger el Patrimonio edificado de Can Mercader y sus ocupantes, sanea el bosque y fortalece todas las especies vegetales de arbolado dado que el matorral descontrolado impedía que el agua de lluvia los nutriera de forma más eficaz. En los lindes al Norte de la parcela se dejó junto a la carretera un nivel de desbroce algo menor como barrera de acceso y acústica a la propiedad y para que en el momento de efectuar el vallado de la finca, con postes de madera y malla cinegética según la normativa vigente, éste no sea apreciable desde la carretera de manera que se preserve la visión natural del paisaje.



CAMINS ORIGINALS ESBROSSATS
CAMINOS ORIGINALES DESBROZADOS



BOSC ESBROSSAT DE MATOLL
BOSQUE DESBROZADO DE MATORRAL



EXEMPLE D' ABANS I DESPRÉS DEL DESBROSSAMENT DEL SOTABOSC EN LA PARCEL·LA
EJEMPLO DE ANTES Y DESPUÉS DEL DESBROZADO DEL SOTOBOSQUE EN LA PARCELA

Una figura d'especial rellevància per la seva protecció paisatgística és el Pi de Can Mercader, situat dins de la massa boscosa en l'extrem oest de la parcel·la i que està inclòs en el catàleg d'arbres protegits, juntament amb l'Alzina i el Lledoner de Can Mercader que es troben al costat de l'edificació de la Masia. El Pi no se'n va tenir mai cap cura ni consideració per part dels anteriors propietaris, tot i ser un lloc molt sovintejat per aquells interessats en contemplar l'exemplar. La intenció de la Propietat és poder crear un lloc obert al públic on poder asseure's i poder contemplar i gaudir de semblant Pi atès el valor, la singularitat i la protecció oficial manifesta que ha adquirit per la seva edat, morfologia i grandària actuals.

Una figura de especial relevancia por su protección paisajística es el Pino de Can Mercader, situado dentro de la masa boscosa en el extremo oeste de la parcela e incluido en el catálogo de árboles protegidos junto con la Encina y el Lledoner de Can Mercader que se encuentran junto a la edificación de la Masía. El Pino no tuvo nunca ningún cuidado ni consideración por los anteriores propietarios aun siendo un lugar frecuentemente visitado por interesados en contemplar el ejemplar. La idea de la Propiedad es poder crear un lugar abierto al público donde poder sentarse y poder contemplar semejante Pino debido a su valor y protección oficial manifiesta, por su edad, morfología y tamaño.



PI DE CAN MERCADER ABANS I DESPRÉS DE LA NETEJA
PI DE CAN MERCADER ANTES Y DESPUÉS DE LA LIMPIEZA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 56 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Els prats circumdants de la Masia es troben amb desnivells orogràfics i s'allisen subtilment per a garantir una correcta evacuació de les aigües d'escorrentia evitant problemes per a el desenvolupament i seguretat de l'activitat residencial turística i per al camí que és servitud de pas de veïns. S'ha reparat aquest camí i ha estat eixamplat en la seva part Est, alhora que s'ha consolidat en aquesta àrea un camí de continuació de l'antic camí original de la parcel·la amb la intenció que esdevingui l'accés principal definitiu de la Masia. D'aquesta manera, el camí artificial existent que tant crida l'atenció en les ortofotos presentades anteriorment, que era l'entrada principal d'accés i que s'havia configurat tallant el camp de cultiu, es reconvertiria en un lloc d'estar completament natural amb vistes al capvespre. Per a aquest efecte, la porta metàl·lica corredissa -tan agressiva en termes paisatgístics- es pretén reubicar camuflada en el camí original de la Masia i serà d'ús exclusiu pels vehicles agrícoles que ajudin al manteniment del bosc de la parcel·la.

No s'han realitzat moviments de terra significatius atès que en cap cas se supera en cap lloc els 3m màxims d'altura de moviment permesos per la normativa vigent (Mod.5 POUM Art. VII.2.16.6). L'objectiu principal és que els prats existents que envolten l'edificació principal es mantinguin, però no s'ocasionin embalsamientos puntuals d'aigua en zones transitables.

Los prados circundantes de la Masía se encuentran con desniveles orográficos y se alisan sutilmente para garantizar una correcta evacuación de las aguas de escorrentía evitando problemas para el desarrollo y seguridad de la actividad residencial turística y para el camino que es servidumbre de paso de vecinos. Se ha arreglado dicho camino y ensanchado ligeramente en su parte Este a la vez que se ha consolidado en esa área un camino continuación del antiguo camino original de la parcela con la intención de que sea el acceso principal definitivo de la Masía. De este modo, el camino artificial existente que era la entrada principal -y que se había configurado cortando el campo de cultivo- que tanto llama la atención en las ortofotos presentadas anteriormente, se transformaría en un lugar de estar completamente natural con vistas al atardecer de forma que, para tal efecto, la puerta metálica corredera -tan agresiva paisajísticamente hablando- se pretende reubicar escondida en el camino original de la Masía y solo tendrá uso para vehículos agrícolas que ayuden al mantenimiento del bosque de la parcela.
No se han realizado movimientos de tierra significativos dado que en ningún caso se supera en ningún lugar los 3m máximos de altura de movimiento permitidos por la normativa vigente (Mod.5 POUM Art. VII.2.16.6).. El objetivo principal es que los prados existentes que rodean la edificación principal se mantengan, pero no se ocasionen embalsamientos puntuales de agua en zonas transitables.



SERVITUD I ACCÉS PRINCIPAL FUTUR CONSOLIDAT
SERVIDUMBRE Y ACCESO PRINCIPAL FUTURO CONSOLIDADO



PRAT. ZONA FUTURA D'ESTAR
PRADO. ZONA FUTURA DE ESTAR



TRAM DE SERVITUD EIXAMPLAT
TRAMO DE SERVIDUMBRE ENSANCHAD





CONDICIONAMENT DE ZONA DE PRAT EXISTENT I NOU CAMÍ D'ACCÉS AMB MENOR IMPACTE EN EL PAISATGE
ACONDICIONAMIENTO DE ZONA DE PRADO EXISTENTE Y NUEVO CAMINO DE ACCESO CON MENOR IMPACTO EN EL PAISAJE

En cap cas la Propietat s'introduirà qualsevol element negatiu per a l'ecosistema especificat en aquests punts d), e) o f) de l'article 12, o que no sigui de caràcter autòcton. La Propietat ha manifestat taxativament el seu interès per mantenir els valors tradicionals de l'entorn, així com el manteniment, protecció i preservació de les espècies autòctones de fauna i flora existents en la finca i en l'espai natural de Les Gavarres, considerant-les un valor essencial d'atracció per a l'activitat del projecte.

En cap cas la Propietat ha efectuat ni planificat efectuar qualsevol atac a les espècies protegides i, com ja s'ha dit, el PE té únicament com a objectiu essencial l'ampliació del 20% de la seva edificació i, en conseqüència, no alterar les condicions actuals de flora i fauna respectant així les espècies autòctones de Les Gavarres, sent plenament conscient de no afavorir de cap manera la introducció d'espècies al·lòctones.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 57 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

No s'ha efectuat ni s'ha planificat l'arrencat de cap espècie existent en la propietat, tret que així ho hagin fet intrusos aliens a la Propietat, la qual cosa es desconeix en data d'avui.

L'esbrossat realitzat en part de la parcel·la, com a mesura urgent per motius de seguretat enfront de l'elevat risc d'incendi forestal (en l'estiu de 2022 es van produir de fet un important incendi en un lloc de Les Gavarres molt pròxim), ha consistit únicament en el desbrossament de mala herba de sotabosc, no havent-se afectat ni a l'arbratge ni a espècies protegides ni tampoc a arrels o al subsol, ja que els treballs s'han realitzat a mà, sense ús de maquinària de desbrossament i destoconat.

En ningún caso la Propiedad ha efectuado ni planificado efectuar cualquier ataque a las especies protegidas y, como ya se ha dicho, el PE tiene como objetivo esencial únicamente la ampliación del 20% de su edificación y, en consecuencia, no alterar las condiciones actuales de flora y fauna respetando así las especies autóctonas de Las Gavarras, siendo plenamente consciente de no favorecer de ninguna manera la introducción de especies alóctonas.
No se ha efectuado ni se ha planificado el arrancado de ninguna especie existente en la propiedad, salvo que así lo hayan hecho intrusos ajenos a la Propiedad, lo cual se desconoce a fecha de hoy.
El desbrozado realizado en parte de la parcela, como medida urgente por motivos de seguridad frente al elevado riesgo de incendio forestal (en el verano de 2022 se produjeron de hecho un importante incendio en un lugar de Las Gavarras muy próximo) ha consistido únicamente en el desbroce de maleza de sotobosque, no habiéndose afectado ni al arbolado ni a especies protegidas ni tampoco a raíces o al subsuelo, ya que los trabajos se han realizado a mano, sin empleo de maquinaria de desbroce y destoconado.
En ningún caso la Propiedad introducirá cualquier elemento negativo para el ecosistema especificado en estos puntos d), e) o f) del artículo 12, o que no sea de carácter autóctono. La Propiedad ha manifestado taxativamente su interés por mantener los valores tradicionales del entorno, así como el mantenimiento, protección y preservación de las especies autóctonas de fauna y flora existentes en la finca y en el espacio natural de Las Gavarras, considerándolas un valor esencial de atracción para la actividad del proyecto.

No s'han realitzat, ni està previst en el PE, l'obertura de nous camins, sinó exclusivament la neteja dels existents. No s'ha afectat, ni està previst fer-ho en el PE, la zona de policia de la riera de Can Mercader. La Propietat considera essencial el manteniment de la vegetació de ribera pròpia de la riera, no sols com a element característic del paisatge i hàbitat d'innombrables espècies, sinó també pel valor protector i d'amortiment que aquesta vegetació té en els processos erosius i d'arrossegament.

En cas d'haver de fer treballs d'aquesta naturalesa se sol·licitarà prèviament autorització de la Secció de Boscos i Recursos Forestals.

No se han realizado, ni está previsto en el PE, la apertura de nuevos caminos, sino exclusivamente la limpieza de los existentes.
No se ha afectado, ni está previsto hacerlo en el PE, la zona de policía de la riera de Can Mercader. La Propiedad considera esencial el mantenimiento de la vegetación de ribera propia de la riera, no sólo como elemento característico del paisaje y hábitat de innumerables especies, sino también por el valor protector y de amortiguación que dicha vegetación tiene en los procesos erosivos y de arrastre.
En caso de tener que realizar trabajos de esa naturaleza se solicitará previamente autorización de la Sección de Bosques y Recursos Forestales.

La Propietat CUSA-33 S.L. és coneixedora de l'activitat de caça en las parcel·las i, prèviament a la represa de l'allotjament rural, realitzarà el tràmit necessari per a l'exclusió de les 3 parcel·les de la seva propietat com a àrees de caça registrades.
La Propiedad CUSA-33 S.L. es conocedora de la actividad de caza en las parcelas esta situación de la parcela y previamente a la reanudación del alojamiento rural realizará el trámite necesario para la exclusión de las 3 parcelas de su propiedad como áreas de caza registradas.

En el present Pla Especial modificat s'adjunta pla topogràfic on es localitzen les edificacions, camins, zones d'enjardinament, arbres catalogats i distància a camins d'ampliacions. Totes les actuacions s'han projectat potenciant la unitat funcional i visual del conjunt. No es projecta en aquest Pla Especial ni arbratge ni paviments continus tant en la part superior com inferior de l'Era.
Els serveis existents són suficients; no es requereix la millora d'aquests serveis en qüestions relatives als subministraments o altres necessitats perquè es reprengui l'ús actual que no es modifica, atès que es porta desenvolupant des de fa 2 dècades.

En el presente Plan Especial modificado se adjunta plano topográfico donde se localizan las edificaciones, caminos, zonas de ajardinamiento, árboles catalogados y distancia a caminos de ampliaciones.
Todas las actuaciones se han proyectado potenciando la unidad funcional y visual del conjunto.
No se proyecta en este Plan Especial ni nuevo arbolado ni pavimentos continuos tanto en la parte superior como inferior de la Era.
Se mantiene el carácter cerrado del patio y el carácter natural del prado circundante a la edificación existente.
Los servicios existentes son suficientes; no se requiere la mejora de dichos servicios en cuestiones relativas a los suministros u otras necesidades para que se reanude el uso actual que no se modifica, dado que se lleva desarrollando desde hace 2 décadas.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 58 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i3.2

Eliminació de la rotonda de formigó i altres soleres i residus contaminants escampats per les 3 parcel·les.

Eliminación de la rotonda de hormigón y otras soleras y desperdicios contaminantes esparcidos por las 3 parcelas.

Revisió de les incidències de l'entorn de la línia elèctrica que creua les parcel·les i protecció del dipòsit de gas existent.

Revisión de las incidencias del entorno de la línea eléctrica que cruza las parcelas y protección del depósito de gas existente.

La pretensió de la Propietat ha estat i roman recuperar, mantenir i integrar amb la naturalesa els elements descrits, eliminant totes les deixalles i foragitant les males praxis esdevingudes al llarg dels anys en les àrees boscoses de la parcel·la. Es mostren zones, tant superficials com soterrades, trobades plenes d'escombraries, enderroc, canonades i enormes restes de podes realitzades, escampades per la propietat, a més de les incomptables zones amb existència de restes no biodegradables esmentades anteriorment distribuïdes per les 25 hectàrees de terreny. La parcel·la circumdant a la Masia contenia nombrosos residus, amagats o soterrats: lloses de formigó amb portes metàl·liques i quantitats ingents d'escombraries no biodegradables sota terra, etc.

En l'accés, s'ha eliminat la rotonda de formigó d'enormes dimensions a causa del seu impacte ambiental, i que pot veure's amb nitidesa en les ortofotos ja mostrades al començament d'aquest informe. Tots aquests residus s'han eliminat de la parcel·la i han estat portats al punt de dipòsit o reciclatge d'acord amb la normativa vigent i pels quals la Propietat ha abonat les taxes necessàries. La fossa sèptica trobada obsoleta i sense manteniment que ha estat netejada i precintada es troba a 79,05 m de la riera de Can Mercader **(vegeu plànols 002 i 003).**

La pretensión de la Propiedad ha sido y es recuperar, mantener e integrar con la naturaleza los elementos descritos eliminando toda la basura y las malas praxis acaecidas durante los años en las áreas boscosas de la parcela. Se muestran zonas encontradas tanto superficiales como enterradas de basura, escombro, tuberías y restos enormes de podas realizadas que estaban esparcidas por la propiedad, además de las ya mencionadas innumerables zonas con existencia de restos no biodegradables distribuidos por las 25 hectáreas de terreno. La parcela circundante a la Masía tenía numerosos residuos escondidos o enterrados: losas de hormigón con puertas metálicas y cantidades ingentes de basura no biodegradable bajo tierra etc.
Se ha eliminado la rotonda de hormigón de enormes dimensiones en el acceso debido a su impacto ambiental y que puede verse con nitidez en las ortofotos ya mostradas al comienzo de este informe. Todos estos residuos que se han eliminado de la parcela han sido llevados al lugar de depósito o reciclaje de acuerdo con la normativa vigente y por los cuales la Propiedad ha abonado las tasas necesarias. La fosa séptica encontrada obsoleta y sin mantenimiento que ha sido limpiada y precintada se encuentra a 79,05 m de la riera de Can Mercader **(ver planos 002 y 003).**




ESCOMBRARIES ENTERRADES
BASURA ENTERRADA



FOSSA SÈPTICA OBSOLETA
FOSA SÉPTICA OBSOLETA





ROTONDA EN ACCÉS I RESTES DIVERSOS METÀL·LICS I DE FORMIGÓ
ROTONDA EN ACCESO Y RESTOS VARIOS METÁLICOS Y DE HORMIGÓN

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 59 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Les quantitats d'escombraries acumulades dins i fora dedel edifici obliguen a una intervenció integral d'evacuació d'estris que es realitza amb empreses locals del sector enviant cada material al punt de reciclatge segons el tipus de residus transportats i abonant les taxes corresponents.

Darrere de la brossa circumdant a l'edifici en la seva part Oest es descobreix una altra caseta, també en estat de gran deteriorament, que no atén cap raó d'ús i que, per tant, s'elimina. Al costat de la façana nord, es troba un grup electrogen, desprotegit, oxidat i amb nombroses instal·lacions en estat ruïnós, que són traslladades al punt de reciclatge corresponent.

Las cantidades de basura acumulada dentro y fuera del edificio obligan a una intervención integral de evacuación de enseres que se realiza con empresas locales del sector enviando cada material al punto de reciclaje según el tipo de residuos transportados abonando las tasas correspondientes.
Se descubre detrás de la maleza circundante al edificio en su parte Oeste una nueva caseta en estado de ruina que no atiende a ninguna razón de uso y se elimina. Junto a la fachada norte un grupo electrógeno desprotegido y oxidado con numerosas instalaciones en estado ruinoso se llevan al punto de reciclaje correspondiente.



EXEMPLES DE RESIDUS EXISTENTS AL VOLTANT DE LA MASIA
EJEMPLOS DE RESIDUOS EXISTENTES ALREDEDOR DE LA MASIA

Es preveu la realització d'un recobriment vegetal sobre el clos existent del dipòsit de gas per a ocultar-lo visualment i una nova connexió amb fibra telefònica dedicada exclusiva de la propietat per al correcte desenvolupament de l'activitat en un entorn aïllat.

Se prevé la realización de un recubrimiento vegetal sobre el vallado existente del depósito de gas para ocultarlo visualmente y una nueva conexión con fibra telefónica dedicada exclusiva de la propiedad para el correcto desarrollo de la actividad en un entorno aislado.



DIPÒSIT DE GAS EXISTENT
DEPÓSITO DE GAS EXISTENTE



INSTAL·LACIÓ AÈRIA DE FIBRA TELEFÒNICA
INSTALACIÓN AÉREA DE FIBRA TELEFÓNICA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 60 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

i3.3
Neteja de la bassa i eliminació de la caseta hidrant superficial.
Limpieza de balsa y eliminación de caseta hidrante superficial.

La bassa es va trobar en un estat deplorable, amb brutícia i residus no orgànics, amb zones d'estancament d'aigües putrefactes on la fauna acudia a beure amb el consegüent risc a aquesta.

A més, l'existència d'una caseta amb motiu de la necessitat d'un hidrant obligatori per al correcte desenvolupament de l'activitat hotelera anteriorment autoritzada s'ha eliminat atès que estava realitzada sense cap criteri i situada sota la projecció de la línia elèctrica; pertorbava el paisatge i era un risc per a l'ecosistema per la seva pèssima execució i ubicació sota l'estesa de la línia elèctrica que creua la parcel·la.

Aprofitant la sequera dels últims mesos, que va produir un gradual assecat natural de la bassa, la Propietat va realitzar una neteja integral en la bassa sense afectar cap element d'arbratge i amb la pretensió que aquesta àrea construïda de 3.000 m² tornés a tenir l'esplendor paisatgística d'antany. Les aigües estancades a l'altre costat del bri de terreny es van eliminar i es va netejar l'àrea donant lleuger pendent natural per al correcte moviment de les aigües d'escorrentia que venen d'altres parts altes del Parc Natural de Les Gavarras.

La balsa se encontró en un estado deplorable, con suciedad y residuos no orgánicos, con zonas de estancamiento de aguas putrefactas donde la fauna acudía a beber con el consiguiente riesgo a la misma.
Además, la existencia de una caseta con motivo de la necesidad de un hidrante obligatorio para el correcto desarrollo de la actividad hotelera anteriormente autorizada se ha eliminado dado que estaba realizada sin ningún criterio y situada bajo la proyección de la línea eléctrica; perturbaba el paisaje y era un riesgo para el ecosistema por su pésima ejecución y ubicación bajo el tendido de la línea eléctrica que cruza la parcela.
Aprovechando la sequía de los últimos meses, que produjo un paulatino secado natural de la balsa, la Propiedad realizó una limpieza integral en la balsa sin afectar a ningún elemento de arbolado y con la pretensión de que dicha área construida de 3.000 m² volviera a tener el esplendor paisajístico de antaño. Las aguas estancadas al otro lado de la mota de terreno se eliminaron y se limpió el área dando ligera pendiente natural para el correcto movimiento de las aguas de escorrentía que vienen de otras partes altas del Parque Natural de Las Gavarras.





ESTAT DE LA BASSA i DEL PARATGE ANNEX EN 2022, CASETA VISTA SOTA LÍNIA ELÈCTRICA, RESIDUS i AIGÜES ESTANCADES
ESTADO DE LA BALSA Y DEL PARAJE ANEXO EN 2022, CASETA VISTA BAJO LÍNEA ELÉCTRICA, RESIDUOS Y AGUAS ESTANCADAS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 61 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59







ESTAT DE NETEJA DE L'ESPAI ANNEX A LA BASSA SOBRE LA MOTA DE TERRENY i LÍNIA ELÈCTRICA
ESTADO DEL ESPACIO ANEJO A LA BALSA SOBRE LA MOTA DE TERRENO Y TENDIDO ELÉCTRICO



ESTAT DE NETEJA DE LA BASSA EN L' ACTUALITAT
ESTADO DE LIMPIEZA DE LA BALSA EN LA ACTUALIDAD



ESTAT DE LA BASSA L' ANY 2008
ESTADO DE LA BALSA EN EL AÑO 2008

La bassa -antiga pedrera abandonada- figura en la fitxa cadastral de la parcel·la (REF. 17049A008001110000US) com 3.000 m² construïts de caràcter AGRARI i és, per tant, notòria la seva condició artificial. La bassa en qüestió no ha suposat, en el seu aproximadament mig segle d'existència, la generació d'un ecosistema protegit, tal com apunta el propi Informe CTUG, i constitueix un lloc on les aigües estancades comprometen directament a nivell de salubritat l'activitat d'allotjament rural tan pròxima. És per això que s'ha realitzat aquesta neteja vegetal (petits arbustos i herbes) del fons que es trobava a la intempèrie en 2023 a causa de l'absència de pluges dels últims anys.

L'allotjament rural de Can Mercader es troba a una distància tan sols de 63,13 metres (vegeu pla de localització) de la bass artificial i no pot desenvolupar-se amb seguretat en presència de zones enfangades i sense un control d'aquesta cavitat susceptible de tenir aigua estancada per escorrentia, amb la conseqüent proliferació de bacteris, microorganismes i tota sort d'insectes, alguns dels quals són vectors de transmissió de malalties, que poden danyar directament les activitats o fins i tot la salut de les persones que gaudeixin de l'allotjament rural. És un fet que la bassa, fins i tot en períodes de sequera extrema esdevinguda recentment, mai arriba a buidar-se completament, deixant un volum residual constant d'aigua, amb una profunditat aproximada d'1 metre. Aquest fet fa que es consideri la bassa com un lloc amb risc per a

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 62 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

persones alienes a la finca, amb els perjudicis que podria implicar a la Propietat. Per això, com es descriu en l'apartat i3.5 d'aquest capítol, es considera absolutament necessari que el clos cinegètic que aquest PE sol·licita inclogui la superfície construïda d'aquesta bassa per dos motius essencials:

1. que es pugui limitar l'accés lliure a persones que puguin introduir espècies de peixos o altres espècies que puguin afectar l'activitat de l'allotjament rural, i
2. que s'afavoreixi l'ús de la mateixa com a lloc de cria per als amfibis o abeurador de petits mamífers i avifauna. La vaja cinegètica permetrà la lliure circulació de fauna de menor grandària que no suposi una amenaça i risc directe als usuaris de l'allotjament rural.

Per tot això, en resum, el motiu de la sol·licitud de la inclusió d'aquesta antiga pedrera (tan pròxima a l'edificació) en l'envolupant del clos cinegètic (que permet l'accés d'amfibis i altres espècies silvestres de l'entorn) no és un altre que protegir-la d'intrusos que puguin provocar molèsties i danys en la herpetofauna, petits mamífers, ocells, així com a les persones allotjades.

La balsa -antigua cantera abandonada- figura en la ficha catastral de la parcela (REF. 17049A008001110000US) como 3.000 m² construidos de carácter AGRARIO y es, por tanto, notoria su condición artificial. La balsa en cuestión no ha supuesto, en su aproximadamente medio siglo de existencia, la generación de un ecosistema protegido, tal y como apunta el propio Informe CTUG, y constituye un lugar donde las aguas estancadas comprometen directamente a nivel de salubridad la actividad de alojamiento rural tan próxima. Es por ello por lo que se ha realizado esta limpieza vegetal (pequeños arbustos y hierbajos) del fondo que se encontraba a la intemperie en 2023 debido a la ausencia de lluvias de los últimos años.
El alojamiento rural de Can Mercader se encuentra a una distancia tan solo de 63,13 metros (ver plano de localización) de la balsa artificial y no puede desarrollarse con seguridad en presencia de zonas enfangadas y sin un control de dicha cavidad susceptible de tener agua estancada por escorrentía, con la consiguiente proliferación de bacterias, microorganismos y toda suerte de insectos, algunos de los cuales son vectores de transmisión de enfermedades, que pueden dañar directamente las actividades o incluso la salud de las personas que disfruten del alojamiento rural. Es un hecho que la balsa, aun en periodos de sequía extrema acaecida recientemente, nunca llega a vaciarse completamente, dejando un volumen residual constante de agua, con una profundidad aproximada de 1 metro. Este hecho hace que se considere la balsa como un lugar con riesgo para personas ajenas a la finca, con los perjuicios que podría acarrear a la Propiedad. Por ello, como se describe en el apartado i3.5 de este capítulo, se considera absolutamente necesario que el vallado cinegético que este PE solicita incluya la superficie construida de dicha balsa por dos motivos esenciales:

1. que se pueda limitar el acceso libre a personas que puedan introducir especies de peces u otras especies que puedan afectar a la actividad del alojamiento rural, y
2. que se favorezca el uso de la misma como lugar de cría para los anfibios o abrevadero de pequeños mamíferos y avifauna. La vaya cinegética permitirá la libre circulación de fauna de menor tamaño que no suponga una amenaza y riesgo directo a los usuarios del alojamiento rural.

Por todo ello, en resumen, el motivo de la solicitud de la inclusión de esta antigua cantera (tan próxima a la edificación) en la envolvente del vallado cinegético (que permite el acceso de anfibios y otras especies silvestres del entorno) no es otro que protegerla de intrusos que puedan provocar molestias y daños en la herpetofauna, pequeños mamíferos, aves, así como a las personas alojadas.

i3.4

Reconstrucció de pous en zones agrícoles al costat del camí de servitud de pas per a evitar caigudes.

Reconstrucción de pozos en zonas agrícolas junto al camino de servidumbre de paso para evitar caídas.

La actuació acomplerta va ser la protecció dels pous existents en la parcel·la. El pou que proveeix la Masia és adjacent a la mateixa i té una morfologia i estètica habitual en la típica construcció tradicional d'una masia, però l'existència de dos altres pous actualment en desús -que servien en l'antiguitat per al regadiu dels camps de fruiters que se situaven on ara es conrea el cereal- representaven un risc enfront de la seguretat dels vianants en estar completament oberts i en estat de ruïna, més encara perquè es troben al costat del camí que és servitud de pas de veïns.

L'actuació va ser reparar-los a escala d'obra de paleta i tancar-los superiorment per a eliminar per complet qualsevol risc de caiguda. (vegeu fotografies i **plànol 002**).

La actuación realizada fue la protección de los pozos existentes en la parcela. El pozo que abastece la Masía es adyacente a la misma y tiene una morfología y estética habitual en la típica construcción tradicional de una masía, pero la existencia de otros dos sin uso actualmente -que servían en la antigüedad para el regadío de los campos de frutales que se ubicaban donde ahora se cultiva el cereal- representaban un riesgo frente a la seguridad de los viandantes por estar completamente abiertos y en estado de ruina, más aún porque se encuentran junto al camino que es servidumbre de paso de vecinos.
La actuación ha consistido en repararlos a nivel de albañilería y cerrarlos superiormente para eliminar por completo cualquier riesgo de caída (ver en fotografías y **plano 002**).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 63 de 218

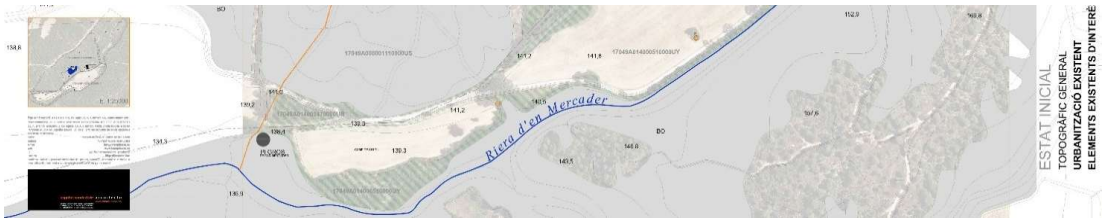
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59






POU DE LA MASIA
POZO DE LA MASÍA

TREBALLS DE CONSOLIDACIÓ I PROTECCIÓ DE POUS 2 I 3 OBERTS I EN RUÏNA
TRABAJOS DE CONSOLIDACIÓN Y PROTECCION DE POZOS 2 Y 3 ABIERTOS Y EN RUINA



La font de proveïment d'aigua de Can Mercader prové del pou adossat a l'edificació principal. La Propietat, CUSA-33 S.L. regularitzarà en la ACA, mitjançant sol·licitud pertinent, la captació per al proveïment d'aigua segons estableix el RDPH.

El consum previst mitjà per persona i nit d'aigua, incloent-hi els serveis generals de l'activitat de l'allotjament rural será menor de 120 m³/persona any (quantitat de referència per a un allotjament rural amb gran eficiència energètica i menys als 200 m³/persona any adoptats pel ACA per a períodes greus de sequera) i l'activitat s'ajustarà a totes les directrius vigents respecte al consum d'aigua així com a les alertes o eventuals directrius derivades de situacions de sequera.

La fuente de abastecimiento de agua de Can Mercader proviene del pozo adosado a la edificación principal. La Propiedad, CUSA-33 S.L. regularizará en la ACA, mediante solicitud pertinente, la captación para el abastecimiento de agua según establece el RDPH.
El consumo previsto medio por persona y noche de agua, incluyendo los servicios generales de la actividad turística será menor de 120 m³/persona año (cantidad de referencia para un alojamiento rural con gran eficiencia energética y menos a los 200 m³/persona año adoptados por el ACA para periodos graves de sequía) y la actividad se ajustará a todas las directrices vigentes respecto al consumo de agua, así como a las alertas o eventuales directrices derivadas de situaciones de sequía.

i3.5*

Tanca cinegètic.
Vallado cinegético.
Canvi d'ubicació de porta metàl·lica en antic camí d'ingrés, recuperació de camí d'accés al costat de riera i ampliació de la zona de cultiu.
Cambio de ubicación de puerta metálica en antiguo camino de ingreso, recuperación de camino de acceso junto a riera y ampliación de la zona de cultivo.

Les 3 parcel·les no estan delimitades en cap de les seves vores i existeixen nombrosos transeünts i vehicles que acudeixen sense control a tallar llenya o arbustos, o simplement accedeixen deixant desaprofitaments contaminants; mentre no s'executi un clos d'acord amb les normatives vigents la propietat es troba deteriorant-se a nivell forestal i en greu risc enfront d'incendis.

Com a mesura de protecció per al futur i mantenint tots els accessos i camins existents,, el PE v2_GENE2025 defineix dins del marc legal el clos cinegètic circumdant de la part de la parcel·la pròxima a l'edificació (i ampliació de l'edificació) respectant les Normes Municipals de Cassà de la Selva i del PEIN Gavarres limitant la seva superfície a menys de 10Ha, mantenint tots els accessos a camins tant des del Nord com des del Sud **(Vegeu documentació gràfica TR007).**

Respecte al clos existent amb pals de fusta amb gran estat de deterioració, s'efectua la retirada dels travessers horitzontals de fusta, mantenint així els verticals per aprofitar-los, afegint els necessaris, poder col·locar la malla cinegètica definitiva amb una altura no superior a 1,40 cm que protegeixi enfront d'intrusos però que no desvirtuï la imatge natural del paisatge.

Las 3 parcelas no están delimitadas en ninguno de sus bordes y existen numerosos transeúntes y vehículos que acuden sin control a cortar leña o arbustos, o simplemente acceden dejando desperdicios contaminantes; mientras no se ejecute un vallado acorde con las normativas vigentes la propiedad se encuentra deteriorándose a nivel forestal y en grave riesgo frente a incendios.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 64 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Como medida de protección para el futuro y manteniendo todos los accesos y caminos existentes, el PE v2_GENE2025 define dentro del marco legal el vallado cinegético circundante de la parte de la parcela próxima a la edificación (y ampliación de la edificación) respetando las Normas Municipales de Cassà de la Selva y del PEIN Gavarras limitando su superficie a menos de 10Ha, manteniendo todos los accesos a caminos tanto desde el Norte como desde el Sur **(Ver documentación gráfica TR007).**
Respecto al vallado existente con postes de madera con gran estado de deterioro, se efectúa la retirada de los travesaños horizontales de madera, manteniendo así los verticales para aprovecharlos, añadiendo los necesarios, poder colocar la malla cinegética definitiva con una altura no superior a 1,40 cm que proteja frente a intrusos pero que no desvirtúe la imagen natural del paisaje.





EXEMPLE DE L'ESTAT ANTERIOR, ESTAT ACTUAL I TIPOLOGIA DEL CLOS DE LA PARCEL·LA A EXECUTAR
EJEMPLO DEL ESTADO ANTERIOR, ESTADO ACTUAL Y TIPOLOGÍA DEL VALLADO DE LA PARCELA A EJECUTAR




REIXAT METÀL·LIC PER A REUBICAR; LLOC D'ORIGEN I DE DESTINACIÓ
VERJA METÁLICA PARA REUBICAR; LUGAR DE ORIGEN Y DE DESTINO

La tanca perimetral està justificat "per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per a atendre els requeriments productius de l'explotació": aquest requeriment productiu de l'explotació és precisament l'activitat d'allotjament rural, i la no existència de clos és el motiu fonamental de la seva actual paralització, a causa de la inseguretat existent, i també de la deterioració que s'ha produït a nivell patrimonial i ambiental en la finca, principalment motivat per intrusos i amb el risc greu que es continua corrent principalment d'incendis que poden ser provocats per la proliferació de desaprofitaments i acampades temporals dins dels límits de la propietat.

La superfície tancada de tipus cinegètic no és la totalitat de la superfície que ocupen les 3 parcel·les sinó la necessària per a la protecció i desenvolupament tant de l'activitat d'allotjament rural com dels valors històrics i naturals existents. La tanca cinegètica proposada es limita a un contorn més pròxim a l'edificació de Can Mercader, mantenint així la possibilitat del desenvolupament de l'activitat descrita en punts anteriors (en referència a l'Article 11 del PEIN) i garantint la necessària seguretat de la propietat **(vegeu documentació gràfica TR007).**

S'ajusta a una superfície de *5,50 Ha (molt de menor* a 10 Ha, segons limita l'Article 10.5 del PEIN Gavarres) de tipologia cinegètica – tipologia permesa per facilitar el moviment dels fluxos biològics i ecològics sense constituir una agressió als valors estètics de paisatge- i que es considera absolutament necessària per al desenvolupament, salubritat i seguretat de l'activitat que en aquesta parcel·la s'ha tractat de desenvolupar des de 2007, garantint al mateix temps la qualitat paisatgística i la connectivitat de fluxos biològics i ecològics permetent la circulació de la fauna silvestre.

Tenint en compte que les parcel·les que se sol·licita tancar estan en la vora oriental de PEIN Les Gavarras -i fins i tot fora d'aquest àmbit en algun document públic (p.e. en el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines)- i molt pròximes a construccions existents prop del nucli urbà (es fa notar que en les proximitats existeixen altres finques

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 65 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

similars perimetradas amb tanca cinegètica i que no alberguen cap ramaderia), es considera que la parcel·la ha d'adequar-se a les activitats de l'allotjament rural amb un control eficaç enfront d'intrusos (vianants o vehicles) i altres agressions que puguin ser provocades per animals de fauna de gran grandària que es desplacin puntualment des d'àrees confrontants del parc.

A més, conforme a l'estipulat en l'Article 6 (Reial decret 849/1986) el clos projectat se situava respectant la zona de servitud de 5 o més metres del marge de la riera de Can Mercader.

En l'actualitat, l'absència de tanca està implicant l'entrada irregular de persones alienes a la Propietat que es beneficien sense respecte ni control dels recursos naturals de la finca, abandonant dins de la mateixa residus assimilables a urbans i altres elements susceptibles de provocar incendis forestals, a més de produir molèsties i altres inconvenients per a l'activitat.

Cal destacar que, en la seva major longitud i en estar reculada de camins públics, el clos que defineix aquest PE (per la seva ubicació i altura) quedarà en la seva major part ocult per la vegetació existent.

L'anterior tancament, que es desconeix si va estar alguna vegada sol·licitat i/o permès, es trobava en estat de ruïna pel seu pèssim o inexistent manteniment. No obstant això, s'han mantingut els seus elements verticals per a utilitzar-los en el nou clos i aprofitar les preexistències.

A causa de reduïda entitat hidrològica de la riera d´en Mercader, que a més forma part d'un entorn no inundable, la nova tanca proposada no compromet ni el curs d'aigua ni la funcionalitat connectora de l'espai de servitud de la riera.

És destacable considerar que el clos existent en l'actualitat que es troba també en la zona de policia d'aquesta riera, a causa de la proximitat de l'edificació a aquesta, no ha suposat cap mal en l'ecosistema al llarg de dues dècades.

En la actualidad, la ausencia de vallado está implicando la entrada irregular de personas ajenas a la Propiedad que se benefician sin respeto ni control de los recursos naturales de la finca, abandonando dentro de la misma residuos asimilables a urbanos y otros elementos susceptibles de provocar incendios forestales, además de producir molestias y otros inconvenientes para la actividad.

El vallado perimetral está justificado *"por las circunstancias del lugar o se justifique su necesidad para atender los requerimientos productivos de la explotación"*: este requerimiento productivo de la explotación es precisamente la actividad de alojamiento rural, y la no existencia de vallado es el motivo fundamental de su actual paralización, debido a la inseguridad existente, y también del deterioro que se ha producido a nivel patrimonial y ambiental en la finca, principalmente motivado por intrusos y con el riesgo grave que se sigue corriendo principalmente de incendios que pueden ser provocados por la proliferación de desperdicios y acampadas temporales dentro de los límites de la propiedad.

La superficie vallada de tipo cinegético no es la totalidad de la superficie que ocupan las 3 parcelas sino la necesaria para la protección y desarrollo tanto de la actividad de alojamiento rural como de los valores históricos y naturales existentes. El vallado cinegético propuesto se limita a un contorno más próximo a la edificación de Can Mercader, manteniendo así la posibilidad del desarrollo de la actividad descrita en puntos anteriores (en referencia al Artículo 11 del PEIN) y garantizando la necesaria seguridad de la propiedad. **(Ver documentación gráfica TR007).**

Se ajusta a una superficie de *5,50 Ha (mucho menor a* 10 Ha, según limita el Artículo 10.5 del PEIN Gavarres) de tipología cinegética – tipología permitida por facilitar el movimiento de los flujos biológicos y ecológicos sin constituir una agresión a los valores estéticos de paisaje- y que se considera absolutamente necesaria para el desarrollo, salubridad y seguridad de la actividad que en esta parcela se ha tratado de desarrollar desde 2007, garantizando al mismo tiempo la calidad paisajística y la conectividad de flujos biológicos y ecológicos permitiendo la circulación de la fauna silvestre.

Teniendo en cuenta que las parcelas que se solicita vallar están en el borde oriental de PEIN Las Gavarras -e incluso fuera de este ámbito en algún documento público (p.e. en el Catálogo de Paisatge de las Comarcas Gironinas)- y muy próximas a construcciones existentes cerca del núcleo urbano (se hace notar que en las proximidades existen otras fincas similares perimetradas con valla cinegética y que no albergan ganadería alguna), se considera que la parcela debe adecuarse a las actividades del alojamiento rural con un control eficaz frente a intrusos (viandantes o vehículos) y otras agresiones que puedan ser provocadas por animales de fauna de gran tamaño que se desplacen puntualmente desde áreas colindantes del parque.

Además, conforme a lo estipulado en el Artículo 6 (Real Decreto 849/1986) el vallado proyectado se ubicaba respetando la zona de servidumbre de 5 o más metros del margen de la riera de Can Mercader.

En la actualidad, la ausencia de vallado está implicando la entrada irregular de personas ajenas a la Propiedad que se benefician sin respeto ni control de los recursos naturales de la finca, abandonando dentro de la misma residuos asimilables a urbanos y otros elementos susceptibles de provocar incendios forestales, además de producir molestias y otros inconvenientes para la actividad.

Cabe destacar que, en su mayor longitud y al estar retranqueada de caminos públicos, el vallado que define este PE (por su ubicación y altura) quedará en su mayor parte oculto por la vegetación existente.

El anterior cierre, que se desconoce si estuvo alguna vez solicitado y/o permitido, se encontraba en estado de ruina por su pésimo o inexistente mantenimiento. Sin embargo, se han mantenido sus elementos verticales para utilizarlos en el nuevo vallado y aprovechar las preexistencias.

Debido a reducida entidad hidrológica de la riera de Can Mercader, que además forma parte de un entorno no inundable, el nuevo vallado propuesto no compromete ni el curso de agua ni la funcionalidad conectora del espacio de servidumbre del arroyo.

Es destacable considerar que el vallado existente en la actualidad que se encuentra también en la zona de policía de dicha riera, debido a la proximidad de la edificación a la misma, no ha supuesto daño alguno en el ecosistema a lo largo de dos décadas.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 66 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

MESURES ADDICIONALS PER A LA PREVENCIÓ D'INCENDIS FORESTALS

MEDIDAS ADICIONALES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES

Per la seva pertinença a PPP, PEIN i XN2000 GAVARRES s'implantaran les següents mesures i condicions concretes de prevenció d'incendis forestals:

1 L'activitat disposarà en els extrems de les respectives edificacions i en el llindar més proper a la superfície forestal de dos o més boques de 25 mm, i de mànega de 25 mm suficient i amb una pressió de treball recomanable a punta de llança de 5 kg/cm2, o d'una reserva d'aigua equivalent (120 m3), que permeti cobrir el perímetre de l'activitat.

2 Al voltant de les edificacions es disposarà d'una franja de protecció d'almenys 25 m d'amplada amb la vegetació forestal tractada, segons disposa el Decret 123/2005, de 14 de juny.

3 La pista d'accés a l'activitat haurà de disposar d'una amplada entre 3-5 m amb sobreamples situats entre 100-150 m, i capacitat de gir, per permetre el pas de vehicles d'extinció.

4 S'alertarà del risc d'incendi forestal amb la col·locació de cartells informatius en les zones més properes a la massa forestal.

5 Dins del període comprés entre el 15 de març i el 15 d'octubre: Les actuacions que utilitzin foc o per la utilització de bufadors o similars o que generin guspires hauran de sol·licitar autoritzacions gestionades per la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi. La informació, consulta i l'obtenció de documents i permisos es troba a la plana web de prevenció d'incendis forestals de la Generalitat de Catalunya.

6 Es prohibeix la realització de treballs que generin restes vegetals entre el 15 de juny i el 15 de setembre, en els municipis considerats d'alt risc d'incendi forestal, inclosos en l'annex del Decret 64/95. Es podrà sol·licitar autorització expressa en els casos en què sigui imprescindible fer aquests treballs per a l'exercici de l'activitat, i caldrà omplir el model de sol·licitud que es troba a la plana web de prevenció d'incendis forestals de la Generalitat de Catalunya.

7 Dins del període comprés entre el 16 d'octubre i el 14 de març es tindrà en compte el que preveu l'Ordre MAB 62/2003, per la qual es despleguen les mesures preventives que estableix el Decret 64/95, referit a l'obligació de comunicació -als òrgans previstos per l'Ordre-, sobre qualsevol actuació amb foc realitzada a menys de 500 m de terrenys forestals.

8 D'acord l'article 18 del Decret 64/95, el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació queda facultat per establir mesures extraordinàries per risc d'incendi forestal.

9 D'acord els articles 14.3 i 16.4 del Decret 64/95, els agents de l'autoritat podran establir in situ mesures complementàries per tal de millorar la seguretat, així com aturar les actuacions que s'estiguin duent a terme.

En todo caso, dada su pertenencia a PPP, PEIN i XN2000 GAVARRES se implantarán las siguientes medidas y condiciones concretas de prevención de incendios forestales:

1 La actividad dispondrá en los extremos de las respectivas edificaciones y en el umbral más próximo a la superficie forestal de dos o más bocas de 25 mm, y de manga de 25 mm suficiente y con una presión de trabajo recomendable a punta de lanza de 5 kg/cm², o de una reserva de agua equivalente (120 m³), que permita cubrir el perímetro de la actividad.
2 Alrededor de las edificaciones se dispondrá de una franja de protección de al menos 25 m de anchura con la vegetación forestal tratada, según dispone el Decreto 123/2005, de 14 de junio.
3 La pista de acceso a la actividad tendrá que disponer de una anchura entre 3-5 m con sobreamples situados entre 100-150 m, y capacidad de giro, para permitir el paso de vehículos de extinción.
4 Se alertará del riesgo de incendio forestal con la colocación de carteles informativos en las zonas más próximas a la masa forestal.
5 Dentro del periodo comprendido entre el 15 de marzo y el 15 de octubre: Las actuaciones que utilicen fuego o por la utilización de sopletes o similares o que generen chispazos tendrán que solicitar autorizaciones gestionadas por la Dirección General de Bosques y Gestión del Medio. La información, consulta y la obtención de documentos y permisos se encuentra en la web de prevención de incendios forestales de la Generalitat de Cataluña.
6 Se prohíbe la realización de trabajos que generen restos vegetales entre el 15 de junio y el 15 de septiembre, en los municipios considerados de alto riesgo de incendio forestal, incluidos en el anexo del Decreto 64/95. Se podrá solicitar autorización exprés en los casos en que sea imprescindible hacer estos trabajos para el ejercicio de la actividad, y habrá que llenar el modelo de solicitud que se encuentra en la llanura web de prevención de incendios forestales de la Generalitat de Cataluña.
7 Dentro del periodo comprendido entre el 16 de octubre y el 14 de marzo se tendrá en cuenta el que prevé la Orden MAB 62/2003, por la cual se despliegan las medidas preventivas que establece el Decreto 64/95, referido a la obligación de comunicación -en los órganos previstos por la Orden-, sobre cualquier actuación con fuego realizada a menos de 500 m de terrenos forestales.
8 De acuerdo el artículo 18 del Decreto 64/95, el Departamento de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación queda facultad para establecer medidas extraordinarias por riesgo de incendio forestal.
9 De acuerdo los artículos 14.3 y 16.4 del Decreto 64/95, los agentes de la autoridad podrán establecer in situ medidas complementarias para mejorar la seguridad, así como parar las actuaciones que se estén llevando a cabo.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 67 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

3
DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLA ESPECIAL
DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

3.1
EMPLAÇAMENT, SUPERFÍCIES I DESCRIPCIÓ DEL MEDI
EMPLAZAMIENTO, SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

La Masia Can Mercader està situada en el Veïnat de la Verneda de Cassà de la Selva, en l'extrem oest de l'Espai Natural de Les Gavarras en les següents referències i fitxes cadastrals:

REF.CAT. 17049A008001110000US,
REF.CAT. 17049A014000510000UY i
REF.CAT. 17049A014000470000UB.

La Masía Can Mercader se encuentra situada en el Vecindario de la Verneda de Cassà de la Selva, en el extremo oeste del Espacio Natural de Las Gavarras en las siguientes referencias y fichas catastrales:
REF.CAT. 17049A008001110000US,
REF.CAT. 17049A014000510000UY y
REF.CAT. 17049A014000470000UB.



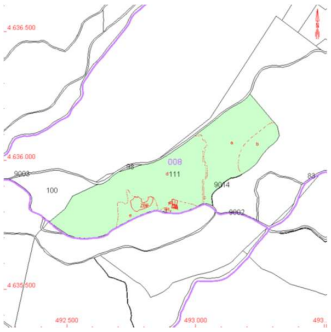
PARCEL·LA n°1
REF.CAT. 17049A008001110000US 184.254 m²

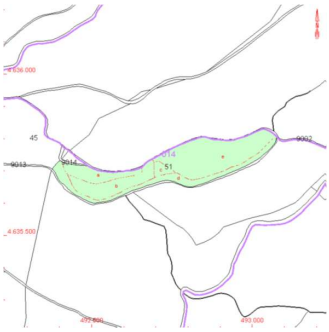


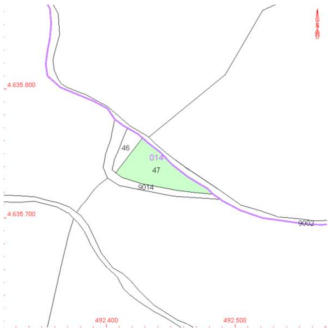
PARCEL·LA n°2
REF.CAT. 17049A014000510000UY 64.667 m²



PARCEL·LA n°3
REF.CAT. 17049A014000470000UB 1.342 m²







En el següent quadre es detallen les superfícies i usos segons les certificacions cadastrals de les 3 parcel·les, el sumatori de superfície de les quals és una mica més de 25 hectàrees, i amb les identificacions (en color taronja) dels espais als quals es refereixen, així com les superfícies reals si difereixen del registrat:

En el siguiente cuadro se detallan las superficies y usos según las certificaciones catastrales de las 3 parcelas, cuyo sumatorio de superficie es algo más de 25 hectáreas, y con las identificaciones (en color naranja) de los espacios a los que se refieren, así como las superficies reales si difieren de lo registrado:

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 68 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

USOS/USOS		SUPERFÍCIES/SUPERFICIES 17049A008001110000US	17049A014000510000UY	17049A014000470000UB	TOTAL SUPERFICIE REAL	TOTAL 250.263 m²
CONSTRUCCIÓ CONSTRUCCIÓN		3.959 m²	0 m²	0 m²	4.096,85 m²	3.959 m²
HOTELER HOTELER	MASIA	294+60+192+359 m²	0 m²	0 m²	1.034,85 m²	905 m²
ESPORTIU DEPORTIVO	PISCINES	36+18 m²	0 m²	0 m²	62 m²	54 m²
AGRARI AGRARI	BASSA	3.000 m²	0 m²	0 m²	3.000 m²	3.000 m²
CULTIU CULTIVO						
SUREDA ALCORNOCAL		52.437 m²				52.437 m²
IMPRODUCTIVA IMPRODUCTIVO		15.644 m²				15.644 m²
CONRADISSA SECÀ LABRADÍO SECANO		1.530 m²				1.530 m²
PINEDA FUSTERA PINAR MADERABLE		99.161 m²				99.161 m²
HORTA/REGADIU HUERTA/REGADÍO		8.155+661 m²	7.669+11.790+1.873+30.352 m²			60.500 m²
ALTRES OTROS		309 m²				309 m²
PASTURES PASTOS		2.650 m²				2.650 m²
ARBRES DE RIBERA ÁRBOLES DE RIBERA			12.983 m²			12.983 m²
MATOLL MATORRAL				1.342 m²		1.342 m²
TOTAL		180.547 m²	64.667 m²	1.342 m²		**246.556 m²**

3.2
ACCIONS PER A DESENVOLUPAR EL PROJECTE
ACCIONES PARA DESARROLLAR EL PROYECTO

Per mitjà de l'execució del Pla Especial de Can Mercader el projecte ampliaria el 20% superfície edificada acollint-se rigorosament a la normativa urbanística vigent **(POUM art.VII.2.16)**, i a més de milloraria les condicions actuals i futures del paisatge, tal com es descriu més endavant detalladament en els apartats **i1** **i** **i2** (ampliacions) i i3 (paisatge).

Por medio de la ejecución del Plan Especial de Can Mercader el proyecto ampliaría el 20% superficie edificada acogiéndose rigurosamente a la normativa urbanística vigente **(POUM art.VII.2.16)**, y además de mejoraría las condiciones actuales y futuras del paisaje, tal y como se describe más adelante en detalle en los apartados **i1** i **i2** (ampliaciones) i **i3** (paisaje).

3.3
TERMINI D'EXECUCIÓ I POSADA EN SERVEI
PLAZO DE EJECUCIÓN Y PUESTA EN SERVICIO

A causa del caràcter essencialment edificatori, i de rehabilitació, del present PE, s'estima que la posada en servei de les ampliacions proposades exigiria un màxim d'1 any per a ser completada la seva execució. Les accions sobre el paisatge es realitzarien simultàniament i no es considera, com s'exposa en aquest document, que comportin afectacions significatives en l'entorn.

Debido al carácter esencialmente edificatorio, y de rehabilitación, del presente PE, se estima que la puesta en servicio de las ampliaciones propuestas exigiría un máximo de 1 año para ser completada su ejecución. Las acciones sobre el paisaje se realizarían simultáneamente y no se considera, como se expone en este documento, que conlleven afectaciones significativas en el entorno.

4
CARACTERITZACIÓ DE LA SITUACIÓ DEL MEDI AMBIENT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL
CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Amb la següent cartografia e informació que conté el Pla Territorial de les Comarques Gironines situa l'emplaçament afectat per aquest Pla Especial punt en l'àmbit topogràfic, al voltant d'una cota de entre +138 i + 174 m sobre el nivell del mar, en una zona sense possibles afectacions o riscos territorials a estudiar i amb uns hàbitats significatius a preservar en les parcel·les objecte d'aquest EAE (Estudi Ambiental Estratègic), inclòs en el **Pla Especial** vC**JUL2026** de Can Mercader, i situades en el veïnat de Verneda de Cassà de la Selva, en l'extrem oest de l'Espai Natural de les Gavarres que es troba inclòs en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), i que corresponen a les següents referències i fitxes cadastrals:

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 69 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

REF.CAT. 17049A008001110000US,
REF.CAT. 17049A014000510000UY i
REF.CAT. 17049A014000470000UB.

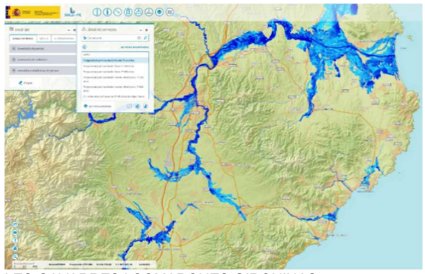
Con la siguiente cartografía e información que contiene el Plan Territorial de las Comarcas Gerundenses ubica el emplazamiento afectado por este Plan Especial tanto a nivel topográfico, alrededor de una cota de entre 138 y 174 m sobre el nivel del mar, en una zona sin posibles afectaciones o riesgos territoriales a estudiar y con unos hábitats significativos a preservar en las parcelas objeto de este EAE (Estudio Ambiental Estratégico), incluido en el **Plan Especial vcJUL2026** de Can Mercader, y situadas en el Vecindario de la Verneda de Cassà de la Selva, en el extremo oeste del Espacio Natural de las Gavarras que se encuentra incluido en el Plan de Espacios de Interés Natural (PEIN), y que corresponden a las siguientes referencias y fichas catastrales:
REF.CAT. 17049A008001110000US,
REF.CAT. 17049A014000510000UY y
REF.CAT. 17049A014000470000UB.

4.1
ÀREA D'ESTUDI. INVENTARI AMBIENTAL
ÁREA DE ESTUDIO. INVENTARIO AMBIENTAL

4.1.1
MEDI FISIC
MEDIO FÍSICO

El PE no afecta a la Geologia, Geomorfologia, Hidrologia superficial, o a zones de protecció hidrològica, Hidrologia Subterrània (hidrogeologia). No es contemplen riscos en el medi físic ni per espansivitat d'argiles, per processos càrstics, moviments del terreny, sismicitat, erosió o risc d'inundacions.

El PE no afecta a la Geología, Geomorfología, Hidrología Superficial, o a zonas de protección hidrológica, Hidrología Subterránea (Hidrogeología). No se contemplan riesgos en el medio físico ni por expansividad de arcillas, por procesos cársticos, movimientos del terreno, sismicidad, erosión o riesgo de inundaciones.



LES GAVARRES i COMARQUES GIRONINAS;
RISC D´INUNDABILITAT A 10,100 i 500 ANYS
LAS GAVARRAS Y COMARCAS GERUNDENSES;
RIESGO DE INUNDABILIDAD A 10 , 100 Y 500 AÑOS



ENTORN DE CASSÀ DE LA SELVA;
RISC D´INUNDABILITAT A 10,100 i 500 ANYS
ENTORNO DE CASSÀ DE LA SELVA;.
RIESGO DE INUNDABILIDAD A 10 , 100 Y 500 AÑOS



CAN MERCADER; RISC D´INUNDABILITAT A 10,100 i 500 ANYS
CAN MERCADER; RIESGO DE INUNDABILIDAD A 10 , 100 Y 500 AÑOS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 70 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Quant al risc d'incendis forestals propis en espais d'interès amb masses boscoses se seguiran les normes i les recomanacions de la neteja de la vegetació i no es produiran activitats no permeses en cap punt de la superfície de les parcel·les.

En cuanto al riesgo de incendios forestales propios en espacios de interés con masas boscosas se seguirán las normas y las recomendaciones de la limpieza de la vegetación y no se producirán actividades no permitidas en ningún punto de la superficie de las parcelas.

Composició del terreny:

El comportament diferent dels tres grans tipus de materials litològics que constitueixen Les Gavarres davant dels agents erosius ha donat lloc a unes formes de relleu variades, diferents a cada sector on pre- domina l'un o l'altre tipus de roca. En la zona sud-occidental on es troba Can Mercader, la disgregació granular dels granits ha donat lloc a la formació de turons de vessants còncaus separats per valls amples reblertes de saulò.

Composición del terreno:

El comportamiento diferente a los tres grandes tipos de materiales litológicos que constituyen las Gavarras en frente de los agentes erosivos ha dado lugar a unas formas de relevo variadas, diferentes a cada sector donde pre- domina uno u otro tipo de roca. En la zona sur-occidental donde se encuentra Can Mercader, la disgregación granular de los granitos ha dado lugar a la formación de cerros de vertientes cóncavas separadas por valles anchos colmatados de saulò.

Clima i cursos fluvials:

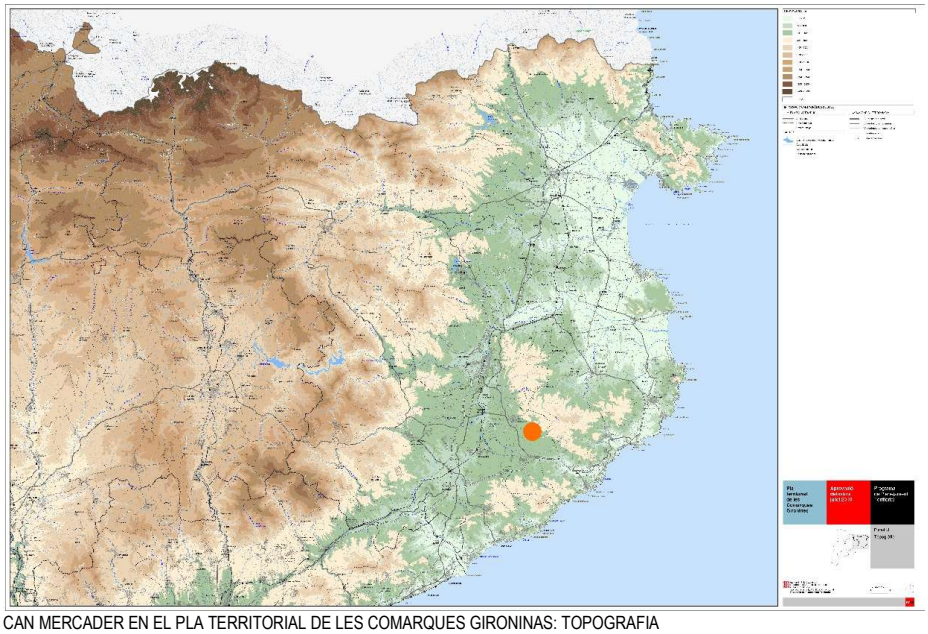
Les Gavarres estan situades en la zona d'influència del clima mediterrani. L'altitud, l'exposició i la distància al mar expliquen les petites variacions dels topoclimes que es donen a l'interior del massís, tot disminuint la temperatura mitjana anual a mesura que ens allunyem de la costa. En relació amb el clima sec mediterrani, els cursos fluvials són d'escassa entitat, poc cabalosos i de règim irregular.

No existeix risc d'inundabilitat en cap punt de les parcel·les, ni tampoc en la seva geografia més pròxima.

Clima y cursos fluviales:

Las Gavarras están situadas en la zona de influencia del clima mediterráneo. La altitud, la exposición y la distancia en el mar explican las pequeñas variaciones de los topoclimas que se dan en el interior del macizo, disminuyendo la temperatura media anual a medida que nos alejamos de la costa. En relación con el clima seco mediterráneo, los cursos fluviales son de escasa entidad, poco caudalosos y de régimen irregular.

No existe riesgo de inundabilidad en ningún punto de las parcelas, ni tampoco en su geografía más próxima.



CAN MERCADER EN EL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINAS: TOPOGRAFIA

CAN MERCADER EN EL PLAN TERRITORIAL DE LAS COMARCAS GERUNDENSES: TOPOGRAFIA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

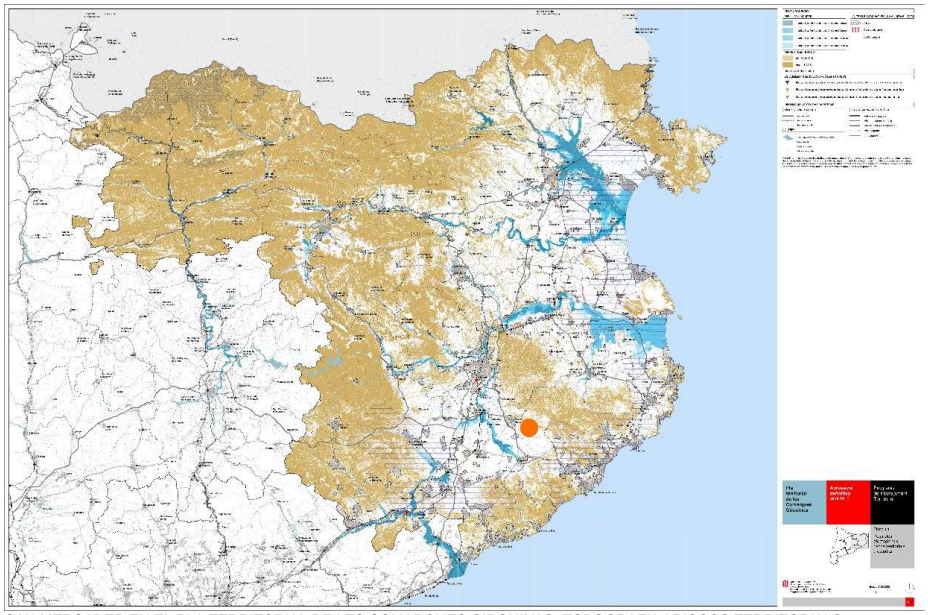
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 71 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



CAN MERCADER EN EL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINAS: TOPOGRAFIA I RISCOS TERRITORIALS
CAN MERCADER EN EL PLAN TERRITORIAL DE LAS COMARCAS GERUNDENSES: TOPOGRAFIA Y RIESGOS TERRITORIALES

4.1.2
MEDI BIOLÒGIC
MEDIO BIOLÓGICO

Vegetació:

El PE no afecta a la vegetació existent: vegetació actual, unitats de vegetació, hàbitats d'Interès, espècies protegides, espècies amenaçades i arbres catalogats, terrenys forestals.

Segons fonts del Consorci de les Gavarres (segons se cita més endavant en l'Informe SBMN) no existeixen aquestes espècies florals en les parcel·les objecte d'aquest PE, les quals tampoc es troben afectades a nivell de HIC (Hàbitats d'Interès Comunitari) forestal per l'entitat i tipologia de la vegetació existent en la riera de Can Mercader.

La vegetació de Les Gavarres és netament mediterrània. Les suredes, els alzinars i les pinedes, són els boscos principals, juntament amb diferents tipus de bosc mixt formats per diferents combinacions dels anteriors. Les brolles de degradació de les suredes i els alzinars, juntament amb les pinedes de pi blanc, pi pinyer i pinastre ocupen la major part de la superfície del massís. Al vessant selvatà, la vegetació dominant està formada per boscos de suros (Quercus suber) i brolles on predomina l'arboç (Arbutus unedo), diferents espècies de brucs (Erica arborea, Erica scoparia), estepes (Cistus monspeliensis, Cistus salviifolius), gatosa (Ulex parviflora) i argelaga negra (Calicotome spinosa).

A les vores dels cursos d'aigua, dominen les comunitats de ribera, amb verns (Alnus glutinosa), oms (Ulmus minor), freixes (Fraxinus angustifolia), àlbers (Populus alba), salzes (Salix alba), gatells (Salix atrocinerea), avellaners (Corylus avellana) i trèmols (Populus tremula).

La dinàmica recent de les masses forestals apunta a un retrocés de les suredes, a causa de l'abandó dels antics aprofitaments. Les suredes havien estat afavorides per l'home a partir del segle XVIII per al seu ús en la indústria suro-tapera.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 72 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Els sectors litorals meridionals són colonitzats amb major profusió pel pi blanc (Pinus halepensis), degut sobretot al seu ràpid creixement. De tota manera, la coberta forestal constituïda per boscos, màquies, brolles i prats, és hegemònica a Les Gavarres, ocupant gairebé el 90% de la seva superfície.

La riquesa florística del massís provoca que durant la primavera es produeixi un esclat de colors i olors, fàcilment perceptibles, malgrat que el predomini de la vegetació mediterrània de caràcter perennifoli, majoritàriament de color verd intens, constitueixi una imatge persistent al llarg de l'any.

Existeixen 3 arbres catalogats dins de la propietat de Can Mercader:

o1. ALZINA DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A darrere de la casa de can Mercader de Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Mides de l'arbre:
Circumferència: 3,29 m
Diàmetre de la copa: 19,70 m



o5. PI GROS DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: Camí de can Mercader i can Bota, a mà dreta, en un tram molt proper a la riera Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Circumferència: 3,30 m a 1 metre d'alçada
Diàmetre de la copa: 25 m
Alçada: aproximadament 30 metres

Observacions: Aquest arbre apareix a diverses publicacions com a arbre monumental.



o4. LLEDONER DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A davant de la porta principal de la casa de can Mercader de Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Mides de l'arbre:
Circumferència: 3,96 m
Diàmetre de la copa: 17,40 m

Observacions: Lledoner que no ha estat mai treballat.



No obstant, el promotor ha de vetllar per evitar afectacions significatives a les espècies de la flora amenaçada **Isoetes durieui i Airopsis tenella**, presents en l'àmbit del pla especial en relació amb l'ús i gestió de la bassa i els terrenys sorrencs adjacents.

Vegetación:

El PE no afecta a la vegetación existente: vegetación actual, unidades de vegetación, hábitats de Interés, especies protegidas, especies amenazadas y arboles catalogados, terrenos forestales.

Según fuentes del Consorcio de las Gavarras (según se cita más adelante en el Informe SBMN) no existen estas especies florales en las parcelas objeto de este PE, las cuales tampoco se encuentran afectadas a nivel de HIC (Habitats de Interés Comunitario) forestal por la entidad y tipología de la vegetación existente en la riera de Can Mercader.

La vegetación de Las Gavarras es limpiamente mediterránea. Los alcornocales, los encinares y los pinares, son los bosques principales, junto con diferentes tipos de bosque mixto formatos por diferentes combinaciones de los anteriores. Las brotas de degradación de los alcornocales y los encinares, junto con los pinares de pino carrasco, pino piñonero y rodeno ocupan la mayor parte de la superficie del macizo. La vegetación dominante está formada por bosques de corchos (Quercus suber) y brotas donde predomina el madroño (Arbutus unedo), diferentes especies de brezos (Erica arborea, Erica scoparia), estepas (Cistus monspeliensis, Cistus salviifolius), gatosa (Ulex parviflora) y aulaga negra (Calicotome spinosa).

A los bordes de los cursos de agua dominan las comunidades de ribera, con verns (Alnus glutinosa), olmos (Ulmus minor), fresnos (Fraxinus angustifolia), álamos (Populus alba), sauces (Salix alba), gatells (Salix atrocinerea), avellanos (Corylus avellana) y trèmols (Populus tremula).

La dinámica reciente de las masas forestales apunta a un retroceso de los alcornocales, debido al abandono de los antiguos aprovechamientos. Los alcornocales había están favorecidas por el hombre a partir del siglo XVIII para su uso en la industria floto-tapera.

Los sectores litorales meridionales son colonizados con mayor profusión por el pino carrasco (Pinus halepensis), debido sobre todo a su rápido crecimiento. De todas maneras, la cubierta forestal constituida por bosques, màquies, brotas y prados, es hegemónica a Las Gavarras ocupando casi el 90% de su superficie.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

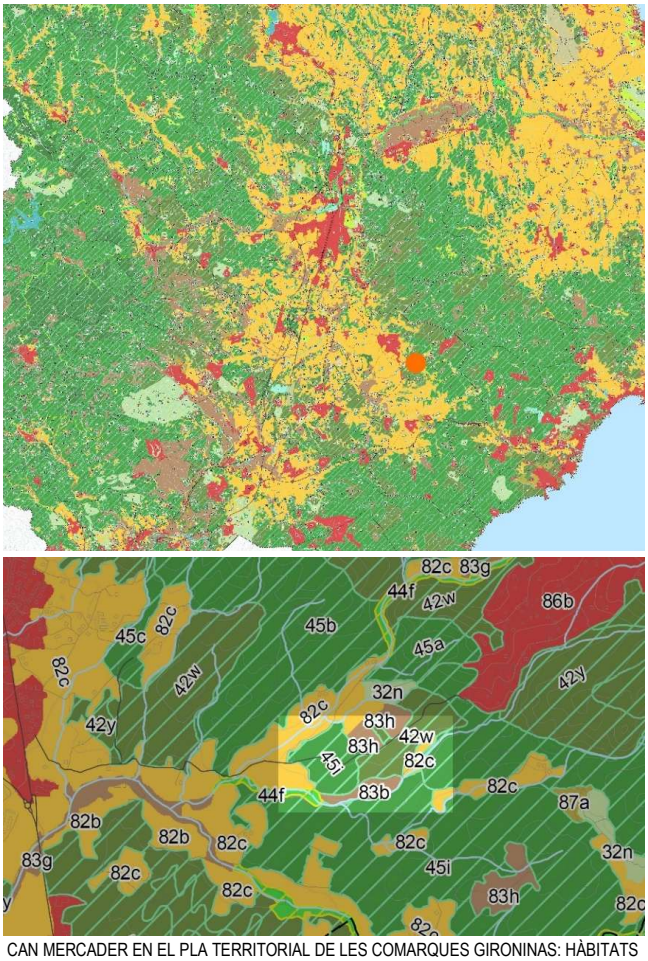
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 73 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La riqueza florística del macizo provoca que durante la primavera se produzca un estallido de colores y olores, fácilmente perceptibles. A pesar de que el predominio de la vegetación mediterránea de carácter perennifolio, mayoritariamente de color verde intenso, constituya una imagen persistente a lo largo del año.
Existen 3 árboles catalogados dentro de la propiedad de Can Mercader:
No obstante, el promotor tiene que velar por evitar afectaciones significativas a las especies de la flora amenazada **Isoetes durieui y Airopsis tenella**, presentes en el ámbito del plan especial en relación con el uso y gestión de la balsa y los terrenos arenosos adyacentes.





CAN MERCADER EN EL PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINAS: HÀBITATS
CAN MERCADER EN EL PLAN TERRITORIAL DE LAS COMARCAS GERUNDENSES: HABITATS

Fauna:

El PE no afecta a la fauna existent: espècies d'Interès, zones de protecció d'avifauna RD 1432/2008, zones d'interès faunístic, ANAVES, o corredors ecològics.

L'interès faunístic de Les Gavarres rau en una gran varietat d'espècies. Les aus més freqüents són el gaig (Garrulus glandarius), el pit-roig (Charadrius morinellus), el mosquiter (Phylloscopus collybitao) i el cargolet (Troglodytes troglodytes). També hi són representats els rapinyaires diürns, com l'astor (Accipiter gentilis) i l'esparver (Accipiter nisus), o nocturns com el gamarús (Strix aluco) i el duc (Bubo bubo).

Els mamífers amb poblacions importants al massís són la guineu (Vulpes culpes), el gat mesquer (Felis silvestris), el senglar (Sus scrofa) i el teixó (Meles meles).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 74 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Fauna:
El PE no afecta a la fauna existente: especies de Interés, zonas de protección de avifauna RD 1432/2008, zonas de interés faunístico, IBAS, o corredores ecológicos.
El interés faunístico de Las Gavarras recae en una gran variedad de especies. Las aves más frecuentes son el arrendajo (Garrulus glandarius), el petirrojo (Charadrius morinellus), el mosquiter (Phylloscopus collybitao) y el caracolito (Troglodytes troglodytes). También están representados las rapaces diurnas, como el azor (Accipiter gentilis) y el gavilán (Accipiter nisus), o nocturnos como el gamarús (Strix aluco) y el duque (Bubo bubo).
Los mamíferos con poblaciones importantes al macizo son el zorro (Vulpes culpas), el gato almizclero (Felis silvestris), el jabalí (Sus scrofa) y el tejón (Meles meles).

4.1.3
MEDI SOCIOECONÒMIC
MEDIO SOCIOECONÓMICO

Activitat económica:
Des de la fi del segle XVIII fins a mitjan segle XX l'activitat forestal més important de Les Gavarres va ser la pela del suro, vinculada a la importància que el sector taper tingué en municipis com Cassà de la Selva, Llagostera, Sant Feliu de Guíxols, Calonge, Palafrugell o Palamós.
Les zones agrícoles, altre temps més esteses arreu, s'han vist reduïdes de forma dràstica. La resta són petites explotacions de caràcter molt local i amb bastants problemes de viabilitat, tant per l'edat avançada de molts dels pagesos que les menen com per la dificultat que una orografia complexa implica en la mecanització i introducció de noves tècniques al camp.

Actividad económica:
Desde el fin del siglo XVIII hasta medios del siglo XX la actividad forestal más importante de Las Gavarras fue la cáscara del corcho, vinculada a la importancia que el sector de las embotelladoras tuvo en municipios como Cassà de la Selva, Llagostera, Sant Feliu de Guíxols, Calonge, Palafrugell o Palamós.
Las zonas agrícolas, en otro tiempo extendidas por todas partes, se han visto reducidas de forma drástica. El resto son pequeñas explotaciones de carácter muy local y con bastantes problemas de viabilidad, tan por la edad avanzada de muchos de los campesinos que las dirigen como por la dificultad que una orografía compleja implica en la mecanización e introducción de nuevas técnicas en el campo.

Activitat turística:
Les Gavarres han patit, al llarg del segle XX, un lent però continu procés de despoblament. Aquest fet ha anat acompanyat, paradoxalment, d'una major freqüentació esporàdica de la població per tal de desenvolupar-hi activitats relacionades amb el lleure i l'esbarjo. Especialment important és el nombre de persones que fan recorreguts en bicicleta de muntanya, una activitat que cada cop gaudeix de més practicants. Les motocicletes, els quads o els cavalls són altres formes d'activitats d'oci molt habituals. Donada la posició estratègica de les Gavarres, aquestes juguen un important paper en l'educació ambiental de bona part de la població que hi viu als voltants.
Per a la recol·lecció de bolets, a la tardor, una gran quantitat de gent recorre el massís a la recerca de carlets, pinetells i altres espècies molt apreciades pels aficionats.

Actividad Turística:
Las Gavarras han sufrido, a lo largo del siglo XX, un lento pero continuo proceso de despoblamiento. Este hecho ha ido acompañado, paradójicamente, de una mayor frecuentación esporádica de la población para desarrollar actividades relacionadas con el ocio y el recreo. Especialmente importante es el número de personas que hacen recorridos en bicicleta de montaña, una actividad que cada vez disfruta de más practicantes. Las motocicletas, los quads o los caballos son otras formas de actividades de ocio muy habituales. Dada la posición estratégica de Las Gavarras, estas juegan un importante papel en la educación ambiental de buena parte de la población que vive en los alrededores.
Para la recolección de setas, en otoño, una gran cantidad de gente recorre el macizo en busca de carlets, pinetells y otras especies muy apreciadas por los aficionados.

Infraestructures:
A Cassà de la Selva s'hi troba la urbanització «els Refugis de Les Gavarres» situa- da en ple cor de Les Gavarres, amb carrers sense asfaltar i on encara manquen alguns dels serveis bàsics. Les línies d'infraestructures elèctriques o altres cablejats aeris constitueixen un important impacte visual i impliquen un increment del risc d'incendi.

Infraestructuras :
En Cassà de la Selva se encuentra la urbanización «los Refugios de Las Gavarras» situada en pleno corazón de Las Gavarras, con calles sin asfaltar y dónde todavía faltan algunos de los servicios básicos. Las líneas de infraestructuras eléctricas u otros cableados aéreos constituyen un importante impacto visual e implican un incremento del riesgo de incendio.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 75 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

4.1.4
PAISATGE: CONTEXT I UNITATS DE PAISATGE
PAISAJE: CONTEXTO Y UNIDADES DE PAISAJE

4.1.4.1
COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE. AVALUACIÒ I OBJECTIUS
COMPONENTES Y VALORES DEL PAISAJE. EVALUACIÓN Y OBJETIVOS

Seguidament, es descriurà de quins elements i valors concrets està compost el paisatge de Can Mercader.

És molt important destacar que, encara que geogràficament Can Mercader està situat en l'Espai d'Interès Natural de Les Gavarres, es troba concretament en el bord sud-occidental d'aquest parc natural i molt pròxim al nucli urbà de Cassà de la Selva; el paisatge no és pròpiament el que es defineix en Les Gavarres sinó que s'aproxima per la seva orografia i usos al paisatge de la Plana de La Selva, on s'intercalen zones de bosc amb zones de cultiu.

Es muy importante destacar que, aunque geográficamente Can Mercader se encuentra situado en el Espacio de Interés Natural de Las Gavarras, se encuentra concretamente en el borde sur occidental de dicho parque natural y muy próximo al núcleo urbano de Cassà de la Selva; el paisaje no es propiamente el que se define en Las Gavarras sino que se aproxima por su orografía y usos al paisaje de la Plana de La Selva, donde se intercalan zonas de bosque con zonas de cultivo.

La localització dels components del paisatge que identifica els principals elements que caracteritzen i estructuren el lloc (formes del relleu, cursos hídrics, masses de vegetació, trama agrícola, implantacions urbanes, infraestructures, etc.) estan descrites i complementades amb imatges o el pla general inclòs en aquest estudi.

Atenent aspectes visuals, segons la seva morfologia es localitzaran els següents tipus d'elements:
a. Àrees. Grans taques i conjunts que conformen la imatge.
b. Vores. Límits entre espais i àrees que es manifesten formalment com a línies, ruptures o marges (carreteres, camins, tallafocs, murs, desmunts, etc.).
c. Línies. Elements continus presents en la imatge en forma de traços, franges, contorns o perfils (horitzó, silueta d'un nucli, trama parcel·lària, etc.).
d. Punts. Fites puntuals perceptibles i rellevants a curta o llarga distància (esglésies, torres, arbres monumentals o aïllats, etc.).

El cromatisme o les textures poden ser també significatius en la visualització del paisatge.
D'aquesta manera s'identifiquen els elements principals que configuren el paisatge, sent els més significatius: zones frondoses/boscoses, traçats i condicions dels camins exteriors i interiors a les finques, edificacions en l'entorn pròxim, zones de cultiu.
Els valors del paisatge es corresponen amb els propis de l'Espai d'Interès Natural de Les Gavarres.
Els valors històrics queden reflectits per l'existència de béns catalogats concrets en la normativa municipal.
El valor arquitectònic és el sumatori de múltiples intervencions al llarg de quatre segles que, responent en cada moment a l'ús de l'edificació, han aconseguit una harmonia actual formada pel sumatori de l'heterogeneïtat constructiva i d'usos de cada moment històric.
La descripció es recorre des de la llunyania, considerant que l'emplaçament forma part del Parc Natural de Les Gavarres, concretant aspectes propis de la zona sud-occidental d'aquest parc fins a arribar a les condicions específiques de les 3 parcel·les que componen Can Mercader.
Vegeu documentació gràfica del PE v2_ENE2025 plànols 000, 001, 002, 003 (estat actual), 004 i 005 (proposta del PE).

Seguidamente se describirá de qué elementos y valores concretos está compuesto el paisaje de Can Mercader.
La localización de los componentes del paisaje que identifica los principales elementos que caracterizan y estructuran el lugar (formas del relevo, cursos hídricos, masas de vegetación, trama agrícola, implantaciones urbanas, infraestructuras, etc.) están descritas y complementadas con imágenes o el plano general incluido en este estudio.

Atendiendo a aspectos visuales, según su morfología se localizarán los siguientes tipos de elementos:
a. Áreas. Grandes manchas y conjuntos que conforman la imagen.
b. Bordes. Límites entre espacios y áreas que se manifiestan formalmente como líneas, rupturas o márgenes (carreteras, caminos, cortafuegos, muros, desmontes, etc).
c. Líneas. Elementos continuos presentes en la imagen en forma de trazos, franjas, contornos o perfiles (horizonte, silueta de un núcleo, trama parcelaria, etc).
d. Puntos. hitos puntuales perceptibles y relevantes a corta o larga distancia (iglesias, torres, árboles monumentales o aislados, etc).

El cromatismo o las texturas pueden ser también significativos en la visualización del paisaje.
De este modo se identifican los elementos principales que configuran el paisaje siendo los más significativos: zonas frondosas/boscosas, trazados y condiciones de los caminos exteriores e interiores a las fincas, edificaciones en el entorno próximo, zonas de cultivo.
Los valores del paisaje se corresponden con los propios del Espacio de Interés Natural de Las Gavarras.
Los valores históricos quedan reflejados por la existencia de bienes catalogados concretos en la normativa municipal.
El valor arquitectónico es el sumatorio de múltiples intervenciones a lo largo de 4 siglos que, respondiendo en cada momento al uso de la edificación, han logrado una armonía actual formada por el sumatorio de la heterogeneidad constructiva y de usos de cada momento histórico.
La descripción se recorre desde la lejanía, considerando que el emplazamiento forma parte del Parque Natural de Las Gavarras, concretando aspectos propios de la zona sud occidental de este parque hasta llegar a las condiciones específicas de las 3 parcelas que componen Can Mercader.
Ver documentación gráfica del PE v2_ENE2025 planos 000,001,002,003 (estado actual) 004 y 005 propuesta del PE).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 76 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

COMARCA : **LES GAVARRES**
Baix Empordà i Gironès dins de la REGIÓ ORIENTAL HUMIDA

SUPERFÍCIE: 39.159 ha

MUNICIPIS: La unitat inclou, parcialment o íntegrament, els següents municipis: Bordils, Calonge, **Cassà de la Selva**, Castell-Platja d'Aro, Celrà, Corçà, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Flaçà, Foixà, Forallac, Girona, Juià, la Bisbal d'Empordà, la Pera, Llagostera, Llambilles, Madremanya, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Quart, Rupià, Sant Julià de Ramis, Sant Martí Vell, Santa Cristina d'Aro, Torrent i Vall-llobrega



PAISATGE D'ATENCIÓ ESPECIAL: Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial de l'àrea urbana de Girona

Trets distintius:

- Sector de baixa muntanya mediterrània que s'estén perpendicularment a la costa, entre Girona i Calonge, i que s'interposa entre les planes de la Selva i de l'Empordà.
- Predomini molt gran del paisatge forestal constituït per suredes, alzinars i pinedes, acompanyades de les respectives màquies i brolles que resulten de la degradació dels boscos.
- L'aprofitament de les suredes ha estat una de les principals activitats econòmiques i ha modelat el paisatge d'àrees extenses.
- Les principals àrees agrícoles se situen al nord i a l'est del massís, en el contacte amb les terrasses al·luvials del Ter i en la transició amb la plana de l'Empordanet.
- Els nuclis de població es localitzen a les àrees perifèriques, sobretot al vessant oriental encarat a la plana del Baix Empordà.
- Presència de masos de gran valor arquitectònic i patrimonial, la majoria dels quals actualment estan desvinculats de l'activitat agrícola i forestal.

Principals valors en el paisatge:

- Els hàbitats forestals de Les Gavarres, espai protegit pel PEIN i integrat a la Xarxa Natura 2000.
- Els valors històrics del paisatge de les suredes, aprofitades intensament sobretot a finals del segle XIX i començament del XX.
- Elements patrimonials com els castells, les ermites i els masos relacionats amb una època passada d'alta ocupació humana del massís.
- Els mosaics agroforestals del sector oriental, en l'àrea de transició entre el massís i la plana de l'Empordanet, on s'hi assenten petits pobles i veïnats, alguns encimbellats, com la Pera, Madremanya i Púbol.
- El fons escènic emblemàtic del conjunt de Les Gavarres, referent visual i identitari de la població de les unitats veïnes.
- El valor religiós, simbòlic i identitari del Santuari dels Àngels.
- Els valors simbòlics i identitaris de les restes megal·lítiques de Les Gavarres i de les activitats relacionades amb la pela del suro.

Puntos distintivos:

- Sector de baja montaña mediterránea que se extiende perpendicularmente a la costa, entre Girona y Calonge, y que se interpone entre las llanuras de la Selva y del Ampurdán.
- Predominio muy grande del paisaje forestal constituido por alcornocales, encinares y pinares, acompañadas de las respectivas màquies y brotas que resultan de la degradación de los bosques.
- El aprovechamiento de los alcornocales ha sido una de las principales actividades económicas y ha modelado el paisaje de áreas extensas.
- Las principales áreas agrícolas se sitúan en el norte y al este del macizo, en el contacto con las terrazas aluviales del Ter y en la transición con la llanura del Ampurdán.
- Los núcleos de población se localizan en las áreas periféricas, sobre todo a la vertiente oriental encarada en la llanura del Bajo Ampurdán.
- Presencia de cortijos de gran valor arquitectónico y patrimonial, la mayoría de los cuales actualmente están desvinculados de la actividad agrícola y forestal.

Principales valores en el paisaje:

- Los hábitats forestales de Las Gavarras, espacio protegido por el PEIN e integrado en la Red Natura 2000.
- Los valores históricos del paisaje de los alcornocales, aprovechadas intensamente sobre todo a finales del siglo XIX y comienzo del XX.
- Elementos patrimoniales como los castillos, las ermitas y las masías relacionadas con una época pasada de alta ocupación humana del macizo.
- Los mosaicos agroforestales del sector oriental, en el área de transición entre el macizo y la llanura del Ampurdán, donde se asientan pequeños pueblos y vecindarios, algunos encumbrados, como la Pera, Madremanya y Púbol.
- El fondo escénico emblemático del conjunto de Las Gavarras, referente visual e identitario de la población de las unidades vecinas.
- El valores religioso, simbólico e identitario del Santuario de Àngels.
- Los valores simbólicos e identitarios de los restos megalíticas de Las Gavarras y de las actividades relacionadas con la cáscara del corcho.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 77 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Avaluació del Paisatge:

Debilitats:

La dinàmica d'abandonament de les explotacions agroforestals provoca l'homogeneïtzació del paisatge, configurant grans espais boscosos i un augment del risc de grans incendis forestals.

El deficient estat de conservació de part del patrimoni arquitectònic.

Amenaces:

El risc de produir-se grans incendis forestals per l'elevat índex de combustible.

Fortaleses:

La presència d'un paisatge forestal molt extens protegit pel PEIN i la Xarxa Natura 2000.

Oportunitats:

El desenvolupament del turisme rural a les Gavarres com a complement al turisme de sol i platja de la Costa Brava.

El ric patrimoni històric (ponts, fonts, ermites, masies abandonades...) que és susceptible de ser rehabilitat i convertit en un element clau per a potenciar el coneixement i l'ús social del paisatge de les Gavarres.

Evaluación del Paisaje:

Debilidades:

La dinámica de abandono de las explotaciones agroforestales, que provoca la homogeneización del paisaje, configurando grandes espacios boscosos y un aumento del riesgo de grandes incendios forestales.

El deficiente sido de conservación de parte del patrimonio arquitectónico.

Amenazas:

El riesgo de producirse grandes incendios forestales por el elevado índice de combustible.

Fortalezas:

La presencia de un paisaje forestal muy extenso protegido por el PEIN y la Red Natura 2000.

Oportunidades:

El desarrollo del turismo rural a las Gavarres como complemento al turismo de sol y playa de la Costa Brava.

El rico patrimonio histórico (puentes, fuentes, ermitas, masías abandonadas...) que es susceptible de ser rehabilitado y ser convertido en un elemento clave para potenciar el conocimiento y el uso social del paisaje de Las Gavarres.

Objectius de qualitat paisatgística i proposta de mesures i accions:

Objectius de qualitat paisatgística:

Un paisatge amb boscos de suredes, alzinars i pinedes preservats i gestionats, lliure de transformacions i processos d'artificialització, que mantingui l'escenari de gran valor escènic que conforma.

Un paisatge agrícola i agroforestal preservat i ben gestionat, que mantinguin els valors dels camps, la seva parcel·lació, i les construccions agrícoles tradicionals.

Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzin les panoràmiques més rellevants i permeti descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges de les Gavarres.

Criteris i accions:

Fomentar i mantenir el paisatge de les suredes com a valor històric, productiu i estètic. Cal alhora fomentar i promocionar les activitats productives associades a les explotacions forestals.

Promoure el control i definició de les masses forestals per tal de reduir el risc d'incendi forestal. En aquest sentit, impulsar programes de gestió forestal amb herbívors (ruc, cabres, etc.) per a la gestió del sotabosc.

Impulsar iniciatives que promoguin les vinculacions dels elements del patrimoni històric i arqueològic de principal interès i amb valor històric amb els itineraris paisatgístics com a suplements pedagògics de la xarxa de recorreguts.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació:

Procurar què les carreteres definides com a itineraris paisatgístics, mantinguin obertes les perspectives al paisatge i evitar la construcció en les parcel·les agrícoles de tancaments, tanques, edificacions o elements opacs que limitin el camp visual o desfigurin les panoràmiques.

Objetivos de calidad paisajística y propuesta de medidas y acciones:

Objetivos de calidad paisajística:

Un paisaje con bosques de alcornocales, encinares y pinares preservados y gestionados, libro de transformaciones y procesos de artificialización, que mantenga el escenario de gran valor escénico que conforma.

Un paisaje agrícola y agroforestal preservado y muy gestionado, que mantengan los valores de los campos, su parcelación, y las construcciones agrícolas tradicionales.

Un sistema de itinerarios y miradores que enfaticen las panorámicas más relevantes y permita descubrir e interactuar con la diversidad y los matices de los paisajes de Las Gavarras.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 78 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Criterios y acciones:
Fomentar y mantener el paisaje de los alcornocales como valor histórico, productivo y estético. Hace falta a la vez fomentar y promocionar las actividades productivas asociadas a las explotaciones forestales.
Promover el control y definición de las masas forestales para reducir el riesgo de incendio forestal. En este sentido, impulsar programas de gestión forestal con herbívoros (burro, cabras, etc.) para la gestión del sotobosque.
Impulsar iniciativas que promuevan las vinculaciones de los elementos del patrimonio histórico y arqueológico de principal interés y con valor histórico con los itinerarios paisajísticos como suplementos pedagógicos de la red de recorridos.
Propuestas de criterios y acciones dirigidos prioritariamente a la ordenación:
Procurar para que las carreteras definidas como itinerarios paisajísticos, mantengan abiertas las perspectivas al paisaje y evitar la construcción en las parcelas agrícolas de cierres, vallas, edificaciones o elementos opacos que limiten el campo visual o desfiguren las panorámicas.

4.1.4.2
QUALITAT PAISATJÍSTICA. REQUERIMENTS AMBIENTALES SIGNIFICATIUS
CALIDAD PAISAJÍSTICA. REQUERIMIENTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

La proposta es materialitza considerant la qualitat paisatgística de la parcel·la derivada tant de les característiques pròpies del paisatge com de l'estat real de les parcel·les de Can Mercader.

QUALITAT PRIMÀRIA (visual) BAIXA
La presència d'observadors en la zona és considerada baixa pel fet que no hi ha angles oberts de visió del paisatge, en tot cas és una zona de pas per a arribar a altres àrees de Les Gavarres que compten amb un major interès paisatgístic. Les zones agràries predominen als voltants cap al municipi de Cassà de la Selva i just a partir de Can Mercader comencen a aparèixer les zones boscoses pròpies de Les Gavarres. Els punts o observatoris des d'on és percebut l'entorn i àrea d'abast de Can Mercader, que és on es podrien produir canvis en l'àmbit paisatgístic, són gairebé inexistents, excepte des de la servitud de pas en la vora sud de la parcel·la.

QUALITAT SECUNDÀRIA (del paisatge) ALTA
Es valora com a alta atès que la Masia es veu envoltada, en el seu entorn més immediat, exclusivament de vegetació autòctona i camps de cultiu i, a una distància superior a 1 km, d'altres finques amb masies de similar naturalesa.

QUALITAT TERCIÀRIA (fragilitat del territori) ALTA
La capacitat d'absorbir canvis no és elevada. Al marge de la seva baixa visibilitat, el valor paisatgístic és objectivament alt en ser un paratge clarament no urbanitzat i amb edificacions pràcticament inexistents, tot i que més endins del parc existeix una urbanització residencial (Els Metges) que altera aquest paisatge de forma substancialment important.
La propuesta se materializa considerando la calidad paisajística de la parcela derivada tanto de las características propias del paisaje como del estado real de las parcelas de Can Mercader.
CALIDAD PRIMARIA (visual) BAJA
La presencia de observadores en la zona es considerada baja debido a que no hay ángulos abiertos de visión del paisaje, en todo caso es una zona de paso para alcanzar otras áreas con mayor interés paisajístico de Las Gavarras. Las zonas agrarias predominan en los alrededores hacia el municipio de Cassà de la Selva y justo a partir de Can Mercader comienzan a aparecer las zonas boscosas propias de Las Gavarras. Los puntos u observatorios desde dónde es percibido el entorno y área de alcance de Can Mercader, que es donde se podrían producir cambios a nivel paisajístico, son casi inexistentes salvo desde la servidumbre de paso en el borde sur de la parcela.
CALIDAD SECUNDARIA (del paisaje) ALTA
Se valora como alta dado que la Masía se ve rodeada en su entorno más inmediato exclusivamente por vegetación autóctona y campos de cultivo, y a una distancia superior a 1km otras fincas con masías de similar naturaleza.
CALIDAD TERCIARIA (fragilidad del territorio) ALTA
La capacidad de absorber cambios no es elevada, al margen de su baja visibilidad, el valor paisajístico es objetivamente alto en tanto en cuanto es un paraje claramente no urbanizado y con edificaciones prácticamente inexistentes, si bien, más adentro del parque existe una urbanización residencial (Els Metges) que altera este paisaje de forma sustancialmente llamativa.

A causa del valor paisatgístic de la zona, el present EAE no té per objecte alterar-ho, com s'especificarà en pàgines següents, mantenint les condicions actuals a nivell d'ambient atmosfèric, contaminació acústica i/o lluminosa i en cap cas la superfície de sòl serà contaminada, al contrari, es prenen mesures (quant al tractament de les aigües residuals de l'edificació) per a reduir encara més l'impacte de l'activitat residencial i turística.
Dado el valor paisajístico de la zona, el presente EAE no tiene por objeto alterarlo, como se especificará en páginas siguientes, manteniendo las condiciones actuales a nivel de ambiente atmosférico, contaminación acústica y/o luminosa y en ningún caso la superficie de suelo será contaminada, **al contrario, se toman medidas (en cuanto al tratamiento de las aguas residuales de la edificación) para reducir aún más el impacto de la actividad residencial y turística.**

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

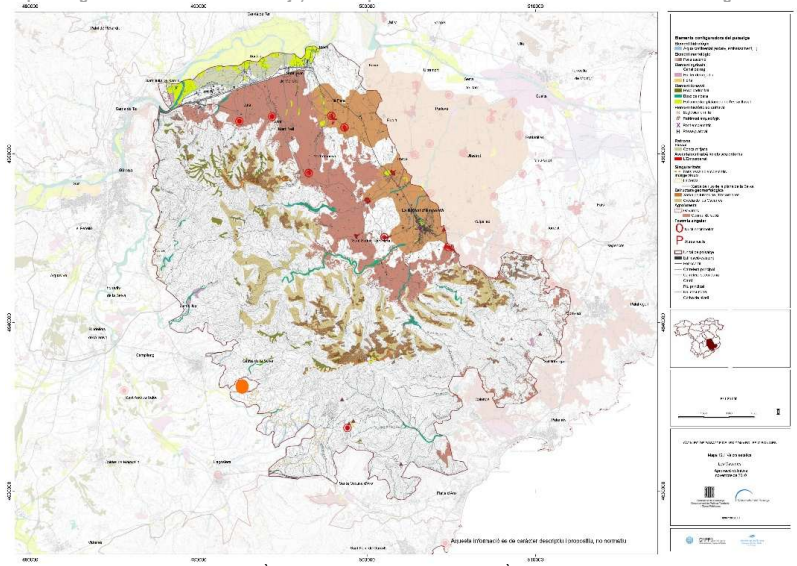
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 79 de 218

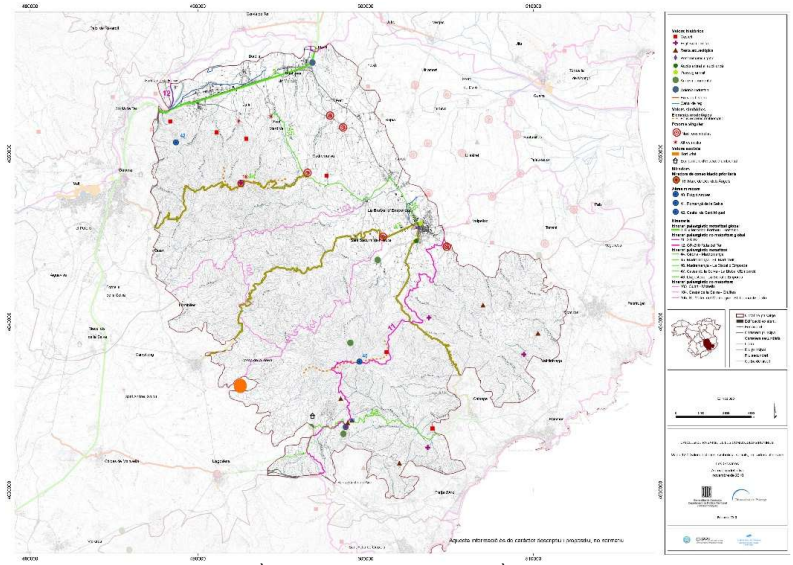
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Queden recollits els valors estètics, històrics, simbòlics i socials, i miradors i itineraris del paisatge de Les Gavarres en el **Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines**. **Cal destacar que, en aquesta cartografia, no s'inclou la ubicació de Can Mercader al voltant de Les Gavarres (vegeu ubicació en plans representada gràficament amb un cercle taronja) En qualsevol cas no s'indica en aquesta zona concreta cap valor a considerar de manera especial.**

Quedan recogidos los valores estéticos, históricos, simbólicos y sociales, y miradores e itinerarios del paisaje de Las Gavarras en el **Catálogo de Paisaje de las Comarcas Gerundenses. Cabe destacar que, en esta cartografía, no se incluye la ubicación de Can Mercader en el entorno de Las Gavarras (ver ubicación en planos grafiada con un círculo naranja) En cualquier caso no se indican en esta zona concreta ningún valor a considerar de forma especial.**



CAN MERCADER FORA FORA DE L'ÀREA LES GAVARRES EN EL CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES: **VALORS ESTÈTICS**
CAN MERCADER FUERA DEL ÁREA DE LAS GAVARRAS EN EL CATÁLOGO DE PAISAJE DE LAS COMARCAS GERUNDENSES: **VALORES ESTÉTICOS**



CAN MERCADER FORA FORA DE L'ÀREA LES GAVARRES EN EL CATÀLEG DE PAISATGE DE LES COMARQUES GIRONINES:
VALORS HISTÒRICS, SIMBÒLICS I SOCIALS, I MIRADORS I ITINERARIS
CAN MERCADER FUERA DEL ÁREA DE LAS GAVARRAS EN EL CATÁLOGO DE PAISAJE DE LAS COMARCAS GERUNDENSES:
VALORES HISTÓRICOS, SIMBÓLICOS Y SOCIALES, Y MIRADORES E ITINERARIOS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 80 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

5
EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES DEL PE
EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PE

Per mitjà de l'execució del Pla Especial de Can Mercader s'enumeren a continuació les afeccions sobre els següents aspectes del territori. La major part d'ells no es veuran afectats negativament atès que el PE tracta fonamentalment de dur a terme l'ampliació del 20% de la superfície de les edificacions i quant al paisatge millora les condicions actuals i futures (tant en els aspectes territorials superficials com en els subterranis), tal com es descriu més endavant detalladament en els apartats i1 i i2 (ampliacions) i i3 (paisatge).

Por medio de la ejecución del Plan Especial de Can Mercader se enumeran a continuación las afecciones sobre los siguientes aspectos del territorio. La mayor parte de ellos no se verán afectados negativamente dado que el PE trata fundamentalmente de llevar a cabo la ampliación del 20% de la superficie de las edificaciones y en cuanto al paisaje mejora las condiciones actuales y futuras (tanto en los aspectos territoriales superficiales como en los subterráneos), tal y como se describe más adelante en detalle en los apartados **i1** i **i2** (ampliaciones) i **i3** (paisaje).

AFECCIÓNS AFECCIONES	DESCRIPCIÓ / IMPACTE DESCRIPCIÓN / IMPACTO	VALORACIÓ VALORACIÓN
a1 **AFECCIÓ SOBRE EL SÒL** AFECCIÓN SOBRE EL SUELO	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a2 **AFECCIÓ A LA HIDROLOGIA SUPERFICIAL AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA SUPERFICIAL** AFECCIÓ A LA HIDROLOGIA SUBTERRÀNIA AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a3 **AFECCIÓ A L'AIRE** AFECCIÓN AL AIRE	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a4 **AFECCIÓ A LA VEGETACIÓ** AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN	Vegeu Vegeu apartat següent i i3 Vegeu apartado siguiente y i3	Mejora Mejora
a5 **AFECCIÓ A LA FAUNA** AFECCIÓN A LA FAUNA	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a6 **AFECCIÓ A LA POBLACIÓ** AFECCIÓN A LA POBLACIÓN	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a7 **AFECCIÓ A INFRAESTRUCTURES** AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a8 **AFECCIÓ ALS ESPAIS NATURALS PROTEGITS** AFECCIÓN A LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	Vegeu apartat següent i i3 Vegeu apartado siguiente y i3	Mejora Mejora
a9 **AFECCIÓ A MONTES** AFECCIÓN A MONTES	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a10 **AFECCIÓ A VIES PECUÀRIES** AFECCIÓN A VÍAS PECUARIAS	Inexistent Inexistente	No aplica No aplica
a11 **AFECCIÓ AL PATRIMONI HISTÒRIC-CULTURAL** AFECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	Vegeu apartat i1 Vegeu apartado siguiente y i1	Mejora Mejora
a12 **AFECCIÓ AL PAISATGE** AFECCIÓN AL PAISAJE	Vegeu apartat següent i i3 Vegeu apartado siguiente y i3	Mejora Mejora
a13 **AFECCIÓ PER GENERACIÓ DE RESIDUS** AFECCIÓN POR GENERACIÓN DE RESIDUOS	Vegeu apartat següent i i3 Vegeu apartado siguiente y i3	Mejora Mejora

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 81 de 218

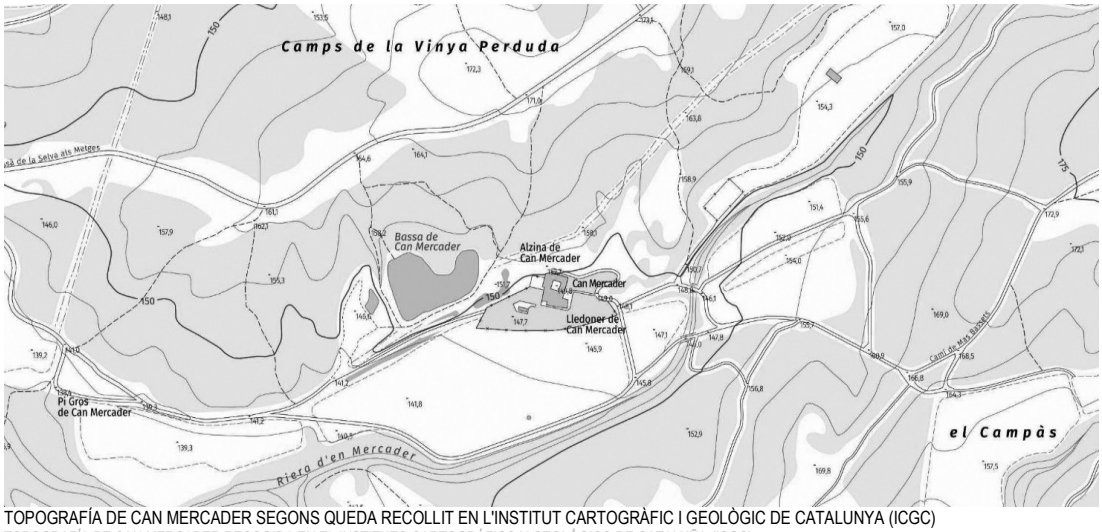
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ENTORN EXTERIOR DE L'EDIFICACIÓ DE CAN MERCADER: AFECTACIONS (a4, a8, a12 i a13)

ENTORNO EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN DE CAN MERCADER: AFECTACIONS (a4, a8, a12 i a13)

La topografia del terreny ascendeix progressivament des d'una cota de 138 m fins a 174 m d'altura sobre el nivell del mar. La intervenció se centra als voltants de l'edificació de Can Mercader, situada a 150 m d'altura, però pretén sanejar i recuperar la totalitat del terreny que conformen les 3 parcel·les citades de manera que tot el paisatge estigui sempre en òptimes condicions en l'àmbit paisatgístic i que es pugui desenvolupar les activitats de residència, de cultiu i forestals amb el màxim respecte a aquest paisatge, els valors del qual han estat descrits prèviament.

La topografía del terreno asciende progresivamente desde una cota de 138 m hasta 174 m de altura sobre el nivel del mar. La intervención se centra en los alrededores de la edificación de Can Mercader, situada a 150 m de altura, pero pretende sanear y recuperar la totalidad del terreno que conforman las 3 parcelas citadas de modo que todo el paisaje esté siempre en óptimas condiciones a nivel paisajístico y que se pueda desarrollar las actividades de residencia, de cultivo y forestales con el máximo respeto a dicho paisaje cuyos valores han sido descritos previamente.



TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER SEGONS QUEDA RECOLLIT EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)

TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRÁFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)

En el pla topogràfic s'aprecien les corbes de nivell des dels 138 m en l'extrem oest al costat del Pi Gros de Can Mercader i, en la diagonal oposada del pla, la part superior de la carretera de Cassà de la Selva als Metges, la cota de la qual ronda els 174 m. La depressió muntanyenca és suau i contínua, descendint fins a la Riera d´en Mercader (que és el límit sud de les parcel·les objecte d'aquest EAE) a excepció del desmunt del terreny al costat de l'edificació de la masia de Can Mercader, on hi ha entre 3 i 4 m de desnivell, i la discontinuïtat provocada per la bassa de Can Mercader que, com s'indica en el Pla Especial, prové d'una activitat d'extracció de granit efectuada durant la segona meitat del segle XX i que va ser paralitzada segurament pel nivell freàtic natural del terreny.

Els camins existents i el perímetre de les zones planes del territori, que corresponen a zones de cultiu actual o esplanades on hi ha hagut antigament algun tipus de cultiu, s'indiquen en els plànols d´aquest PE **(Vegeu documentació gràfica 002).**

L'accés a la finca es produeix venint del nucli de població de Cassà de la Selva per la carretera asfaltada que condueix a la Urbanització els Metges, prenent un desviament sense asfaltar cap a la dreta, situat en el quilòmetre 2,5 d'aquesta, i avançant 500 m pel Camí de Mas Bassets . Aquest camí va ser desviat en l'inici d'aquest segle pel sud de la parcel·la al costat de la Riera d´en Mercader amb la finalitat de preservar la privacitat de Can Mercader, atès que anteriorment discorria per la porta de l'edificació. D'aquesta manera els veïns de la zona: Mas Bassets i Can Bota, accedeixen a les seves propietats fent ús de la servitud de pas que discorre per la finca de Can Mercader.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 82 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Se aprecia en el plano topográfico las curvas de nivel desde los 138 m en el extremo oeste junto al Pi Gros de Can Mercader y en la diagonal opuesta del plano la parte superior de la carretera de Cassà de la Selva als Metges cuya cota ronda los 174 m. La depresión montañosa es suave y continua descendiendo hasta la Riera d´en Mercader (que es el límite sur de las parcelas objeto de este EAE) a excepción del desmonte del terreno junto a la edificación de la masía de Can Mercader, donde hay entre 3 y 4 m de desnivel, y la discontinuidad provocada por la balsa de Can Mercader que, como se indica en el Plan Especial, proviene de una actividad de extracción de granito efectuada durante la segunda mitad del siglo XX y que fue paralizada seguramente por el nivel freático natural del terreno.
Los caminos existentes y el perímetro de las zonas planas del territorio, que corresponden con zonas de cultivo actual o esplanadas donde ha habido antiguamente algún tipo de cultivo, se indican en los planos de este PE **(Ver documentación gráfica 002).**
El acceso a la finca se produce viniendo del núcleo de población de Cassà de la Selva por la carretera asfaltada que conduce a la Urbanización els Metges (Sierra de Matamala) tomando un desvío sin asfaltar hacia la derecha, situado en el kilómetro 2,5 de la misma, y avanzando por el Camino de Mas Bassets 500 m. Este camino fue desviado en el inicio de este siglo por el sur de la parcela junto a la Riera d´en Mercader con el fin de preservar la privacidad de Can Mercader, dado que anteriormente discurría por la puerta de la edificación. De este modo los vecinos de la zona: Mas Bassets y Mas Bota, acceden a sus propiedades haciendo uso de la servidumbre de paso que discurre por la finca de Can Mercader.



VISTES DEL LÍMIT DEL LÍMIT NORD DE LA PARCEL·LA AL SEU PAS PER LA CARRETERA DE CASSÀ DE LA SELVA A LA URBANITZACIÓ MATAMALA (ELS METGES)
VISTAS DEL LÍMITE DEL LÍMITE NORTE DE LA PARCELA A SU PASO POR LA CARRETERA DE CASSÀ DE LA SELVA A LA URBANIZACIÓN MATAMALA (ELS METGES)



DESVIAMENT DEL CAMÍ D'ACCÉS. AL FONS EL PI GROS DE CAN MERCADER
DESVÍO DEL CAMINO DE ACCESO. AL FONDO EL PI GROS DE CAN MERCADER



CAMI SERVITUD DE PAS. AL FONS CAN MERCADER
CAMINO SERVIDUMBRE DE PASO. AL FONDO CAN MERCADER



VISTA AÈRIA EN ESCORÇ D'ACCÉS A CAN MERCADER PER CARRETERA DELS METGES, CAMÍ SENSE ASFALTAR I SERVITUD DE PAS
VISTA AEREA EN ESCORZO DE ACCESO A CAN MERCADER POR CARRETERA DELS METGES, CAMINO SIN ASFALTAR Y SERVIDUMBRE DE PASO

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 83 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Tant la carretera com el camí de desviament i el camí de servitud de pas tenen en la major part del seu traçat una amplària suficient per a l'encreuament de dos vehicles, es troben en bon estat de conservació i no presenten greus incidències quan s'ocasionen fortes pluges puntuals. La resta dels camins interiors són senderes d'ús fonamentalment per als vianants i algun molt específic pot ser d'ús rodat per al manteniment de les àrees boscoses.

Tanto la carretera como el camino de desvío y el camino de servidumbre de paso tiene una anchura suficiente para el cruce de dos vehículos en la mayor parte de su trazado, se encuentran en buen estado de conservación y no presentan graves incidencias cuando se ocasionan fuertes lluvias puntuales. El resto de los caminos interiores son senderos de uso fundamentalmente peatonal y alguno muy específico puede ser de uso rodado para el mantenimiento de las áreas boscosas.

La vegetació i fauna existent, així com les característiques del mitjà, queda indicada amb anterioritat al descriure el mitjà biològic de la zona.

La vegetación y fauna existente, así como las características del medio, queda indicada con anterioridad al describir el medio biológico de la zona.

Cal destacar que en l'actualitat la Propietat manté com a zones de cultiu dues de les quatre zones planes que contenen les parcel·les i aquestes superfícies es destinen al cereal; aquest fet, atès que es troben al costat del camí d'accés (servitud pública de pas), contribueix al fet que existeixi una millor percepció visual del paisatge per part de transeünts i això contribueix sens dubte a un major respecte per aquest entorn natural. Aquests camps de cultiu se situen longitudinalment en la zona sud de l'entorn de Can Mercader a unes cotes (com pot veure's en el següent pla i vista aèria superposats) de 139,3 m i 141,8-145,9 m d'altura sobre el nivell del mar.

Existeixen dues altres esplanades en el terreny:
una al costat de la bassa, a una altura de 146,6 m, que no presenta condicions adequades per a albergar cap ús atès que aquest punt concret es transforma en la via de desguàs quan es produeix un desbordament natural si la bassa estigués plena d'aigua amb motiu de grans pluges i de l'aportació per escorrentia de cotes superiors,
i
una altra gran superfície plana, amb escàs arbratge, que se situa més cap a l'est i no és visible des de cap camí o carretera, a una altura de 154,3 m. En aquest lloc, anteriorment dedicat al cultiu, durant un temps es desenvolupava una activitat de cavalls per la qual en el seu moment aquesta finca va obtenir l'autorització pertinent. La propietat actual no pretén recuperar aquesta activitat eqüestre per tal que no interfereixi amb l'activitat residencial i turística per qüestions sanitàries i de manteniment o altres tipus d'impacte en el paisatge, etc.

Cabe destacar que en la actualidad la Propiedad mantiene como zonas de cultivo dos de las cuatro zonas planas que contienen las parcelas y dichas superficies se destinan al cereal; este hecho, dado que se encuentran junto al camino de acceso (servidumbre pública de paso), contribuye a que exista una mejor percepción visual del paisaje por parte de transeúntes y ello contribuye sin duda a un mayor respeto por ese entorno natural. Estos campos de cultivo se ubican longitudinalmente en la zona sur del entorno de Can Mercader a unas cotas (como puede verse en el siguiente plano y vista aérea superpuestos) de 139,3 m y 141,8-145,9 m de altura sobre el nivel del mar.
Existen otras dos explanadas en el terreno:
una junto a la balsa, a una altura de 146,6 m, que no presenta condiciones adecuadas para albergar ningún uso, dado que en caso de que la balsa estuviera llena de agua, con motivo de grandes lluvias y el aporte por escorrentía de cotas superiores, sería éste el punto concreto la vía de desagüe en caso de desbordamiento natural, y otra gran superficie plana sin arbolado apenas que se ubica más hacia el este y que no es visible desde ningún camino o carretera, a una altura de 154,3 m. En este lugar, anteriormente dedicado al cultivo, durante un tiempo se desarrollaba una actividad de caballos que en su día se autorizó para esta finca. La propiedad actual no pretende recuperar esta actividad ecuestre para que no interfiera con la actividad residencial y turística por cuestiones sanitarias y de mantenimiento u otros tipos de impacto en el paisaje etc.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 84 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



EXTENSIÓ DE CULTIU DE CEREAL ENFRONT DE L'EDIFICACIÓ DE CAN MERCADER
EXTENSIÓN DE CULTIVO DE CEREAL FRENTE A LA EDIFICACIÓN DE CAN MERCADER



SUPERPOSICIÓ DE LA TOPOGRAFÍA EN CAN MERCADER SEGONS QUEDA RECOLLIT EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)
SUPERPOSICIÓN DE LA TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRÁFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 85 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Les condicions de visibilitat són d'especial importància per a poder caracteritzar el paisatge existent. La conca visual queda representada en plans i imatges, entesa com l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia, la permeabilitat visual de la zona de projecte cap a l'entorn i viceversa, així com els espectadors, siguin permanents o ocasionals, que des dels diferents punts d'observació tenen dins del seu camp visual la parcel·la d'estudi, on es preveu la reconstrucció i ampliació de Can Mercader.

A causa de les característiques del paisatge, no hi ha possibilitat de visualitzar les edificacions existents des de cap punt excepte des del camí de servitud de pas que serveix d'accés a la Masia. Això respon al fet que Can Mercader està situada en un punt baix i envoltada per tots costats de superfícies boscoses de gran envergadura. Aquest fet esdevé significatiu atès que palesa el mínim impacte que aquesta edificació, protegida patrimonialment, té en el paisatge. El clar que es produeix davant de l'edificació motivat pels dos camps de cultiu prèviament citats, és el que permet visualitzar l'edificació i, en el sentit contrari, l'única cosa que pot contemplar-se des de l'edificació són aquests camps de cultiu, més enllà d'ells, les visuals són boscos de vegetació autòctona.

No existeixen més característiques rellevants en aquest paisatge, Can Mercader només pot ser observat des de l'interior de la pròpia parcel·la o des de l'aire, perquè des de l'altura d'un vianant la densitat de la massa boscosa no ho permet i no existeix cap desnivell pròxim que superi l'altura de la massa forestal que oculta la Masia de Can Mercader. En tot cas, únicament les parcel·les, en cap cas l'edificació, podrien arribar a veure's des de la llunyania, des d'algun punt alt concret de la Serra de Serramala. Per això, qualsevol ampliació de la finca que es plantegés, atesa la normativa que així ho permetés, no tindria cap impacte visual sempre que no se situés en les vores parcel·làries.

Las condiciones de visibilidad son de especial importancia para poder caracterizar el paisaje existente. Se representa en planos e imágenes la cuenca visual, entendida como el ámbito del territorio que es visible desde la implantación de la propuesta en función de la topografía, y la permeabilidad visual de la zona de proyecto hacia el entorno y viceversa, así como los espectadores, ya sean permanentes u ocasionales, que desde los diferentes puntos de observación tienen dentro de su campo visual la parcela de estudio, donde se prevé la reconstrucción y ampliación de Can Mercader.

Debido a las características del paisaje, no hay posibilidad de visualizar las edificaciones existentes desde ningún punto salvo desde el camino de servidumbre de paso que sirve de acceso a la Masía. La razón de que así sea es debido a que Can Mercader está ubicado en un punto bajo y rodeada por los cuatro costados por superficies boscosas de gran envergadura. Este hecho es por ello significativo dado que constata el mínimo impacto que esta edificación, protegida patrimonialmente, tiene en el paisaje. El claro que se produce delante de la edificación motivado por los dos campos de cultivo previamente citados es lo que permite visualizar la edificación y, en el sentido contrario, lo único que puede contemplarse desde la edificación son estos campos de cultivo, más allá de ellos las visuales son bosques de vegetación autóctona.

No existen más características relevantes en este paisaje, Can Mercader solo puede ser observado desde el interior de la propia parcela o desde el aire, porque desde la altura de un viandante la densidad de la masa boscosa no lo permite y no existe ningún desnivel próximo que supere la altura de la masa forestal que oculta la Masía de Can Mercader. En todo caso, la parcelas únicamente, en ningún caso la edificación, podrían llegar a verse desde la lejanía desde algún punto alto concreto de la Sierra de Serramala. Por ello, cualquier ampliación que se planteara en la finca, atendiendo a la normativa que así lo permitiera, no tendría impacto visual alguno siempre que no se ubicara en los bordes parcelarios.

L'element més evident de transformació visual del paisatge és l'encreuament per les dues parcel·les de Can Mercader d'una línia elèctrica de forma longitudinal. Aquesta línia subministra electricitat tant a la urbanització del Metges com a altres masies veïnes, com ara Mas Bassets.

L'existència d'un Centre de Transformació dins de la parcel·la, el seu manteniment i el mateix manteniment de la franja per la qual discorre aquesta línia eléctrica, són de vital importància per a minimitzar l'impacte real i els riscos que es produeixen en el paisatge.

El elemento más evidente de transformación visual del paisaje es el cruce de una línea eléctrica de forma longitudinal por las dos parcelas de Can Mercader. Esta línea suministra electricidad tanto a la urbanización del Metges como a otras Masías vecinas como Mas Bassets.

La existencia de un Centro de Transformación dentro de la parcela, su mantenimiento y el propio mantenimiento de la franja por la que discurre dicha línea eléctrica es de vital importancia para minimizar el impacto real y los riesgos que se producen en el paisaje.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 86 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



VISTA AÈRIA LÍNIA ELÈCTRICA
VISTA AÉREA LÍNEA ELÉCTRICA



CENTRE DE TRANSFORMACIÓ
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN



VISIÓ AÈRIA DEL TRAÇAT DE LA LÍNIA ELÈCTRICA AL SEU PAS PER CAN MERCADER
VISIÓN AÉREA DEL TRAZADO DE LA LÍNEA ELÉCTRICA A SU PASO POR CAN MERCADER

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 87 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

6

EFECTES PREVISIBLES DEL PE SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS CONCURRENTS

EFECTOS PREVISIBLES DEL PE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

El Pla Especial defineix l'ampliació del 20% de superfície i la rehabilitació de la Masia denominada Can Mercader i també la recuperació del seu entorn paisatgístic abandonat sense efectuar afeccions sobre l'entorn, per tant no està previst que tingui afeccions sobre els plans vigents, ja siguin estatals, autonòmics o locals (alguns d'ells s'inclouen íntegra o parcialment en els Annexos d'aquest PE), que s'enumeren a continuació:

El Plan Especial define la ampliación del 20% de superficie y la rehabilitación de la Masía Can Mercader y también la recuperación de su entorno paisajístico abandonado sin efectuar afecciones sobre el entorno, por tanto, no está previsto que tenga afecciones sobre los planes vigentes ya sean estatales, autonómicos o locales (algunos de ellos se incluyen íntegra o parcialmente en los Anexos de este PE) que se enumeran a continuación:

PLA NACIONAL D'ADAPTACIÓ AL CANVI CLIMÀTIC 2021-2030 (PNACC)
PLAN NACIONAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO 2021-2030 (PNACC)

ESTRATÈGIA DE GESTIÓ SOSTENIBLE DELS RESIDUS DE CATALUNYA
ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RESIDUOS DE CATALUÑA

PLA DE PROTECCIÓ CIVIL CONTRA INCENDIS FORESTALS A CATALUNYA
PLAN DE PROTECCIÓN CIVIL CONTRA INCENDIOS FORESTALES EN CATALUÑA

Vegeu Annexos del present Pla Especial.
Ver Anexos del presente Plan Especial.

ANNEX I ANEXO I	LLEI D´URBANISME DL 1/2010 LEY DE URBANISMO D/2010
ANNEX II ANEXO II	PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES) PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)
	LLEI D´URBANISME DL 1/2010. (Art.86bis i Disposició Transitòria Divuitena) LEY DE URBANISMO D/2010
	REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006 (Arts.106,100 i 115) REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006
	LLEI 21/2013 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL (Art. 6 – Anexo 3 Llei 6/2009) LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
	LLEI 16/2015 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL (Disposició addicional octava – Anexo 3 Llei 6/2009)) LEY 16/2015 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
ANNEX III ANEXO III	PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
	CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
	NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE REGULACIÓ DE LES FORMES D'ACTUACIÓ EN ELS BÉNS CATALOGATS CORRESPONENTS A MASIES NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANIZABLE NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EL SOL NO URBANIZABLE REGULACIÓN DE LAS FORMAS De ACTUACIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS CORRESPONDIENTES A MASÍAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES RURALES
ANNEX IV *ANEXO IV*	*MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)* ***SUPRIMIT*** *MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)* ***suprimido***
ANNEX V ANEXO V	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.5 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 88 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

7

CONCLUSIONS. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA I MESURES DE SEGUIMENT*

CONCLUSIONES. EVALUACIÓN GLOBAL DEL PLAN Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO*

El present EAE, que descriu, justifica i detalla totes i cadascuna de les intervencions que són susceptibles d'afectar les condicions ambientals d'aquest punt concret del territori, conforma una proposta en la qual no sols no es veuen afectats els valors paisatgístics i patrimonials sinó que milloren substancialment les condicions actuals complint així els objectius ambientals establerts per les normatives vigents i els organismes competents que les regulen.

Pel fet que (i3) les propostes sobre les zones agrícoles i forestals es refereixen a la seva delimitació i bon manteniment, (i1) que les propostes sobre l'ampliació posterior en planta primera de l'edificació no perjudica la seva situació actualment existent, més aviat aporta millores en la seva sostenibilitat i seguretat constructiva, i (i2) que la proposta de la nova ampliació lateral en planta baixa compleix amb tots els requisits normatius, sense excavacions o modificacions ni l'orografia ni les masses forestals, pot considerar-se que l'acceptació d'aquest EAE no exigeix mesures ulteriors de seguiment i/o supervisió per a reduir o corregir efectes negatius atès que no poden derivar-se de cap de les actuacions enumerades en aquest TRPE.

En tot cas, per la seva pertinença de les parcel·les a PPP, PEIN i XN2000 GAVARRES s'implantaran en l'apartat mesures i condicions especials citades en l'apartat 2 d'aquest estudi per a la prevenció d'incendis forestals.

La fragilitat paisatgística amb relació a la proposta es considera baixa, ja que no es veuen alterats els valors i el caràcter del paisatge a causa de les actuacions descrites. En totes les actuacions s'ha buscat la recuperació i revitalització del paisatge i dels volums existents en l'edificació (potenciant els valors arquitectònics de la normativa vigent i de l'activitat residencial i turística). Les solucions tradicionals i ecològiques adoptades en el projecte de Can Mercader ajuden a la seva perfecta integració. La reforma de la Masia s'observa positiva per a la reactivació de la edificació, per al seu entorn agrari i per a la regeneració i manteniment del paisatge boscós circumdant.

La intervenció en l'edifici existent se centra bàsicament en la integració dels dos nous volums edificatoris annexats a l'original que l'amplia lleugerament sense depassar en planta primera el contorn rectangular màxim actualment ocupat per l'edificació original, i amplia en planta baixa el volum edificat aprofitant el desmunt del terreny connectant l'edificació principal amb el volum de vestuaris/garatge existent. Es projecta segons les tècniques constructives de l'arquitectura tradicional, sempre de proporcions rectangulars, integrant-la en els àmbits constructiu, cromàtic i volumètric de manera idèntica al volum original, el qual es respecta íntegrament. No es produeix cap impacte en l'edificació atès que el projecte busca l'harmonització de la Masia amb el paisatge, i per això en la construcció històrica de Can Mercader es realcen i reparen les façanes de pedra vista, els brancals amb carreus vistos i les cobertes amb teula ceràmica, executats tots ells segons les formes tradicionals pròpies de la zona.

No es consideren altres alternatives més idònies per a les ampliacions proposades per motius obvis d'integració en l'edificació protegida patrimonialment, per la no alteració volumètrica de l'edifici principal, per qüestions d'absència d'alteració del paisatge en qüestions d'accessos, etc.

En resum, tant pel tipus d'actuació prevista com per les mesures preventives i correctores que es produeixen per les actuacions descrites que es preveuen dur a terme, es considera que l'actuació projectada a l'entorn de la parcel·la no ha de generar un impacte paisatgístic destacable, en nombrosos aspectes millorarà respecte la situació actual en restaurar de la Masia per a recuperar el seu adequat manteniment i evitar així la deterioració del patrimoni històric i paisatgístic.

El nou caràcter de la Masia que la Propietat pretén imbuir al complex amb les accions descrites en el paisatge i que es deriven del Pla Especial al complet, està orientat als valors socials, ja que s'enfoca en el desenvolupament espiritual de les persones i, per tant, és inherent al respecte fonamental per la naturalesa, prioritzant els valors de sostenibilitat amb

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 89 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

aprofitament d'aigua, utilització d'energies renovables o de baix consum, i buscant una millor integració de les estructures modernes energètiques dins de l'entorn natural en què es troba la parcel·la.

En definitiva, l'impacte paisatgístic no sols es considera baix, sinó que recupera l'esplendor ambiental del lloc en considerar en tot moment els elements / intervencions d'integració paisatgística òptims.

Per tot el descrit en aquest EAE, el conjunt d'actuacions d'impacte paisatgístic i ambiental en Can Mercader es valora com a COMPATIBLE.

El presente EAE, que describe, justifica y detalla todas y cada una de las intervenciones que son susceptibles de afectar a las condiciones ambientales de este punto concreto del territorio, conforma una propuesta en la cual no solo no se ven afectados los valores paisajísticos y patrimoniales sino que mejoran sustancialmente las condiciones actuales cumpliendo así los objetivos ambientales establecidos por las normativas vigentes y los organismos competentes que las regulan.

*Debido a que (**i3**) las propuestas sobre las zonas agrícolas y forestales se refieren a su delimitación y buen mantenimiento, (**i1**) que las propuestas sobre la ampliación posterior en planta primera de la edificación no perjudica su situación actualmente existente, más bien aporta mejoras en su sostenibilidad y seguridad constructiva, y (**i2**) que la propuesta de la nueva ampliación lateral en planta baja cumple con todos los requisitos normativos, sin excavaciones o modificaciones ni la orografía ni las masas forestales, puede considerarse que la aceptación de este EAE no exige medidas ulteriores de seguimiento y/o supervisión para reducir o corregir efectos negativos dado que no pueden derivarse de ninguna de las actuacions enumerades en este TRPE.*

En todo caso, dada la pertenencia de las parcelas a PPP, PEIN y XN2000 GAVARRES se implantarán en el apartado medidas y condiciones especiales citadas en el apartado 2 de este estudio para la prevención de incendios forestales.

La fragilidad paisajística en relación a la propuesta se considera baja, puesto que no se ven alterados los valores y el carácter del paisaje debido a las actuaciones descritas. En todas las actuaciones se ha buscado la recuperación y revitalización del paisaje y de los volúmenes existentes en la edificación (potenciando los valores arquitectónicos de la normativa vigente y de la actividad residencial y turística). Las soluciones tradicionales y ecológicas adoptadas en el proyecto de Can Mercader ayudan a su perfecta integración. La reforma de la Masía se observa positiva para la reactivación de la edificación, para su entorno agrario y para la regeneración y mantenimiento del paisaje boscoso circundante.

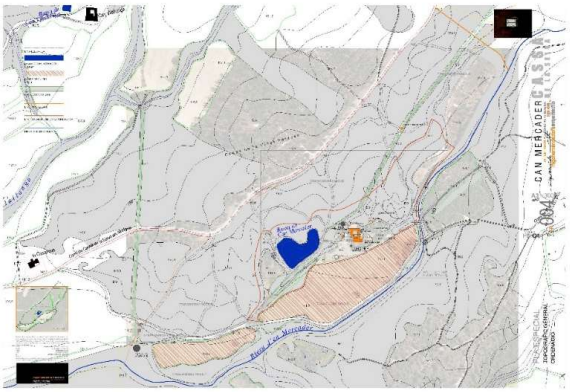
La intervención en el edificio existente se centra básicamente en la integración de los dos nuevos volúmenes edificatorios anexados al original que lo amplia ligeramente sin rebasar en planta primera el contorno rectangular máximo actualmente ocupado por la edificación original, y amplía en planta baja el volumen edificado aprovechando el desmonte del terreno conectando la edificación principal con el volumen de vestuarios/garaje existente. Se proyectan según las técnicas constructivas de la arquitectura tradicional, siempre de proporciones rectangulares, integrándolos a nivel constructivo, cromático y volumétrico de forma idéntica al volumen original, el cual se respeta en su totalidad. No se produce impacto alguno en la edificación dado que el proyecto busca la armonización de la Masía con el paisaje y por ello en la construcción histórica de Can Mercader se realzan y reparan las fachadas de piedra vista, los brancales con sillares vistos y las cubiertas con teja cerámica, ejecutados todos ellos según las formas tradicionales propias de la zona.

No se consideran otras alternativas más idóneas para las ampliaciones propuestas por motivos obvios de integración en la edificación protegida patrimonialmente, por la no alteración volumètrica del edificio principal, por cuestiones de ausencia de alteración del paisaje en cuestiones de accesos, etc.

En resumen, tanto por el tipo de actuación prevista como por las medidas preventivas y correctoras que se producen por las actuaciones descritas que se prevén llevar a cabo, se considera que la actuación proyectada en el entorno de la parcela no tiene que generar un impacto paisajístico destacable, en numerosos aspectos mejorará respeto la situación actual al restaurar de la Masía para recuperar su adecuado mantenimiento y evitar así el deterioro del patrimonio histórico y paisajístico. El nuevo carácter del la Masía que la Propiedad pretende dotar al complejo con las acciones descritas en el paisaje y que se derivan del Plan Especial al completo, está enfocado a los valores sociales, en tanto en cuanto se enfoca en el desarrollo espiritual de las personas y por tanto ello conlleva un respeto fundamental a la naturaleza priorizando los valores sostenibilidad, con aprovechamiento de agua, utilización de energías renovables o de bajo consumo y buscando una mejor integración de las estructuras modernas energéticas dentro del entorno natural en que se encuentra la parcela.

En definitiva el impacto paisajístico no solo se considera bajo, sino que recupera el esplendor ambiental del lugar al considerar en todo momento los elementos / intervenciones de integración paisajística más óptimos.

Por todo lo descrito en este EAE, el conjunto de actuaciones de impacto paisajístico y ambiental en Can Mercader se valora como COMPATIBLE.



Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé arquitecto s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 90 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

*MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL PLA ESPECIAL**
*MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN ESPECIAL**

La finalitat del present **Pla Especial TRvCJUL2026 de Can Mercader** és la descripció i justificació de totes aquelles determinacions necessàries per a l'ampliació de la seva superfície un 20% acollint-se al dret que atorguen les seves condicions urbanístiques. El mer fet de sol·licitar aquesta ampliación i rehabilitació de la Masia catalogada Can Mercader, situada en sòl no urbanitzable, exigeix estrictament dins de la legalitat vigente -segons resen els articles de la Llei d'Urbanisme DL1/2010- la presentació d'un Pla Especial (PE).

Con la ulterior aprobació d´aquest PE, la Masia de Can Mercader continuarà desenvolupant amb un 20% més de superfície i sota l'idèntic marc legal previ, el mateix ús i activitat que fins a la data, mantenint la mateixa capacitat màxima legalitzada: 18 places d'allotjament en 9 unitats.

La finalidad del presente **Plan Especial TRvCJUL2026 de Can Mercader** es la descripción y justificación de todas aquellas determinaciones necesarias para la ampliación de su superficie un 20% acogiéndose al derecho que otorgan sus condiciones urbanísticas. El mero hecho de solicitar esta ampliación y la rehabilitación de la Masía catalogada Can Mercader, situada en suelo no urbanizable, exige estrictamente dentro de la legalidad vigente, -según rezan los artículos de la Ley de Urbanismo DL1/2010- la presentación de un Plan Especial (PE).
Con la ulterior aprobación de este PE, la Masía de Can Mercader seguirá desarrollando con un 20% más de superficie y bajo el idéntico marco legal previo, el mismo uso y actividad que hasta la fecha, manteniendo la misma capacidad máxima legalizada: 18 plazas de alojamiento en 9 unidades.

L'activitat de Can Mercader està consolidada des de 2007 i no es modifica de cap manera; *les ampliacions laterals de l'edificació, que queden justificades en aquest PE, estaran destinades a resoldre les instal·lacions tècniques i a albergar una sala polivalent per a activitats culturals, d'oci i especialment de desenvolupament espiritual i ióguico* que pot englobar-se tant en l'epígraf f) Activitats vinculades al turisme rural; el h) Activitats esportives i d'oci que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors objecti de la protecció d'aquestes Normes a què fa referència l'article I , on s'especifica el garantir els valors ecològics, paisatgístics i culturals; i el g) Usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental i també les activitats excursionistes i d'oci tradicionals, els quals han de respectar els valors naturals de les Gavarres i els seus béns, en congruència amb les finalitats esmentades en l'article I, on s'especifica el garantir els valors ecològics, paisatgístics i culturals.

La actividad de Can Mercader está consolidada desde 2007 y no se modifica en modo alguno; *las ampliaciones laterales de la edificación, que quedan justificadas en este PE, estarán destinadas a resolver las instalaciones técnicas y a albergar una sala polivalente para actividades culturales, de ocio y en especial de desarrollo espiritual y yóguico* que puede englobarse tanto en el epígrafe f) Actividades vinculadas al turismo rural; el h) Actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural, siempre que no sean susceptibles de originar degradaciones de los valores objete de la protección de estas Normas a que hace referencia el artículo I , donde se especifica el garantizar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales; y el g) Usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales, los cuales tienen que respetar los valores naturales de las Gavarres y sus bienes, en congruencia con las finalidades mencionadas en el artículo I, donde se especifica el garantizar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

És d'importància determinant el fet que es tracta d'una activitat vinculada al allotjament rural, i els seus principis bàsics de desenvolupament sostenible i de conservació de l'equilibri entre els aspectes socioeconòmics i mediambientals són la garantia perquè el valor patrimonial i paisatgístic de Can Mercader pugui respectar-se i mantenir-se en el temps:

1 La sostenibilitat ecològica, procura que el desenvolupament sostenible sigui compatible amb el manteniment dels processos ecològics principals, de la diversitat ecològica i dels recursos biològics.
2 La sostenibilitat social, cultural i espiritual, faciliten el creixement personal i el control de les persones sobre les seves pròpies vides, s'alineen amb la cultura i els valors de les persones, i mantenen la identitat de les diferents comunitats.
3 La sostenibilitat econòmica, contribueix al fet que el desenvolupament sigui econòmicament eficient i els recursos siguin gestionats de manera que es conservin per les generacions futures.

El turisme, ben entès i ben gestionat, contribueix sense cap dubte a la conservació, protecció i restauració de l'ecosistema i a la protecció ambiental.

Es de importancia determinante que se trata de una actividad vinculada al alojamiento rural, y sus principios básicos para el desarrollo sostenible y para conservar el equilibrio entre los aspectos socioeconómicos y medioambientales son la garantía para que pueda respetarse y mantenerse en el tiempo el valor patrimonial y paisajístico de Can Mercader:
1 La sostenibilidad ecológica proporciona que el desarrollo sostenible sea compatible con el mantenimiento de los procesos ecológicos principales, de la diversidad ecológica y de los recursos biológicos.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 91 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2 La sostenibilidad social, cultural y espiritual por las cuales aumenta el desarrollo y el control de las personas sobre sus propias vidas, que sea compatible con la cultura y los valores de las personas, y que mantenga la identidad de las diferentes comunidades.
3 La sostenibilidad económica contribuye a que el desarrollo sea económicamente eficiente y que los recursos sean gestionados de forma que se conserven por las generaciones futuras.
El turismo bien entendido y bien gestionado contribuye, sin lugar a duda, a la conservación, protección y restauración del ecosistema y a la protección ambiental.

Al mateix temps es veuen necessàries accions per a l'adequada protecció del medi natural i del seu paisatge, així com la delimitació en termes de seguretat de l'àmbit de desenvolupament de l'activitat d'allotjament rural. El Pla Especial concreta i justifica detalladament els criteris, volum i dimensions de *les ampliacions de la construcció existent,* tenint en compte les condicions necessàries per a garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial, d'acord, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic. D'aquesta manera el Pla fixa les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació en general del patrimoni i la fragmentació d'espais agraris, i contribueix a minorar els efectes de les edificacions, dels seus usos i accessos, i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, d'acord amb les condicions de caràcter urbanístic i paisatgístic vigents.
Al mismo tiempo se ven necesarias acciones para la adecuada protección del medio natural y de su paisaje, así como la delimitación en términos de seguridad del ámbito de desarrollo de la actividad de alojamiento rural. El Plan Especial concreta y justifica detalladamente los criterios, volumen y dimensiones de *las ampliaciones de la construcción existente*, teniendo en cuenta las condiciones necesarias para garantizar que los materiales, los sistemas constructivos, el volumen y la tipología aparentes sean coherentes formalmente con el carácter del ámbito territorial, de acuerdo, con los criterios establecidos en este sentido por el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico. De este modo el Plan fija las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación en general del patrimonio y la fragmentación de espacios agrarios, y contribuye a aminorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos, y de los servicios y las infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, de acuerdo a las condiciones de carácter urbanístico y paisajístico vigentes.

L'ampliació proposada es divideix en dues actuacions:
d'una banda, una petita ampliación lateral en planta baixa y primera en l'edificació existent de Can Mercader per a allotjar les instal·lacions tècniques de la Masia que es trobaven en un estat deficient en un espai insuficient alhora que, seguint la morfologia rectangular del conjunt edificat, es prolonga el volum situat en la zona nord per així protegir la façana oest de l'exposició provocada pel desmunt del terreny on es troba l'Alzina protegida de Can Mercader que es trobava sense cap consolidació,
i
d'altra banda, la construcció d'un volum polivalent amb una sala diàfana com a complement a l'activitat atès que no és possible efectuar actualment en cap estada tancada existent teràpies i altes accions amb espai suficient per a les 18 persones / places per a la qual està autoritzada l'activitat sense menyscapte de l'espai de menjador que ha d'existir per normativa a l'interior del volum actual de la Masia.

La suma de les ambdues ampliacions laterals s'ajustarà al 20% de la superfície edificada actualment de la Masia, considerant que han d'eliminar-se les actuacions no legalitzades des de principi de segle XX i que poden apreciar-se en l'Estudi Arqueològic i de Patrimoni adjunt a aquest TRPE.
La ampliación propuesta, se divide en dos actuaciones:
por un lado, una *pequeña* ampliación lateral en planta baja y primera en la edificación existente de Can Mercader para ubicar las instalaciones técnicas de la Masía que se encontraban en un estado deficiente en un espacio insuficiente y para al mismo tiempo, siguiendo la morfología rectangular del conjunto edificado, la prolongación del volumen situado en la zona norte y así proteger la fachada oeste de la exposición provocada por el desmonte del terreno donde se encuentra la Encina de Can Mercader protegida que se encontraba sin consolidación alguna,
y
por otro lado, la construcción de una ampliación lateral en planta baja para uso de sala polivalente con una sala diáfana como complemento a la actividad dado que no es posible efectuar actualmente en ninguna estància cerrada existente las terapias y otras acciones, con espacio suficiente para las 18 personas / plazas para la que está autorizada la actividad, sin menoscabo del espacio de comedor que debe existir por normativa en el interior del volumen actual de la Masía.
La suma de las ambas ampliaciones laterales se ajustará al 20% de la superficie edificada actualmente de la Masía, considerando que deben eliminarse las actuaciones no legalizadas desde principio de siglo XX y que pueden apreciarse en el Estudio Arqueológico y de Patrimonio adjunto a este TRPE.

Es fa referència al contingut del apartat **2.2.1 AMPLIACIÓ 01** per l'ampliació posterior en plantes baixa i primera de la Masia Can Mercader i la seva rehabilitación, **pàgines 35 a 44** de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), per a completar la intervenció d'ampliació que es descriu a continuació:
Se hace referencia al contenido del apartado **2.2.1 AMPLIACIÓN 01** en cuanto a la *ampliación posterior en plantas baja y primera* de la Masía Can Mercader y su rehabilitación, páginas 31 a 40 del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), para completar la intervención de ampliación que se describe a continuación:

Es fa referència al contingut del apartat **2.2.2 AMPLIACIÓ 02** per *ampliació lateral per a l'ús de sala polivalent en planta baixa*, **pàgines 45 a 49** de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), per a completar la intervenció d'ampliació que es descriu a continuació:
Se hace referencia al apartado **2.2.2 AMPLIACIÓ 02** en cuanto a la *ampliación lateral para el uso de sala polivalente en planta baja*, **páginas 41 a 46** del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), para completar la intervención de ampliación que se describe a continuación:

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 92 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

INTERVENCIONS DE CONSOLIDACIÓ EN EL PATRIMONI i RECUPERACIÓ, CONSERVACIÓ i MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ. ACTUACIONS EN L'EDIFICACIÓ EXISTENT

INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN EN EL PATRIMONIO Y RECUPERACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Es descriuen a continuació les actuacions a realitzar segons l'estat real de l'edificació protegida per a definir posteriorment les ampliacions sol·licitades per aquest Pla Especial. Totes les intervencions descrites a continuació tenen com a objectiu consolidar l'edifici per a fer possible de nou que es desenvolupi l'activitat de la Masia considerant totes les normatives vigents (ja siguin de patrimoni, paisatgístiques, ambientals, constructives, turístiques, etc.), tenint en compte el veritable pèssim estat de la propietat, tant en l'edificat com en el terreny agrícola o forestal circumdant, i adaptant-la a les condicions exigibles en l'actualitat amb el màxim respecte a les preexistències.

La seva execució farà desaparèixer el risc d'ensulsiada de murs, a causa dels assentaments produïts al llarg dels segles o de la humitat existent deguda a la falta de manteniment de l'edifici, així com el risc existent per les condicions dels forjats horitzontals o inclinats de l'edifici per l'existència de plagues i podridura en els elements estructurals centenaris.

Se describen a continuación las actuaciones a realizar según el estado real de la edificación protegida para definir posteriormente las ampliaciones solicitadas por este Plan Especial. Todas las intervenciones descritas a continuación tienen como objetivo consolidar el edificio para hacer posible de nuevo que se desarrolle la actividad de la Masía considerando todas las normativas vigentes (ya sean de patrimonio, paisajísticas, ambientales, constructivas, turísticas etc), teniendo en cuenta el pésimo estado real de la propiedad, tanto en lo edificado como en el terreno agrícola o forestal circundante, y adaptándola a las condiciones exigibles en la actualidad con el máximo respeto a las preexistencias.
Su ejecución hará desaparecer el riesgo de derrumbe de muros, por los asentamientos producidos a lo largo de los siglos o por humedad existente debida a la falta de mantenimiento del edificio, así como el riesgo existente por las condiciones de los forjados horizontales o inclinados del edificio por la existencia de plagas y podredumbre en los elementos estructurales centenarios.

Aquestes intervencions s'afegeixen a les ja descrites anteriorment en aquest PE i que es refereixen a la recuperació i manteniment de les superfícies exteriors de la finca (jardí, camins, bosc, camps agrícoles, bassa etc) trobades en un estat molt descurat i que són imprescindibles per a la represa de l'activitat.

Estas intervenciones se añaden a las ya descritas anteriormente en este PE y que se refieren a la recuperación y mantenimiento de las superficies exteriores de la finca (jardín, caminos, bosque, campos agrícolas, balsa etc) encontradas en un estado muy descuidado y que son imprescindibles para la reanudación de la actividad.

L'establiment conservarà les 18 places legalitzades en l'actualitat, però orientant aquesta activitat no com un simple allotjament rural sinó afegint valor al mateix, destinant la Masia al creixement personal de les persones basat en la filosofia iòguica oriental per a la contemplació, meditació i ajuda espiritual dels qui allí acudeixin dins d'un marc únic al Parc Natural de Les Gavarres.

El establecimiento conservará las 18 plazas legalizadas en la actualidad, pero orientando dicha actividad no como un simple alojamiento rural sino añadiendo valor al mismo, destinando la Masía al desarrollo de las personas basado en la filosofía yóguica oriental para la contemplación, meditación y ayuda espiritual de los que allí acudan dentro de un marco único en el Parque Natural de Las Gavarras.



VISTA ZENITAL DE CAN MERCADER A L´ABRIL 2022
VISTA CENITAL DE CAN MERCADER EN ABRIL 2022

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 93 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



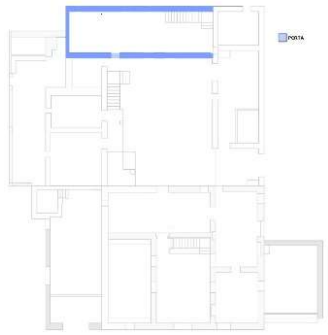
VISTA DE TEULADES DES DE TORRE
VISTA DE TEJADOS DESDE TORRE



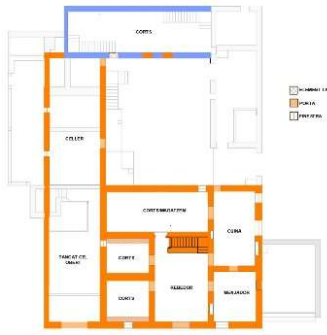
FAÇANA OEST
FACHADA OESTE

La impossibilitat de la recuperació en termes estrictes del volum original de Can Mercader radica, com pot deduir-se de l'**Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials** adjunt, que, fins a 2022 aquesta edificació ha sofert al llarg dels segles i especialment durant el transcurs del segle XX, innombrables afegits i modificacions, tant en la seva volumetria com en el tractament dels seus buits de façana i materials de construcció i revestiments utilitzats:

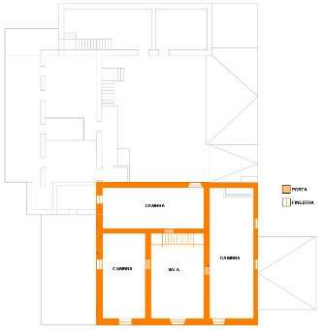
La imposibilidad de la recuperación en términos estrictos del volumen original de Can Mercader radica, como puede deducirse del **Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales** adjunto, en que, hasta 2022 esta edificación ha sufrido a lo largo de los siglos y especialmente durante el transcurso del siglo XX, innumerables añadidos y modificaciones, tanto en su volumetría como en el tratamiento de sus huecos de fachada y materiales de construcción y revestimientos utilizados:



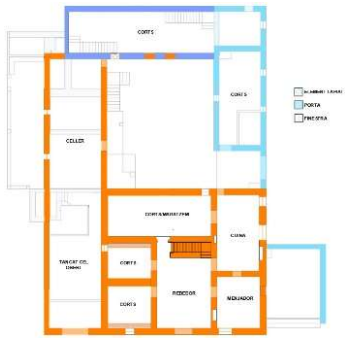
FASE 0. PLANTA BAIXA



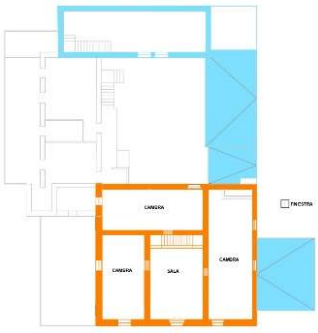
FASE 1. PLANTA BAIXA



FASE 1. PLANTA PRIMERA



FASE 2. PLANTA BAIXA



FASE 2. PLANTA PRIMERA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 94 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

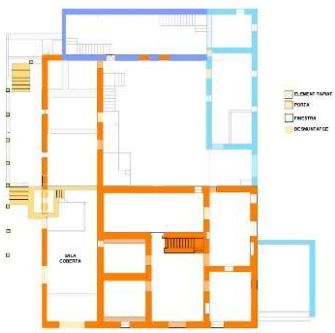
CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

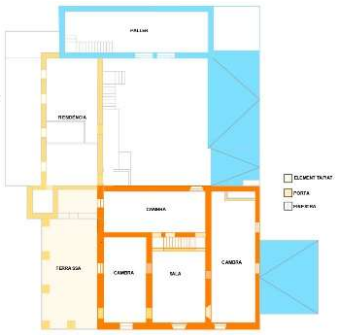
PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026 **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

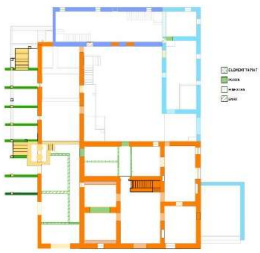
PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA



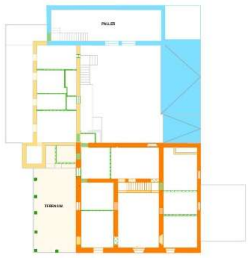
FASE 3. PLANTA BAIXA



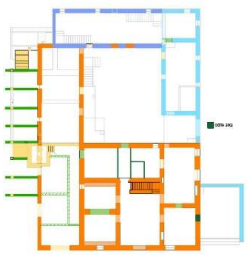
FASE 3. PLANTA PRIMERA



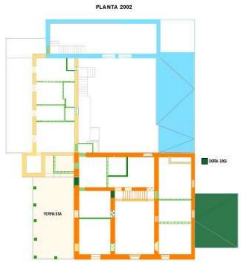
FASE 4.1. PLANTA BAIXA



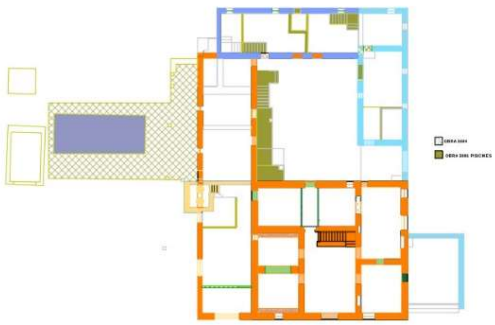
FASE 4.1. PLANTA PRIMERA



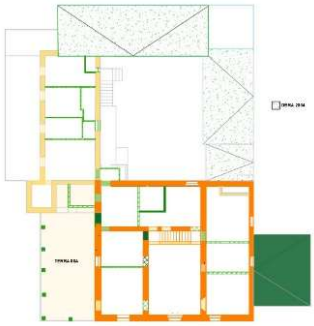
FASE 4.2. PLANTA BAIXA



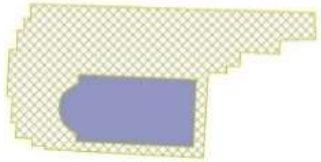
FASE 4.2 PLANTA PRIMERA



FASE 4.3. PLANTA BAIXA



FASE 4.3 PLANTA PRIMERA



Únicament figuren en les fitxes de protecció (incloses en aquest PE) imatges de la seva façana principal SUD, on pot confirmar-se que tant la seva volumetria com els buits, brancales i rellotge de sol són els únics elements que han perdurat en el temps, i ni tan sols íntegrament ja que, tant en els extrems Est com a l'Oest de la façana principal (Façana Sud) aquesta construcció de tipus basilical té adherits sengles volums tancats que han modificat les façanes Est i Oest originals.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 95 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

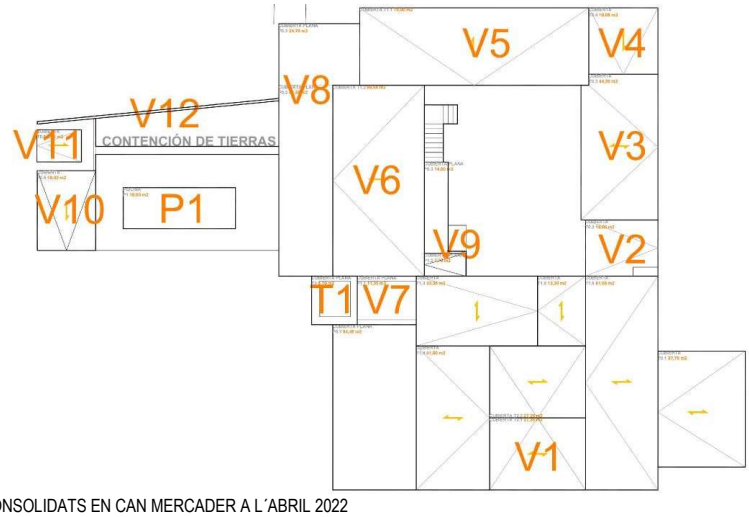
Es conserva en tot cas l'estructura interior de planta basilical de l'edificació principal i es rehabiliten murs, escala i els pocs passos de porta, voltas i arcs que sembla que no han estat modificats al llarg dels segles.

Amb aquesta situació de partida en la qual no existeix ni un sol volum pur que es pugui recuperar, totes les actuacions -tant realitzades com previstes- que figuren en els plans presentats en el present PE tracten d'en primer lloc de detenir el procés constructiu degeneratiu (produït per l'abandó i mal manteniment interior de l'edificació) que hagués desembocat en un col·lapse irrecuperable de l'edificació, i en segon lloc harmonitzar els elements recognoscibles com a originals amb els quals s'han anat afegit en el temps i els que són objecte específic d'aquest PE, amb la finalitat de recuperar amb unes condicions d'habitabilitat adequades per a l'allotjament rural que es gestiona en Can Mercader, i en tot cas les pròpies d'un edifici habitat.

En el present PE, s'han pres com a *referència 3 fonts: la planta i fotografies del catàleg de patrimoni de 1982, la fitxa del POUM (2009) sense documentació gràfica i la fitxa d'inventari de masies de 2011 de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.*

Únicamente figuran en las fichas de protección (incluidas en este PE) imágenes de su fachada principal SUR, donde puede confirmarse que tanto su volumetría como los huecos, brancales y reloj de sol son los únicos elementos que han perdurado en el tiempo, y ni siquiera en su totalidad ya que, tanto en los extremos Este como en el Oeste de la fachada principal (Fachada Sur) esta construcción de tipo basilical tiene adheridos sendos volúmenes cerrados que han modificado las fachadas Este y Oeste originales.
Se conserva en todo caso la estructura interior de planta basilical de la edificación principal y se rehabilitan muros, escalera y los pocos pasos de puerta, voltas y arcos que parece que no han sido modificados a lo largo de los siglos.
Con esta situación de partida en la que no existe ni un solo volumen puro que se pueda recuperar, todas las actuaciones -tanto realizadas como previstas- que figuran en los planos presentados en el presente PE tratan de en primer lugar de detener el proceso constructivo degenerativo (producido por el abandono y mal mantenimiento interior de la edificación) que hubiera desembocado en un colapso irrecuperable de la edificación, y en segundo lugar armonizar los elementos reconocibles como originales con los que se han ido añadido en el tiempo y los que son objeto específico de este PE, con el fin de recuperar con unas condiciones de habitabilidad adecuadas para el alojamiento rural que se gestiona en Can Mercader, y en todo caso las propias de un edificio habitado.
En el presente PE, se han tomado como referencia 3 fuentes: la planta y fotografías del catálogo de patrimonio de 1982, la ficha del POUM (2009) sin documentación gráfica y la ficha de inventario de masías de 2011 del Ayuntamiento de Cassà de la Selva.

Sobre la base del punt de partida de l'edificació, del seu estat i de les volumetries que es poden apreciar en el pla que es mostra a continuació, i que es complementen amb l'exhaustiu Estudi Històric Arqueològic i de Valors Patrimonials de Can Mercader adjunt, es plantegen les actuacions per a la rehabilitació i ampliació de Can Mercader.
En base al punto de partida de la edificación, de su estado y de las volumetrías que se pueden apreciar en el plano que se muestra a continuación, y que se complementan con el exhaustivo Estudio Histórico Arqueológico y de Valores Patrimoniales de Can Mercader adjunto, se plantean las actuaciones para la rehabilitación y ampliación de Can Mercader.



VOLUMS CONSOLIDATS EN CAN MERCADER A L´ABRIL 2022
VOLÚMENES CONSOLIDADOS EN CAN MERCADER EN ABRIL 2022

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 96 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

SUPERFÍCIES EDIFICADES EN CAN MERCADER*:

SUPERFICIES EDIFICADAS EN CAN MERCADER*:

Per a determinar les superfícies d'ampliació segons la normativa (es permet un màxim del 20% de la superfície edificada) ha d'aclarir-se la superfície de l'edificació consolidada; alguns volums daten de principis segle passat (volum exempt de vestuaris de piscina / garatge V10) i no alteren en cap cas visualment l'edificació protegida i altres, que també es perceben en les ortofotos de l'Institut Cartogràfic i Geogràfic de Catalunya així com per la documentació presentada a l'Ajuntament de Cassà de la Selva en les successives reformes, que daten des de principis de segle XXI i van ser realitzades per anteriors propietaris.

Es manifesta així mateix la diferència entre la superfície realment edificada i la que figura en els registres cadastrals de la propietat de Can Mercader.

En el següent quadre es desglossen les superfícies per planta, tant en el cas de la certificació cadastral com en el de l'edificació real consolidada:

Para determinar las superficies de ampliación según la normativa (se permite un máximo del 20% de la superficie edificada) debe aclararse la superficie de la edificación consolidada; algunos volúmenes datan de principios siglo pasado (volumen exento de vestuarios de piscina / garaje V10) y no alteran en ningún caso visualmente la edificación protegida y otros, que también se perciben en las ortofotos del Instituto Cartográfico y Geográfico de Cataluña así como por la documentación presentada en el Ayuntamiento de Cassà de la Selva en las sucesivas reformas, que datan desde principios de siglo XXI y fueron realizadas por anteriores propietarios.
Se manifiesta asimismo la diferencia entre la superficie realmente edificada y la que figura en los registros catastrales de la propiedad de Can Mercader.
En el siguiente cuadro se desglosan por planta las superficies, tanto en el caso de la certificación catastral como en el de la edificación real consolidada:

	EDIFICACIÓ CONSTRUÏDA SEGONS CADASTRE *EDIFICACIÓN CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO*	***EDIFICACIÓ CONSOLIDADA (anterior a 1956)*** *EDIFICACIÓN CONSOLIDADA*
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA *SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA BAJA*	*652,35 m²*	*541,50 m²*
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA *SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA*	*191,70 m²*	*362,55 m²*
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA *SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA SEGUNDA*	*59,90 m²*	*89,95 m²*
SUPERFÍCIE TOTAL *SUPERFICIE TOTAL*	***903,95 m² (905,00 m² en certificats)***	***994,00 m²***

Cal destacar que no es consideren dins d'aquest sumatori les estructures adossades a l'edificació (en pati i façana oest) la construcció del qual data de dates posteriors a 1956 i dos volums construïts d'una planta amb coberta inclinada existents: el corresponent al vestuari de piscina / garatge, situat enfront de la façana oest de Ca Mercader i un volum petit -ja eliminat- adjacent a l'anterior que va ser destinat a albergar depuradora i maquinària de jacuzzi:

Cabe destacar que no se consideran dentro de este sumatorio las estructuras adosadas a la edificación (en patio y fachada oeste) cuya construcción data de fechas posteriores a 1956, y dos volúmenes construidos de una planta con cubierta inclinada existentes: el correspondiente al vestuario de piscina / garaje, situado frente a la fachada oeste de Can Mercader y un volumen pequeño -ya eliminado- adyacente al anterior que fue destinado a albergar depuradora y maquinaria de jacuzzi:

V8	*VOLUM CONSTRUÏT EN FAÇANA OEST ELIMINAT (PB)*	*60,20 m² (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala adossada)*
V8	*VOLUMEN CONSTRUIDO EN FACHADA OESTE ELIMINADO (PB)*	*(no se contabiliza por ser una construcción irregular adosada)*
V9	*VOLUM CONSTRUÏT EN PATI ELIMINAT (P1ª)*	*4,10 m² (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala adossada)*
V9	*VOLUMEN CONSTRUIDO EN PATIO ELIMINADO (P1ª)*	*(no se contabiliza por ser una construcción irregular adosada)*
	ESCALA EN PATI ELIMINAT	*17,90 m² (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala adossada)*
	ESCALERA EN PATIO ELIMINADA	*(no se contabiliza por ser una construcción irregular adosada)*
V10	*VOLUM EXTERIOR VESTUARIS DE PISCINA (ANTIC GARATGE)*	*21,32 m² (no es comptabilitza per ser una construcció aïllada)*
V10	*VOLUMEN EXTERIOR VESTUARIOS DE PISCINA (ANTIGUO GARAJE)*	*(no se contabiliza por ser una construcción aislada)*
V11	*VOLÚMEN EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ"*	*05,65 m² (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala aïllada)*
V11	*VOLUMEN EXTERIOR ELIMINADO "FUERA DE ORDENACIÓN"*	*(no se contabiliza por ser una construcción irregular aislada)*

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 97 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

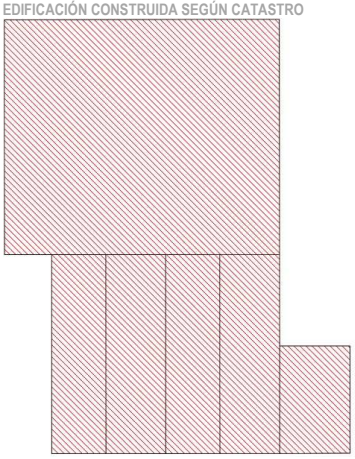
juliol 2026

MEMORIA JUSTIFICATIVA

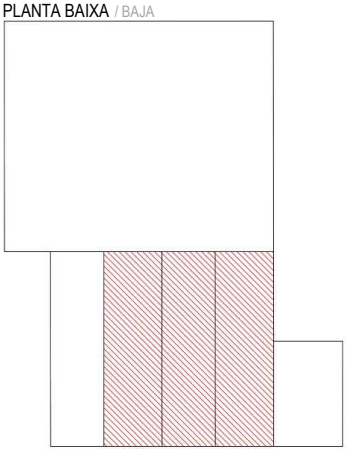
PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

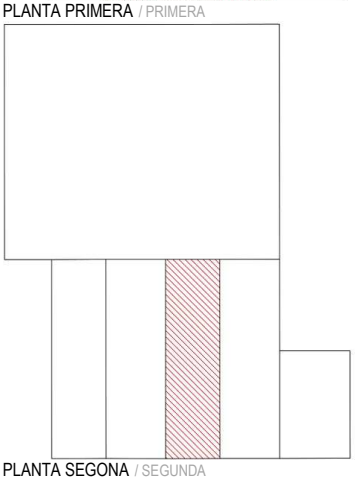
EDIFICACIÓ CONSTRUÏDA SEGONS CADASTRE
EDIFICACIÓN CONSTRUIDA SEGÚN CATASTRO



PLANTA BAIXA / BAJA

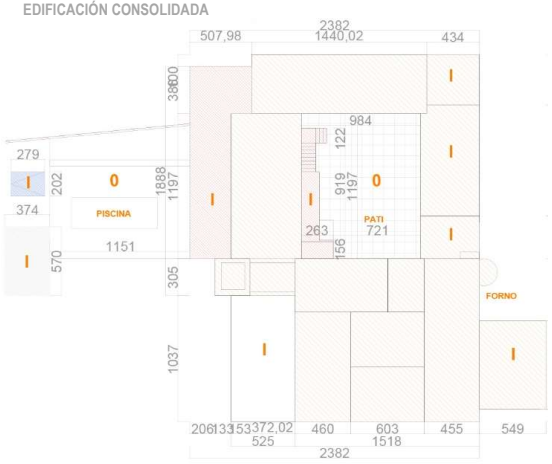


PLANTA PRIMERA / PRIMERA

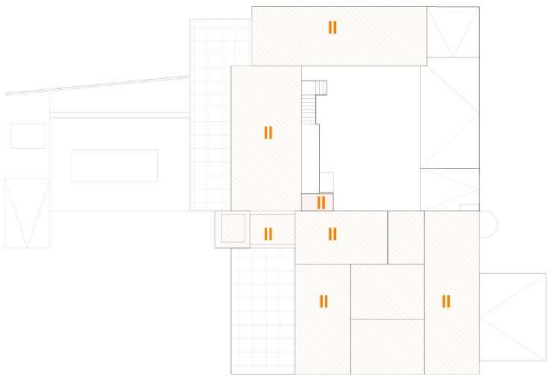


PLANTA SEGONA / SEGUNDA

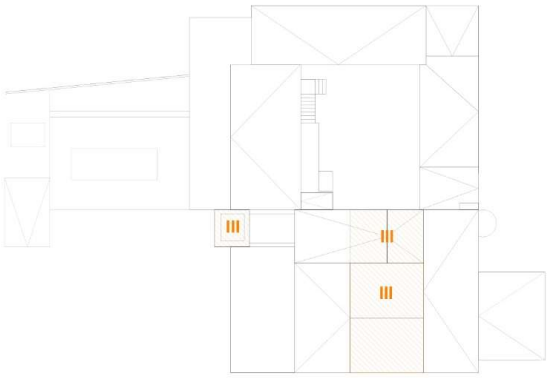
EDIFICACIÓ CONSOLIDADA
EDIFICACIÓN CONSOLIDADA



PLANTA BAIXA / BAJA



PLANTA PRIMERA / PRIMERA



PLANTA SEGONA / SEGUNDA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 98 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

LLISTAT i JUSTIFICACIÓ D'ACTUACIONS PER A LA REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER (*REALITZADES PARCIALMENT):

LISTADO Y JUSTICFICACIÓN DE ACTUACIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER (*REALIZADAS PARCIALMENTE):

Eliminació de guixos i morters de ciment de tots els murs de pedra, tant interiors com exteriors. *
Sanejament i recuperació de murs exteriors de façana de maò con morter rústic de calç.
Rehabilitació de llindes de buits de façana deteriorats. *
Redistribució interior d´envans en habitacions. *
Reforços puntuals en passos interiors de murs de pedra i forjats. *
Substitució de fusteries interiors i exteriors. *
Substitució de paviments interiors.
Recuperació i tractament d'elements de fusta interiors.
Estabilització d'esquerdes en murs estructurals, tant interiors com de façana. *
Recuperació de la torre; consolidació del seu exterior i renovació de l'existència de la seva escala interior. *
Recuperació de la xemeneia original de la cuina i reparació de la xemeneia exterior.
Reparació, aïllament i revestiment de cobertes inclinades amb teules originals. *
Reparació, aïllament i revestiment de cobertes horitzontals (terrasses) i baranes.
Realització de conduccions de xarxa de pluvials de totes les teulades construïdes per a aprofitament de l'aigua. *
Reparació i protecció del dipòsit de gas existent en la finca.
Substitució del paviment exterior en la zona de piscina.
Substitució de la fossa sèptica obsoleta amb un sistema biològic de magatzematge, reciclatge i drenatge d'aigües. *

Al final d'aquest document de sol·licitud s'adjunten plans de planta, alçats i seccions de Can Mercader amb l'estat anterior i el de recondicionament / ampliació **(plànols ei01 i d00 a d05).**

Eliminación de yesos y morteros de cemento de todos los muros de piedra, tanto interiores como exteriores. *
Saneamiento y recuperación de muros exteriores de fachada de ladrillo con mortero rústico de cal.
Rehabilitación de dinteles de huecos de fachada deteriorados. *
Redistribución interior de tabiquería en habitaciones. *
Refuerzos puntuales en pasos interiores de muros de piedra y forjados. *
Sustitución de carpinterías interiores y exteriores. *
Sustitución de pavimentos interiores.
Recuperación y tratamiento de elementos de madera interiores.
Estabilización de grietas en muros estructurales tanto interiores como de fachada. *
Recuperación de torre; consolidación de su exterior y renovación de la existencia de su escalera interior. *
Recuperación de chimenea original de cocina y reparación de chimenea exterior.
Reparación, aislamiento y revestimiento de cubiertas inclinadas con tejas originales. *
Reparación, aislamiento y revestimiento de cubiertas horizontales (terrazas) y barandillas.
Realización de conducciones de red de pluviales de todos los tejados construidos para aprovechamiento del agua. *
Sustitución de pavimento exterior en zona de piscina.
Sustitución de fosa séptica obsoleta con sistema biológico de almacenaje, reciclaje y drenaje de aguas. *

Al final de este documento de solicitud se adjuntan planos de planta, alzados y secciones de Can Mercader con el estado anterior y el de reacondicionamiento / ampliación **(planos ei01 i d00 a d05).**

Les intervencions per a la rehabilitació de Can Mercader i que s'inclouen en el present Pla Especial modificat compleixen els articles 28 a 34 del Catàleg de Béns a protegir en sòl no urbanitzable (Vegeu Annex IV):

Las intervenciones para la rehabilitación de Can Mercader y que se incluyen en el presente Plan Especial modificado cumplen los artículos 28 a 34 del Catálogo de Bienes a proteger en suelo no urbanizable (ver Anexo IV):

ARTICLES DEL CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS ARTÍCULOS DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	OBSERVACIONS OBSERVACIONES	VALORACIÓ VALORACIÓN
Article 28. Criteris Generals Articulo 28. Criterios Generales 1 Aquestes normes seran d'aplicació, amb caràcter general, a totes les masies i altres construccions rurals incloses en aquest Catàleg. 1 Estas normas serán de aplicación, con carácter general, en todas las masías y otras construcciones rurales incluidas en este Catálogo.		
2 No obstant això, cada fitxa pot establir disposicions particulars en funció de les característiques de cada construcció, que seran d'aplicació a tot el conjunt o a una part d'ell, segons la protecció que es determini. 2 Sin embargo, cada ficha puede establecer disposiciones particulares en función de las características de cada construcción, que serán de aplicación a todo el conjunto o a una parte de él, según la protección que se determine.	VEGEU FITXA DE CATÀLEG (1987) i FITXA DE POUM (2009) VER FICHA DE CATÁLOGO DE 1987 Y FICHA DE POUM (2009)	

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 99 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Article 29. Definicions

Artículo 29. Definiciones

1 Definició del cos principal d'edificació d'una masia:
Es defineix com a tal aquell cos d'edificació que presenta els següents aspectes:
- Conté l'accés principal a l'interior de l'habitacle.
- En general constitueix el cos d'edificació més antic del conjunt.
- Presenta preponderancia visual i funcional respecte el conjunt.

1 Definición del cuerpo principal de edificación de una masía:
Se define como tal aquel cuerpo de edificación que presenta los siguientes aspectos:
- Contiene el acceso principal en el interior del habitáculo.
- En general constituye el cuerpo de edificación más antiguo del conjunto.
- Presenta preponderancia visual y funcional respeto el conjunto.

Cos central de major alçada, similar al tipus basilical (1987).
Les formes d´actuació en el cos principal d´edificació queden regulades pel que determinen els articles 28,29 y 30 d´aquest Catalogo (2009).

Cuerpo central de mayor altura, similar al tipo basilical (1987).
Las formes de actuación en el cuerpo principal de la edificación quedan reguladas por el que determinan los artículos 28,29 y 30 de este Catalogo (2009).

2 Definició de construcció annexe d'una masia:
És tota construcció o grup de construccions, adossades o separades del cos principal d'edificació, que formen amb ell una unitat funcional i/o visual.

2 Definición de construcción anexo de una masía:
Es toda construcción o grupo de construcciones, adosadas o separadas del cuerpo principal de edificación, que forman con él una unidad funcional y/o visual.

Hi han uns cossos annexex laterals ben integrats en el conjunt (1987).
Per les formes d´actuació y possibles ampliacions en els cossos annexes d´edificació, serán d´aplicació els articles 31 a 34 d´aquest Catalogo (2009).
Existeixen annexos en façanes aquest, oest i nord, i construcció exempta (vestuaris).

Hay unos cuerpos anexos laterales muy integrados en el conjunto (1987).
Para las formas de actuación y posibles ampliaciones en los cuerpos anexos a la edificación, serán de aplicación los artículos 31 a 34 de este Catálogo (2009).
Existen anexos en fachadas este, oeste y norte, y construcción exenta (vestuarios).

3 Definició d'entorn d'una masia:
És aquell espai annexe al cos principal d'edificació d'una masia, que l'envolta. En ell qualsevol tipus d'actuació que s'hi faci, pot condicionar la unitat funcional i/o visual de la masia amb el paisatge.

3 Definición de entorno a una masía:
Es aquel espacio anexo en el cuerpo principal de edificación de una masía, que lo rodea. En él cualquier tipo de actuación que se haga, puede condicionar la unidad funcional y/o visual de la masía con el paisaje.

En el plànol normatiu adjunt es delimita un entorn on serán d´aplicació els els articles 32 i 34 d´aquest Catalogo (1987).
Es delimitará un entorn de 50 metres des de les façades de la Masia, on serán d´aplicació els articles 32 i 34 d´aquest Catalogo (2009).
Vegeu línia homotètica a 50 m en plans 004 i 005 de PE.

En el plano normativo adjunto se delimita un entorno donde serán de aplicación se los artículos 32 y 34 de este Catalogo (1987).
Se delimitará uno en torno a 50 metros desde las fachadas de la Masía, donde serán de aplicación los artículos 32 y 34 de este Catalogo (2009).
Ver línea homotética a 50 m. en planos 004 i 005 de PE.

Article 30. Particularitats de la protecció del cos principal d'edificació

Artículo 30. Particularidades de la protección del cuerpo principal de edificación

1 Edificació: Exterior.

1 Edificación: Exterior.

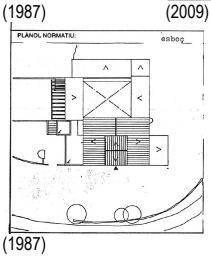


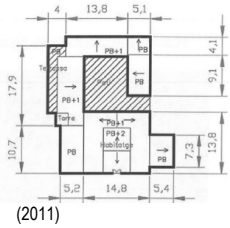


(1987) (2009) (2011)

1.1 Volumetria:
En el plànol normatiu de la fitxa corresponent a cada masia es delimita el cos prin-cipal d'edificació, la volumetria del qual s'ha de protegir.
Altres criteris possibles d'intervenció en el cos principal de les masies catalogades, queden definits a l'apartat de la normativa específica de cada fitxa particular de protecció.

1.1 Volumetría:
En el plano normativo de la ficha correspondiente a cada masía se delimita el cuerpo principal de edificación, la volumetría del cual se tiene que proteger.
Otros criterios posibles de intervención en el cuerpo principal de las masías catalogadas, quedan definidos en el apartado de la normativa específica de cada ficha particular de protección.





(1987) (2011)

1.2 Cobertes:
S'ha de mantenir la composició de les cobertes dels cossos de volumetria protegida. També es mantindran els ràfecs amb imbricacions de teula o rajola.
El material usual per a qualsevol substitució serà la teula ceràmica tipus àrab, si no hi ha precedents d'altres materials, el lloc.

1.2 Cubiertas:
Se tiene que mantener la composición de las cubiertas de los cuerpos de volumetría protegida. También se mantendrán los aleros con imbricaciones de teja o baldosa.
El material usual para cualquier sustitución será la teja cerámica tipo árabe, si no hay precedentes otros materiales, el lugar.

Es manté la composició de cobertes, ràfecs i teula àrab.

Se mantiene la composición de cubiertas, aleros y teja árabe.

1.3 Façanes:

1.3 Fachadas:

a. S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals de qualsevol de les façanes: portals dovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escrits, dates, rellotges de sol, etc...

a. Se tienen que mantener todos los elementos constructivos y ornamentales de cualquier de las fachadas: portales adoveladas, jambas y dinteles de piedra o madera trabajada, escritos, fechas, relojes de sol, etc...

Es mantenen tots els elements constructius i ornamentals de la façana sud conservada i que mostra el Catàleg (1987 i 2009) portals adovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escrits, dates, rellotges de sol, etc...; no obstant això la resta de brancals, llindes o brancales que es troben en la façana Aquest també es conserven encara que hagi sofert modificacions volumètriques adossades a l'edificació principal.

FAVORABLE
CUMPLE

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 100 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

	Se mantienen todos los elementos constructivos y ornamentales de la fachada sur conservada y que muestra el Catálogo (1987 y 2009) portales adovelados, jambas y dinteles de piedra o madera trabajada, escritos, fechas, relojes de sol, etc...; no obstante el resto de jambas, dinteles o brancales que se encuentran en la fachada Este también se conservan aunque haya sufrido modificaciones volumétricas adosadas a la edificación principal.	
b. A totes les façanes s'ha de mantenir la textura i el cromatisme (tonalitats) originals. En elles no es permet el repicat excepte en aquells casos en que la fitxa específica de protecció ho autoritzi. b. A todas las fachadas se tiene que mantener la textura y el cromatismo (tonalidades) originales. En ellas no se permite el repicado excepto en aquellos casos en que la ficha específica de protección lo autorice.	La façana protegida sud, així com l'aquest i nord, és de pedra vista. Es rehabiliten per mitjans manuals. La façana oest amb nombrosos annexos i revestiments de ciment se substitueixen amb una imatge més pròxima a l'original amb morter rústic a la calç. La fachada protegida sur, así como la este y norte, es de piedra vista. Se rehabilitan por medios manuales. La fachada oeste con numerosos anexos y revestimientos de cemento se sustituyen con una imagen más cercana a la original con mortero rústico a la cal.	**FAVORABLE** CUMPLE
c. Es permet d'efectuar noves obertures sempre i quan mantinguin proporcions i dimensions semblants a les preexistents. c. Se permite de efectuar nuevas aperturas siempre y cuando mantengan proporciones y dimensiones parecidas a las preexistentes.	Les obertures que es realitzen en façanes nord i oest mantenen les proporcions a les preexistents. En façana sud i aquest no es modifiquen ni afegeixen Finestres. Las aperturas que se realizan en fachadas norte y oeste mantienen las proporciones a las preexistentes. En fachada sur y este no se modifican ni añaden ventanas.	**FAVORABLE** CUMPLE
2 Edificació: Interior. 2 Edificación: Interior.		
2.1 Estructura de suport: S'ha de mantenir l'estructura de suport bàsica original: murs, arcs, voltes, cavalls de cobertura, així com els seus materials, sempre que l'estat de conservació ho permeti. 2.1 Estructura de apoyo: Se tiene que mantener la estructura de apoyo básica original: muros, arcos, vueltas, caballos de cobertura, así como sus materiales, siempre que el estado de conservación lo permita.	Es manté l'estructura de suport bàsica en els únics elements estructurals recuperables: tots els murs perimetrals portants de maçoneria de pedra del cos principal basilical i també dels annexos construïts, i també els murs interiors de pedra incloent l'escala original. Se mantiene la estructura de soporte básica en los únicos elementos estructurales recuperables: todos los muros perimetrales portantes de mampostería de piedra del cuerpo principal basilical y también de los anexos construidos, y también los muros interiores de piedra incluyendo la escalera original.	**FAVORABLE** CUMPLE
2.2 Estructura funcional: A l'edifici principal s'han de mantenir les peces i dependències que formen l'esquema bàsic de distribució que caracteritzen la seva tipologia. 2.2 Estructura funcional: En el edificio principal se tienen que mantener las piezas y dependencias que forman el esquema básico de distribución que caracterizan su tipología.	Es manté l'esquema bàsic de distribució amb el mínim nombre d'envans interiors. Se mantiene el esquema básico de distribución con el mínimo número de tabiques interiores.	**FAVORABLE** CUMPLE
Article 31. Particularitats de la protecció dels cossos annexes **Artículo 31. Particularidades de la protección de los cuerpos anexas** Quan la masia presenti cossos annexes d'interés arquitectònic,i/o històric, es mantindran aquells elements d'interés, siguin volumetries, cobertes, façanes complertes o elements puntuals d'elles, i interiors (estructura de suport o funcional). Cuando la masía presente cuerpos anexos de interés arquitectónico, y/o histórico, se mantendrán aquellos elementos de interés, sean volumetrías, cubiertas, fachadas cumplidas o elementos puntuales de ellas, e interiores (estructura de apoyo o funcional).	Es mantenen en les edificacions annexes, en les seves àrees puntuals amb valor històric, totes les volumetries, cobertes, façanes o elements puntuals d'elles, i interiors. Se mantienen en las edificaciones anexas, en sus áreas puntuales con valor histórico, todas las volumetrías, cubiertas, fachadas o elementos puntuales de ellas, e interiores.	**FAVORABLE** CUMPLE
Article 32. Espais Lliures Els espais lliures podran ser de dos tipus: eres, barris i patis o jardins. S'ha de mantenir el caràcter tancat o obert de l'era. **Artículo 32. Espacios Libres:** Los espacios libres podrán ser de dos tipos: eras, barrios y patios o jardines.		
1 Eres: a les eres no es permet cap tipus d'edificació ni arbrat dins el seu perímetre, i s'ha de mantenir la seva forma i paviment original. 1 Eras: en las eras no se permite ningún tipo de edificación ni arbolado dentro de su perímetro, y se tiene que mantener su forma y pavimento original. Se tiene que mantener el carácter cerrado o abierto de la era.	No es realitzarà cap tipus d'edificació ni arbratge dins del perímetre de l'era i mantindrà el seu caràcter obert i la seva forma original sense paviments el seu perímetre, i s'ha de mantenir la seva forma i paviment original. No se realizará ningún tipo de edificación ni arbolado dentro del perímetro de la era y mantendrá su carácter abierto y su forma original sin pavimentos su perímetro, y se tiene que mantener su forma y pavimento original.	**FAVORABLE** CUMPLE
2 Barris: no es permet cap tipus d'edificació al seu interior. 2 Barrios: no se permite ningún tipo de edificación a su interior.	No es realitzarà cap tipus d'edificació. No se realizará ningún tipo de edificación.	**FAVORABLE** CUMPLE
3 Jardí: no es permet cap tipus de edificació al seu interior, llevat del cas que la fitxa de protecció especifiqui el contrari. 3 Jardín: no se permite ningún tipo de edificación a su interior, salvo el caso que la ficha de protección especifique el contrario.	No es realitzarà cap tipus d'edificació. No se realizará ningún tipo de edificación.	**FAVORABLE** CUMPLE
Article 33. Espai Edificable **Artículo 33. Espacio Edificable** En aquest cas l' ambit corresponent a l'espai edificable no existeix, i queda regulada l'edificació possible mitjançant l'entorn. En este caso el bit correspondiente en el espacio edificable no existe, y queda regulada la edificación posible mediante el entorno.		
Article 34. Entorn En tots els casos es defineix l'entorn com l'espai situat entre el perímetre dels cossos amb volumetria protegida, i una línia homotètica exterior a 50 m. Quant sigui necessària una major		

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 101 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

precisió o bé quant aquest límit no sigui possible amb les característiques anteriors, la definició de l'àmbit es farà a la fitxa de protecció.
Al seu interior es permet qualsevol tipus d'actuacions amb les següents condicions:

Artículo 34. Entorno
En todos los casos se define el entorno como el espacio situado entre el perímetro de los cuerpos con volumetría protegida, y una línea homotética exterior a 50 m. Cuánto sea necesaria una mayor precisión o bien cuánto este límite no sea posible con las características anteriores, la definición del ámbito se hará a la ficha de protección.
A su interior se permite cualquier tipo de actuaciones con las siguientes condiciones:

Ampliacions:
Dins els límits de creixement que determina el Pla General de les masies catalogades podran ser laterals o posteriors al cos principal d'edificació:

Ampliaciones:
Dentro de los límites de crecimiento que determina el Plan General de las masías catalogadas podrán ser laterales o posteriores al cuerpo principal de edificación:

1.1 Ampliacions laterals: — No es realitzen.

1.1 Ampliaciones laterales: — No se realizan.

a. El cos principal serà ampliable per les bandes laterals, continuant la volumetria general i prolongant les vessants de la coberta, fins que el límit lateral de la façana, en la seva intersecció amb la coberta, tingui una alçada mínima igual a 1 metre més alt que el nivell del primer forjat. — No es realitzen.

a. El cuerpo principal será ampliable por las bandas laterales, continuando la volumetría general y prolongando las vertientes de la cubierta, hasta que el límite lateral de la fachada, en su intersección con la cubierta, tenga una altura mínima igual a 1 metro más alto que el nivel del primer forjado. — No se realizan.

b. Aquestes ampliacions laterals del cos principal de la masia compliran els aspectes següents:
L'amplada màxima que tindran serà de b/3, essent b la longitud de la façana principal existent. Es podrà ocupar tota la longitud de la façana lateral de l'edificació principal. — No es realitzen.

b. Estas ampliaciones laterales del cuerpo principal de la masía cumplirán los aspectos siguientes:
La anchura máxima que tendrán será de b/3, siendo b la longitud de la fachada principal existente. Se podrá ocupar toda la longitud de la fachada lateral de la edificación principal. — No se realizan.

c. Aquests annexes es poden plantejar amb un dels dos tipus de coberta següents: — No es realitzen.
- Estructurat amb teulada a una sola vessant cap a fora del cos principal i igual pendent que aquest.
- Estructurat amb teulada a dues vessants amb el carener centrat i vessants a les façanes principal i posterior.

c. Estos anexos se pueden plantear con uno de los dos tipos de cubierta siguientes: — No se realizan.
- Estructurado con tejado a una sola derramando hacia fuera del cuerpo principal e igual pendiente que este.
- Estructurado con tejado a dos vertientes con la cumbrera centrada y vertientes a las fachadas principal y posterior.

d. També hauran de limitar-se en quan a alçada, a les següents condicions: — No es realitzen.
- Quan es tracti d'ampliació a una sola vessant de coberta, la nova, edificació haurà de quedar inclosa dins el volum que determinarà la prolongació de la coberta del cos principal.
- Quan es tracti d'ampliació dues vessants, el carener de la coberta de la nova edificació no sobrepassarà la meitat de l'alçada de l'últim pis del cos principal

d. También tendrán que limitarse en cuando a altura, a las siguientes condiciones: — No se realizan.
- Cuando se trate de ampliación a una sola derramando de cubierta, la nueva, edificación tendrá que quedar incluida dentro del volumen que determinará la prolongación de la cubierta del cuerpo principal.
- Cuando se trate de ampliación dos vertientes, la cumbrera de la cubierta de la nueva edificación no sobrepasará la mitad de la altura del último piso del cuerpo principal.

1.2 Ampliacions posteriors:
Es plantejaran seguint algun dels tipus següents:

1.2 Ampliaciones posteriores:
Se plantearán siguiendo alguno de los tipos siguientes:

a. Ampliació paral.lela i adossada a la façana posterior amb una amplada màxima de b/3, essent b la longitud de la façana principal existent, podent ocupar tota la longitud de la façana posterior.

L'ampliació posterior (i01) que defineix aquest PE es troba en la banda lateral continuant la volumetria del volum nord i prolongant la seva coberta fins al límit lateral de la façana oest existent. — **FAVORABLE** CUMPLE

La ampliación posterior (i01) que define este PE se encuentra en la zona lateral continuando la volumetría del volumen norte y prolongando su cubierta hasta el límite lateral de la fachada oeste existente.

L'ampliació posterior (i01) té una longitud de 5,30 m (<6,20m) que és menor de 1/3 de la façana nord existent la longitud del qual és 18,60 m. — **FAVORABLE** CUMPLE

La ampliación posterior (i01) tiene una longitud de 5,30 m (<6,20m) que es menor de 1/3 de la fachada norte existente cuya longitud es 18,60 m.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 102 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La coberta s'estructurarà a dues vessants laterals, amb el carener centrat, o bé a una sola vessant cap a fora de la part posterior del cos principal.
En el primer cas la coberta tindrà la mateixa pendent, i no superarà en cap punt l'alçada de la coberta del cos principal. En el segon cas, la part superior de la coberta ampliada, no sobrepassarà l'arrencament de la coberta del cos principal.
a. Ampliación paralela y adosada a la fachada posterior con una anchura máxima de b/3, siendo b la longitud de la fachada principal existente, pudiendo ocupar toda la longitud de la fachada posterior.
La cubierta se estructurará a dos vertientes laterales, con la cumbrera centrada, o bien a una sola derramando hacia fuera de la parte posterior del cuerpo principal.
En el primer caso la cubierta tendrá la misma pendiente, y no superará en ningún punto la altura de la cubierta del cuerpo principal. En el segundo caso, la parte superior de la cubierta ampliada, no sobrepasará el arrancamiento de la cubierta del cuerpo principal.

La coberta de l'ampliació posterior (i01) està estructurada amb teulada a una sola aigua cap a fora del cos nord i amb igual pendent que aquest.
La cubierta de la ampliación posterior (i01) está estructurada con tejado a una sola agua hacia fuera del cuerpo norte y con igual pendiente que éste.




b. Prolongació de les crugies laterals exteriors existents, ortogonalment a la façana posterior.
Aquesta ampliació es podrà completar adossant a aquestes prolongacions laterals una crugia paral.lela a la façana posterior d'una amplada màxima de b/3, deixant un espai lliure interior, quadrat o rectangular, on s'hi pugui inscriure una circunferencia de diàmetre mínim b/3, essent b la longitud de la façana principal.
b. Prolongación de las crujías laterales exteriores existentes, ortogonalmente a la fachada posterior.
Esta ampliación se podrá completar adosando a estas prolongaciones laterales una crujía paralela a la fachada posterior de una anchura máxima de b/3, dejando un espacio libre interior, cuadrado o rectangular, donde se pueda inscribir una circunferencia de diámetro mínimo b/3, siendo b la longitud de la fachada principal.

No es realitzen.
No se realizan.

2 A les edificacions, s'utilitzaran els materials i acabats tradicionals en aquest tipus d'edificació. També podran utilitzar-se altres materials sempre que la seva textura i cromatisme s'adaptin l'homogeneïtat del conjunt.
2 En las edificaciones, se utilizarán los materiales y acabados tradicionales en este tipo de edificación. También podrán utilizarse otros materiales siempre que su textura y cromatismo se adapten la homogeneidad del conjunto.

En les edificacions, s'utilitzaran els materials i acabats tradicionals en aquesta tipus d'edificació, murs de maçoneria de pedra vesteixi i paraments revestits de morter rústic a la calç.
En las edificaciones, se utilizarán los materiales y acabados tradicionales en este tipo de edificación, muros de mampostería de piedra vista y paramentos revestidos de mortero rústico a la cal.

FAVORABLE
CUMPLE

3 Es prohibeixen les pendents superiors al 30% en les cobertes.
3 Se prohíben las pendientes superiores al 30% en las cubiertas.

No es realitzen.
No se realizan.

4 No es permeten grans moviments de terres.
4 No se permiten grandes movimientos de tierras.

No es realitzen.
No se realizan.

5 S'ha de mantenir l'arbrat que envolta la masia, especialment els xiprers o d'altres espècies de caràcter tradicional o simbòlic.
5 Se tiene que mantener el arbolado que rodea la masía, especialmente los cipreses u otras especies de carácter tradicional o simbólico.

Es manté tot l'arbratge que envolta la Masia, inclosos els xiprers i l'Alzina protegida.
Se mantiene todo el arbolado que rodea la Masía, incluidos los cipreses y la Encina protegida.

FAVORABLE
CUMPLE

6 S'han de mantenir els camins existents, amb el seu traçat i rasants.
6 Se tienen que mantener los caminos existentes, con su trazado y rasantes.

Es mantenen els camins existents, amb el seu traçat i rasants.
Se mantienen los caminos existentes, con su trazado y rasantes.

FAVORABLE
CUMPLE

7 Les visuals principals han de mantenir-se i no podran ésser obstaculitzades per noves edificacions.
7 Las visuales principales tienen que mantenerse y no podrán ser obstaculizadas por nuevas edificaciones.

Es mantenen les visuals principals sense ser obstaculitzades per noves edificacions.
Se mantienen las visuales principales sin ser obstaculizadas por nuevas edificaciones.

FAVORABLE
CUMPLE

8 En el cas de necessitar ampliacions importants, com granges o similars, se separaran un mínim de 100 m. dels cossos de volumetria protegida, i si no fos possible s'envoltaran de barreres naturals, com arbrats, desnivells o altres.
8 En el caso de necesitar ampliaciones importantes, como granjas o similares, se separarán un mínimo de 100 m. de los cuerpos de volumetría protegida, y si no fuera posible se rodearán de barreras naturales, como arbolados, desniveles u otros.

No es realitzen.
No se realizan.

No consta una concreta i extensa documentació històrica específica de Can Mercader, de fet -segurament- per la seva denominació es pot determinar que el seu origen pot vegeu's vinculat a la Masia Can Vilallonga com a edificació de suport. Les característiques morfològiques i de construcció són de menor qualitat que Can Vilallonga i això pot suposar que va ser a l'origen una edificació per a masoveros i per a usos agrícoles. El cos principal (amb la seva inscripció de 1781) no és el més antic si es fa referència a la llinda on se situa la inscripció de 1612 en un cos posterior que envolta al pati. La resta de les construccions perimetrals al pati segurament tenen el seu origen en aquesta última data pel que fa als seus murs de

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 103 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

planta baixa però la seva altura, dos costats del pati tenen 2 plantes (baixa i primera), no resulta fàcil saber el seu origen. En tot cas, tant el volum oest com el nord (tots dos amb 2 plantes edificades) no tenen des de l'altura de planta primera (3,05 m) -en què se situa el forjat horitzontal- cap tipus de valor constructiu, històric i arquitectònic. Tot això queda paès visualitzant les fotografies incloses en el PE.

No consta una concreta y extensa documentación histórica específica de Can Mercader, de hecho -seguramente- por su denominación se puede determinar que su origen puede verse vinculado a la Masía Can Vilallonga como edificación de apoyo. Las características morfológicas y de construcción son de menor calidad que Can Vilallonga y esto puede suponer que fue en su origen una edificación para masoveros y para usos agrícolas. El cuerpo principal (con su inscripción de 1781) no es el más antiguo si se hace referencia al dintel donde se ubica la inscripción de 1612 en un cuerpo posterior que rodea al patio. El resto de las construcciones perimetrales al patio seguramente tienen su origen en esa última fecha en lo que respecta a sus muros de planta baja pero su altura, dos lados del patio tienen 2 plantas (baja y primera), no resulta fácil saber su origen. En todo caso, tanto el volumen oeste como el norte (ambos con 2 plantas edificadas) no tienen desde la altura de planta primera (3,05 m) -en que se sitúa el forjado horizontal- ningún tipo de valor constructivo, histórico y arquitectónico. Todo ello queda patente visualizando las fotografías incluidas en el PE.

Tot l'especificat en aquest punt s'ha mantingut mentre ha estat reforçada l'estructura que es trobava en risc de col·lapse en el moment de la primera intervenció (2022). La pobresa i deterioració de l'estat dels materials en els elements portants principals (murs verticals) s'ha mantingut restaurant-les i/o reforçant-les sense perdre la seva imatge original; l'estat de tots els elements portants secundaris (forjats horitzontals i inclinats) no permetia la seva conservació: no obstant això, el Pla Especial cita expressament que els materials recuperables seran recol·locats amb caràcter decoratiu.

Tots els elements citats: portals adovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escrits, dates, rellotges de sòl seran restaurats i conservats en el seu lloc original.

Todo lo especificado en este punto se ha mantenido en tanto en cuanto ha sido reforzada la estructura que se encontraba en riesgo de colapso en el momento de la primera intervención (2022). La pobreza y deterioro del estado de los materiales en los elementos portantes principales (muros verticales) se ha mantenido restaurándolas y/o reforzándolas sin perder su imagen original; el estado de todos los elementos portantes secundarios (forjados horizontales e inclinados) no permitía su conservación: no obstante, el Plan Especial cita expresamente que los materiales recuperables serán recolocados con carácter decorativo.
Todos los elementos citados: portales adovelados, jambas y dinteles de piedra o madera trabajada, escritos, fechas, reloj de sol serán restaurados y conservados en su lugar original.

Existeix un cos exterior antic sense registres quant a la seva data de construcció que va tenir ús de garatge i té volumètricament relació amb la Masia de Can Mercader, tant en la forma de construcció dels seus murs, com en la configuració de l'arcada d'accés que és igual a l'existent en l'extrem oest de la façana sud del cos principal de la Masia, segurament no ha estat considerat per haver estat tapat per l'arbratge i vegetació que l'envoltava (vegeu imatges ICGC). La seva superfície construïda és de 21,30 m² i consta en plans existents en l'arxiu municipal.

Existe un cuerpo exterior antiguo sin registros en cuanto a su fecha de construcción que tuvo uso de garaje y tiene volumétricamente relación con la Masía de Can Mercader, tanto en la forma de construcción de sus muros, como en la configuración de la arcada de acceso que es igual a la existente en el extremo oeste de la fachada sur del cuerpo principal de la Masía, seguramente no ha sido considerado por haber estado tapado por el arbolado y vegetación que lo rodeaba (ver imágenes ICGC). Su superficie construida es de 21,30 m² y consta en planos del archivo municipal.

S'han mantingut tant els cossos d'interès històric com els volums que conformen l'edificació a pesar que clarament no són originals. Altres volums de construcció recent: escala de pati i altres volums tancats (com l'existent al voltant de l'antiga piscina, o sobre l'escala de formigó vist del pati, o com a depuradora incrustada en el mur de l'era), han estat o es preveu que siguin eliminats atès que desvirtuaven la volumetria general i a més la seva qualitat constructiva o materials utilitzats eren o són molt deficients. **(Vegeu documentació gràfica 008).**

Se han mantenido tanto los cuerpos de interés histórico como los volúmenes que conforman la edificación a pesar de que claramente no son originales. Otros volúmenes de construcción reciente: escalera de patio y otros volúmenes cerrados (como el existente alrededor de la antigua piscina, o sobre la escalera de hormigón visto del patio, o como depuradora incrustada en el muro de la era), han sido o se prevé que sean eliminados dado que desvirtuaban la volumetría general y además su calidad constructiva o materiales utilizados eran o son muy deficientes. **(Ver documentación gráfica 008).**

Es descriuen les solucions i la seva justificació, o si és el cas la modificació del PE presentat, fent referència a cadascuna de les façanes de Can Mercader. Es completa la informació per a la seva valoració mitjançant l'Informe Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials adjunt.

La reduïda zona ampliada en l'extrem Oest de l'edificació (que computa com a part del 20% d'ampliació sol·licitada per mitjà d'aquest PE) correspon a l'espai on es localitzaran les instal·lacions tècniques de l'edifici i que anteriorment se situaven en l'extrem oposat de la mateixa façana en un habitacle impossible de superfície insuficient. El nou buit en Façana Nord d'accés de servei és necessari perquè puguin situar-se i mantenir-se aquestes instal·lacions tècniques.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 104 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Façana Est: es recuperarà l'estat original de la finestra de cuina que va ser realitzada per a poder introduir l'equipament de cuina des de l'exterior.

Façana Nord: s'afegeixen 2 buits amb les dimensions idèntiques (60x70 cm) als existents en la planta baixa per a poder garantir la ventilació dels espais interiors; per les seves característiques es pot assegurar que cap és original ja que no tenen llinda superior de pedra.

Façana Oest: eliminació de tots els buits de format modern que són substituïts per uns altres de dimensions 60x70 cm més propis de la configuració del basament de construccions protegides similars i que es repeteixen en aquest edifici en la Façana Nord.

Pati. Façana Est. Se substitueixen dos buits no originals de la construcció per un d'idèntic format als 2 existents en la Façana Sud del mateix Pati.

Pati. Façana Nord. Sense modificar els brancales existents s'anul·la el passo a la cuina per a poder mantenir la xemeneia original interior. L'obertura de planta primera no és nova ja que era el buit on arribava l'escala de formigó que desafortunadament es va construir en aquest pati.

La volumetria essencialment és l'existent i la descriu l'Informe presentat per l'arqueòloga, si bé totes les actuacions en façana es resolen mitjançant un revestiment de maçoneria de pedra executada de manera tradicional amb la finalitat que es mimetitzin amb la resta de l'edifici existent i eliminant tots els buits de format modern (amb vidres i fusteria de fusta) que existien des d'almenys l'any 2007 i que desvirtuaven amb agressivitat tot el conjunt en concret en la seva Façana Oest.

Les noves finestres que es repeteixen en general en els murs de maçoneria de Façanes Nord i Oest tenen el format idèntic a les de la Façana Nord (60x70 cm), conformant així un aspecte massís de basament més propi de les edificacions originals. En les Façanes Sud reculades, els dos buits de la façana principal repliquen l'existent en l'ampliació oest de la planta baixa de façana principal.

D'aquesta manera, tots els buits incorporats en el PE fan referència amb buits existents en l'edificació, siguin de la data origen que siguin, però sempre evitant referències a l'arquitectura moderna.

A més, com descriu aquest PE, s'eliminen construccions inconnexes i de baixa qualitat constructiva tant als voltants pròxims a l'edificació com a l'interior del pati.

Se describen las soluciones y su justificación, o en su caso la modificación del PE presentado, haciendo referencia a cada una de las fachadas de Can Mercader. Se completa la información para su valoración mediante el Informe Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales adjunto.
La reducida zona ampliada en el extremo Oeste de la edificación (que computa como parte del 20% de ampliación solicitada por medio de este PE) corresponde al espacio donde se localizarán las instalaciones técnicas del edificio y que anteriormente se situaban en el extremo opuesto de la misma fachada en un habitáculo imposible de superficie insuficiente. El nuevo hueco en Fachada Norte de acceso de servicio es necesario para que puedan ubicarse y mantenerse dichas instalaciones técnicas.
Fachada Este: se recuperará el estado original de la ventana de cocina que fue realizada para poder introducir el equipamiento de cocina desde el exterior.
Fachada Norte: se añaden 2 huecos con las dimensiones idénticas (60x70 cm) a los existentes en la planta baja para poder garantizar la ventilación de los espacios interiores; por sus características se puede asegurar que ninguno es original ya que no tienen dintel superior de piedra.
Fachada Oeste: eliminación de todos los huecos de formato moderno que son sustituidos por otros de dimensiones 60x70 cm más propios de la configuración del basamento de construcciones protegidas similares y que se repiten en este edificio en la fachada norte.
Patio. Fachada Este. Se sustituyen dos huecos no originales de la construcción por uno de idéntico formato a los 2 existentes en la Fachada Sur del mismo Patio.
Patio. Fachada Norte. Sin modificar los brancales existentes se anula el paso a la cocina para poder mantener la chimenea original interior. La apertura de planta primera no es nueva ya que era el hueco a donde llegaba la escalera de hormigón que desafortunadamente se construyó en dicho patio.
La volumetría esencialmente es la existente y la describe el Informe presentado por la arqueóloga, si bien todas las actuaciones en fachada se resuelven mediante un revestimiento de mampostería de piedra ejecutada de forma tradicional con el fin de que se mimeticen con el resto del edificio existente y eliminando todos los huecos de formato moderno (con vidrios y carpintería de madera) que existían desde por lo menos el año 2007 y que desvirtuaban con agresividad todo el conjunto en concreto en su Fachada Oeste.
Las nuevas ventanas que se repiten en general en los muros de mampostería de Fachadas Norte y Oeste tienen el formato idéntico a las de la fachada norte (60x70 cm), conformando así un aspecto macizo de basamento más propio de las edificaciones originales.
En las Fachadas Sur retranqueadas, los dos huecos de la fachada principal replican el existente en la ampliación oeste de la planta baja de fachada principal.
De este modo, todos los huecos incorporados en el PE hacen referencia con huecos existentes en la edificación, sean de la fecha origen que sean, pero siempre evitando referencias a la arquitectura moderna.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 105 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Además, como describe este PE, se eliminan construcciones inconexas y de baja calidad constructiva tanto en los alrededores próximos a la edificación como en el interior del patio.

No s'han modificat els brancals exteriors existents en 2022, excepte el corresponent a cuina que es revertirà al seu estat original.

Respecte als passos interiors, part dels quals es trobaven tapiats i en un estat molt deteriorat, amb "pegats" realitzats en diferents èpoques i amb diferents materials, afegit a les patologies estructurals dels murs en els quals es trobaven van requerir la seva estabilització utilitzant tècniques de maçoneria tradicional regularitzant-los i recuperant així el material original.

Les làmines verticals de fusta (recuperades de l'interior de l'edifici i que no poden ja tenir una missió estructural a causa del seu estat i secció útil) de les Façanes Oest i Est al Pati poden considerar-se elements decoratius superposats i reversibles i se situen concretament en la planta primera de sengles façanes que estan realitzades amb maçoneria sense valor patrimonial de maó esquerdejat.

No se han modificado los brancales exteriores existentes en 2022, salvo el correspondiente a cocina que se revertirá a su estado original.
En cuanto a los pasos interiores, parte de los cuales se encontraban tapiados y en un estado muy deteriorado, con "parches" realizados en distintas épocas y con diferentes materiales, añadido a las patologías estructurales de los muros en los que se encontraban requirieron su estabilización utilizando técnicas de mampostería tradicional regularizándolos y recuperando así el material original.
Las lamas verticales de madera (recuperadas del interior del edificio y que no pueden ya tener una misión estructural debido a su estado y sección útil) de las Fachadas Oeste y Este en el Patio pueden considerarse elementos decorativos superpuestos y reversibles y se ubican concretamente en la planta primera de sendas fachadas que están realizadas con mampostería sin valor patrimonial de ladrillo enfoscado.

Totes les actuacions en murs originals (paraments verticals) tant interiors (ja realitzats en planta primera i segona) com a exteriors (previstos) són part de la rehabilitació que s'inclou en el PE i han estat realitzats únicament per mitjans manuals, en cap cas mitjançant tècniques de sorrejat.

La recuperació de l'acabat dels seus murs interiors, de la xemeneia de cuina en tota la seva altura i del volum del forn exterior adossat, per a retornar el caràcter original a Can Mercader és una part molt important del present PE.

El valor patrimonial de tots els murs estructurals de l'edificació es realça en quedar descoberts de guixos o morters que ha anat superposant-se al llarg dels segles.

Tots els morters, tant per al reajunti de murs (interiors i exteriors) com per a les cornises i la torre s'han executat i s'executaran amb morter rústic a la calç.

Les dues façanes de planta primera Est (a pati) i Oest, que estan projectades amb fusta recuperada, i revestides actualment amb morter de ciment pintat (igual que estaven en 2022) no corresponen a un volum amb cap valor històric. Es proposa en aquest PE, modificant l'anteriorment presentat, realitzar el seu revestiment de manera contínua amb morter a la calç perquè s'integrin en el conjunt.

Todas las actuaciones en muros originales (paramentos verticales) tanto interiores (ya realizados en planta primera y segunda) como exteriores (previstos) son parte de la rehabilitación que se incluye en el PE y han sido realizados únicamente por medios manuales, en ningún caso mediante técnicas de chorreado.
La recuperación del acabado de sus muros interiores, de la chimenea de cocina en toda su altura y del volumen del horno exterior adosado, para devolver el carácter original a Can Mercader es una parte muy importante del presente PE.
El valor patrimonial de todos los muros estructurales de la edificación se realza al quedar descubiertos de yesos o morteros que ha ido superponiéndose a lo largo de los siglos.
Todos los morteros, tanto para el rejunte de muros (interiores y exteriores) como para las cornisas y la torre se han ejecutado y se ejecutarán con mortero rústico a la cal.
Las dos fachadas de planta primera Este (a patio) y Oeste, que están proyectadas con madera recuperada, y revestidas actualmente con mortero de cemento pintado (al igual que estaban en 2022) no corresponden a un volumen con valor histórico alguno. Se propone en este PE, modificando el anteriormente presentado, realizar su revestimiento de forma continua con mortero a la cal para que se integren en el conjunto.
Es defineixen en els plans de PE les seccions constructives de forjats interiors horitzontals. S'han respectat les altures dels mateixos perquè es conservi l'escala original, així com altres elements com a murs, arcs, voltas etc . S'ha reduït la secció dels forjats horitzontals mantenint els seus suports originals en els murs estructurals per a no modificar la rasant de planta primera i poder fer arribar totes les instal·lacions bàsiques necessàries per a una adequada habitabilitat (lampisteria,

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 106 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

sanejament, electricitat i climatització i ventilació) que anteriorment no eren ni suficients ni adequades al tipus de construcció de Can Mercader.

En tot cas per mitjà de les actuacions que inclouen aquest PE es compleix amb el que s'estableix respecte a l'interior de l'edificació en l'Article 30.2 del POUM (vegeu Annex III sobre Normativa de Béns Catalogats).
Se definen en los planos de PE las secciones constructivas de forjados interiores horizontales. Se han respetado las alturas de los mismos para que se conserve la escalera original, así como otros elementos como muros, arcos, voltas etc . Se ha reducido la sección de los forjados horizontales manteniendo sus apoyos originales en los muros estructurales para no modificar la rasante de planta primera y poder hacer llegar todas las instalaciones básicas necesarias para una adecuada habitabilidad (fontanería, saneamiento, electricidad y climatización y ventilación) que anteriormente no eran ni suficientes ni adecuadas al tipo de construcción de Can Mercader.
En todo caso por medio de las actuaciones que incluyen este PE se cumple con lo establecido respecto al interior de la edificación en el Artículo 30.2 del POUM (ver Anexo III sobre Normativa de Bienes Catalogados).

En resum, petita ampliació adossada a Can Mercader per a situar la sala d'instal·lacions tècniques de l'allotjament rural no desvirtua el conjunt protegit, sinó que fins i tot millora les seves condicions respecte al desmunt del terreny adjacent. **(Vegeu documentació gràfica TR 005 i TR 009).**
En resumen, pequeña ampliación adosada a Can Mercader para situar la sala de instalaciones técnicas del alojamiento rural no desvirtúa el conjunto protegido, sino que incluso mejora sus condiciones respecto al desmonte del terreno adyacente. **(Ver documentación gráfica TR005 y TR009).**

Es descriu seguidament l'estat concret d'algunes parts de l'edificació i es mostren les imatges aclaridores que justifiquen aquestes actuacions:
Se describe seguidamente el estado concreto de algunas partes de la edificación y se muestran las imágenes aclaratorias que justifican estas actuaciones:

S'observa en l'exterior de l'edifici que totes les llindes originals de pedra es troben partides en una o més parts, les façanes de pedra, a més de no estar mantingudes, tenen masses de morter heterogènies segurament executades a causa de la humitat general que manté els murs amb un aspecte que deslluex la construcció de maçoneria, aspecte que queda exacerbat per la vegetació que ha proliferat sense cap tipus de manteniment, tant en parts baixes dels murs com en parts superiors. S'aprecien nombroses esquerdes, tant en els volums dels cossos principals de l'edifici com a la torre, que podrien suposar riscos estructurals. A vista de dron, s'aprecia que les cobertes, si bé aparentment segueixen el traçat del perfil edificatori, tenen irregularitats i cavitats.
Se observa en el exterior del edificio que todos los dinteles originales de piedra se encuentran partidos en una o más partes, las fachadas de piedra, además de no estar mantenidas, tienen masas de mortero heterogéneas seguramente ejecutadas debido a la humedad general que mantiene los muros con un aspecto que desluce la construcción de mampostería que aún es peor por la vegetación que ha proliferado sin ningún tipo de mantenimiento, tanto en partes bajas de los muros como en partes superiores. Se aprecian numerosas grietas tanto en los volúmenes de los cuerpos principales del edificio como en la torre que podrían suponer riesgos estructurales. A vista de dron se aprecia que las cubiertas, si bien aparentemente siguen el trazado del perfil edificatorio, tienen irregularidades y cavidades.

Quant a les instal·lacions de l'edifici, s'evidencia la seva precarietat. La sala d'instal·lacions és impracticable, amb nombrosos aparells espatllats, abandonats, dins i fora de l'edifici.

La instal·lació elèctrica, executada sense proteccions, està realitzada mitjançant multitud de subquadres repartits per diferents estades, i el subministrament elèctric es troba connectat de manera il·legal sense contracte de subministrament des de fa més d'una dècada (confirmat per companyia distribuïdora el maig de 2022). Existeixen conduccions exteriors amb corrent, però sense servei a l'immoble, les quals la propietat gestiona mitjançant el projecte corresponent perquè siguin eliminats i no constitueixin un risc d'incendi pels espais circumdants a l'edifici.
En cuanto a las instalaciones del edificio se evidencia su precariedad. La sala de instalaciones es impracticable, con numerosos aparatos sin funcionamiento que se encuentran dentro y fuera del edificio.
La instalación eléctrica, ejecutada sin protecciones, está realizada mediante multitud de subcuadros repartidos por diferentes estancias, además el suministro eléctrico se encuentra conectado de manera ilegal sin contrato de suministro desde hace más de una década (confirmado por compañía distribuidora en mayo de 2022). Existen conducciones exteriores con corriente, pero sin servicio al inmueble que la propiedad gestiona mediante proyecto correspondiente para que sean eliminados y no constituyan riesgo de incendio en los espacios circundantes al edificio.

Es produeixen constants talls d'aigua, llum i gas per culpa de la precarietat de la instal·lació elèctrica que no compleix cap normativa respecte a baixa tensió.
Se producen constantes cortes de agua, luz y gas debido a la precariedad de la instalación eléctrica que no cumple ninguna normativa respecto a baja tensión.

No hi ha cap aprofitament de les recollides d'aigües pluvials, ja que tot és conduït a la fossa sèptica (ja mencionada en aquest informe) la qual no compleix la seva funció atès que la canalització es troba plena d'arrels subterrànies, analitzades amb càmeres d'infrarojos, de manera que s'impedeix l'evacuació tant d'aigües pluvials com fecals de manera adequada. L'aprofitament dels recursos hídrics és molt poc sostenible, totes les habitacions de la Masia constaven de banyeres d'hidromassatge, les quals són eliminades amb la intenció de ser substituïdes per plats de dutxa.
No hay ningún aprovechamiento de las recogidas de agua de lluvia y todo se conduce a la fosa séptica (ya nombrada en este informe) la cual no cumple su función dado que la canalización se encuentra llena de raíces subterráneas, analizadas con cámaras de infrarrojos, de modo que se impide la evacuación tanto de aguas pluviales como fecales de manera adecuada. El aprovechamiento de los recursos hídricos es muy poco sostenible, todas las habitaciones de la Masía constaban de bañera de hidromasaje que son eliminadas con la intención de ser sustituidas por platos de ducha.

Instal·lació d'estació d'aigües soterrada per a potabilització, emmagatzematge i reciclatge d'aigües brutes (de caràcter sostenible i oculta) per a aprofitament i reutilització d'aigües pluvials, canalitzant l'aigua de les cobertes i terrasses cap al pati i dirigint-la a la part amb menor impacte ambiental i visual de la Masia, façana Nord, per a conduir-la a una depuradora sostenible que reaprofita l'aigua, tracta els residus de sanejament i els aboca, amb aigües ja netes, de forma enterrada, a zones d'arbratge del jardí adjacent en la zona nord-est de l'edifici.
Instalación de estación de aguas enterrada para potabilización, almacenamiento y reciclaje de aguas sucias (de carácter sostenible y oculta) para aprovechamiento y reutilización del agua de lluvia canalizando el agua de las cubiertas y terrazas hacia el patio y conduciéndolo a la parte menos con menor impacto ambiental y visual de la Masía, fachada Norte, para conducir el agua a una depuradora sostenible que reaprovecha el agua, trata los residuos de saneamiento y los vierte, con aguas ya limpias, de forma enterrada a zonas de arbolado del jardín adyacente en la zona noreste del edificio.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 107 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Demolició de totes les instal·lacions vistes i enterrades mal executades i amb pèssim funcionament (fugides, etc).
Demolición de todas las instalaciones vistas y enterradas mal ejecutadas y con pésimo funcionamiento (fugas, etc).

Eliminació de pals exteriors amb corrent sense ús i connexió regularitzada a la xarxa elèctrica.
Eliminación de postes exteriores con corriente sin uso y conexión regularizada a la red eléctrica.

Conservació i reparació d'innombrables elements de pedra originals en l'exterior i interior de l'edificació que tenen un caràcter molt significatiu i que en el futur seran visibles. Sanejament del subsol per a evitar la propagació d'humitats i la deterioració de les façanes de pedra per causa de la vegetació incrustada al llarg dels anys. Neteja, recuperació, eliminació de zones de morter i rejuntada tradicional de murs exteriors de pedra en estat de descomposició.
Conservación y reparación de innumerables elementos de piedra originales en el exterior e interior de la edificación que tienen un carácter muy significativo y que en el futuro serán visibles. Saneamiento del subsuelo para evitar la propagación de humedades y el deterioro de las fachadas de piedra por causa de la vegetación incrustada a lo largo de los años. Limpieza, recuperación, eliminación de zonas de mortero y rejuntado tradicional de muros exteriores de piedra en estado de descomposición.

Gran part de les llindes originals de portes interiors es troben partits al punt central, igual que els citats en façanes exteriors. Reparació de totes les llindes originals de buits de façana partits.
Gran parte de los dinteles originales de puertas interiores se encuentran partidos en su punto central, al igual que los citados en fachadas exteriores. Reparación de todos los dinteles originales de huecos de fachada partidos.

Impermeabilització i aïllament de cobertes reciclant totes les teules antigues de l'edifici existent. Impermeabilització i reconstrucció del revestiment en cobertes amb estabilitat estructural i tractament de les bigues vistes de fusta en les cobertes en bon estat. Substitució de cobertes en mal estat mitjançant el travat de murs amb cèrcols de formigó i col·locació superior de forjat unidireccional. Donat l'estat dels murs, només s'incrementa 22 cm la seva altura respecte a la disposició original, recol·locant i refent la mateixa estètica de ràfec en cobertes únicament de planta primera.
Impermeabilización y aislamiento de cubiertas reciclando todas las tejas antiguas del edificio existente. Impermeabilización y reconstrucción del revestimiento en cubiertas con estabilidad estructural y tratamiento de las vigas vistas de madera en las cubiertas en buen estado. Sustitución de cubiertas en mal estado mediante arriostramiento de muros con zunchos de hormigón y colocación superior de forjado unidireccional. Dado el estado de los muros solo se incrementan 25 cm su altura respecto a la disposición original recolocando y rehaciendo la misma estética de alero en cubiertas únicamente de planta primera

Existeix un volum precari i una escala al pati amb diversos pilars de maó que desfigura la façana interior del pati (V9). Eliminació de les dues construccions exteriors, pati i al costat de garatge (V11), i de l'escala adossada al pati.
Existe un volumen precario y una escalera en el patio con varios pilares de ladrillo que desfigura la fachada interior del patio (V9). Eliminación de las dos construcciones exteriores, patio y junto a garaje (V11), y de la escalera adosada al patio.

L'escala de la torre havia perdut la seva funció en haver-se enderrocat el tram de planta primera a segona per a col·locar en el seu interior el lavabo d'una habitació, amb el que es perd la possibilitat d'accés a la part superior tal com havia estat possible en el moment de la seva construcció. Enmallada estructural interior de torre i esquerdejat amb morter rústic exterior (prèviament ja cobert en un 80% però descompost pel pas del temps i esquerdes). Recuperació de l'escala de torre per a l'accés a planta primera (on s'havia construït un bany, eliminant les condicions d'accessibilitat originals de la torre) i al seu replà exterior de planta tercera.
La escalera de la torre había perdido su función por haberse demolido el tramo de planta primera a segunda para colocar en su interior el aseo de una habitación, con lo que se pierde la posibilidad de acceso a la parte superior tal y como había sido posible en el momento de su construcción. Enmallado estructural interior de torre y enfoscado con mortero rústico exterior (previamente ya cubierto en un 80% pero descompuesto por el paso del tiempo y grietas). Recuperación de la escalera de torre para el acceso a planta primera (donde se había construido un cuarto de baño, eliminando las condiciones de accesibilidad originales de la torre) y a su rellano exterior de planta tercera.

S'aprecia l'enfonsament dels murs de les façanes Nord i Oest de la Masia amb el risc que suposa per a l'alzina centenària protegida, que es troba molt pròxima. Estabilització del terreny en zona nord de l'edifici amb mur de blocs d'acabat rústic per a la protecció de l'alzina centenària, de la mateixa Masia en la seva cara nord-oest i de l'estació d'aigües. Eliminació de mur de fusteria contínua sota la terrassa (façana oest) i substitució per mur de maçoneria tradicional i buits exteriors de format idèntic a la resta de l'edifici en la seva façana nord.
Se aprecia el desmoronamiento de los muros de las fachadas Norte y Oeste de la Masía con el riesgo que supone para la encina centenaria protegida que se encuentra muy próxima. Estabilización del terreno en zona norte del edificio con muro de bloques de acabado rústico de morfología similar al existente en la era para protección de encina centenaria, de la propia Masía en su cara noroeste y de la estación de aguas. Eliminación de muro de carpintería continua bajo terraza (fachada oeste) y sustitución por muro de mampostería tradicional y huecos exteriores de formato idéntico al resto del edificio en su fachada norte.

Reparació de les dues úniques façanes de maó amb morter rústic de calç. Impermeabilització i aïllament de terrasses i substitució de baranes oxidades i mal ancorades.
Reparación de las dos únicas fachadas de ladrillo con mortero rústico de cal. Impermeabilización y aislamiento de terrazas y sustitución de barandillas oxidadas y mal ancladas.

Reparació i emmallada de xemeneia de la cuina vista de l'exterior conservant el seu acabat en morter rústic. Recuperació de la xemeneia original de cuina deixant vista de nou la seva doble altura per l'interior de l'edifici que havia estat seccionada per un forjat horitzontal.
Reparación y enmallado de chimenea de cocina vista del exterior conservando su acabado en mortero rústico. Recuperación de la chimenea original de cocina dejando vista de nuevo su doble altura por el interior del edificio que había sido seccionada por un forjado horizontal.

L'escala original interior al volum principal de l'edifici, construïda tradicionalment amb volta catalana, té nombroses esquerdes longitudinals que ja apunten a constituir un problema estructural greu. Col·locació d'un ascensor per a preservar l'ús de les dues escales en la seva posició original i creació de sortida directa d'evacuació des de planta primera per a compliment de normatives de sortides de planta integrant el volum amb l'estètica de maçoneria existent.
La escalera original interior al volumen principal del edificio, construida tradicionalmente con vuelta catalana, tiene numerosas grietas longitudinales que ya apuntan a constituir un problema estructural grave. Colocación de un ascensor para preservar el uso de las dos escaleras en su posición original y creación de salida directa de evacuación desde planta primera para cumplimiento de normativas de salidas de planta integrando el volumen con la estética de mampostería existente.

Substitució de fusteries exteriors integrades en les totes les façanes en els buits originals existents amb acabat en forja.
Sustitución de carpinterías exteriores integradas en las todas las fachadas en los huecos originales existentes con acabado en forja.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 108 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

A la superfície edificada de la planta segona, en estat de ruïna, no és possible accedir. En la cara est del cos principal de la Masia la teulada es troba apuntalada en estar les bigues estructurals de la coberta tallades i podrides per l'accés continuat d'aigua des de l'exterior.

A la superficie edificada de planta segunda, en estado de ruina, no es posible su acceso. En la cara Este del cuerpo principal de la Masía el tejado se encuentra apuntalado por tener vigas estructurales de cubierta cortadas y podridas por el acceso continuado de agua desde el exterior.

S'executa una primera actuació d'enderrocament d'envans en planta primera i d'eliminació d'una petita superfície de guix per a comprovar l'estat dels murs originals de pedra amb la intenció de constatar l'estat real de l'edificació. Amb aquesta actuació es percep el dramatisme de l'estat de l'edifici; quan es descobreixen les teulades de coberta per l'interior es confirma l'estat de ruïna. Existeixen cobertes recolzades en envans simples, nombroses bigues de formigó i ferro ocultes en els falsos sostres sostenen de manera fràgil les cobertes de fusta. Es confirma que és un fet que no és possible salvar algunes teulades i envans. En netejar els murs interiors de guix, es descobreixen esquerdes de grandària sorprenent que obliguen a col·locar reforços de ferro perquè l'edifici protegit patrimonialment no s'esfondri. És en aquest moment quan es comença a refer la Masia des de la teulada, ja que començar-la pels forjats de planta hagués provocat la destrucció de l'edificació.

Se realiza una primera actuación de derribo de tabiquería en planta primera y la eliminación de una pequeña superficie de yeso para ver el estado de los muros originales de piedra con intención de constatar el estado real de la edificación. Con esa actuación se percibe el dramatismo del estado del edificio; cuando se descubren los tejados de cubierta por el interior se confirma el estado de ruina. Existen cubiertas apoyadas en tabiques simples, numerosas vigas de hormigón y hierro ocultas en los falsos techos sostienen de manera frágil las cubiertas de madera. Se confirma que no es posible salvar algunos tejados ni tabiques. Al limpiar los muros interiores de yeso se descubren grietas de tamaño sorprendente que obligan a colocar refuerzos de hierro para que el edificio protegido patrimonialmente no se derrumbe. Es en ese momento cuando se comienza a rehacer la Masía desde el tejado ya que empezarla por los forjados de planta hubiera provocado la destrucción de la edificación.

A l'interior, totes les parets de pedra originals de l'edifici han estat enguixades i s'aprecien signes d'humitat i esquerdes. L'estructura de fusta, tant en forjats de planta com de coberta, es veu atacada per corc i tèrmits (mitjançant informe d'especialista) amb possible risc estructural, i es fa un primer tractament amb la finalitat de recuperar els màxims elements possibles. Substitució de forjats respectant les altures de planta de l'escala original de l'edifici. Com que no es modifiquen les obertures de planta, els forjats es realitzen amb l'única tècnica constructiva existent que garanteixi després les altures exigibles per la normativa de habitabilitat.

En el interior todas las paredes de piedra originales del edificio han sido enyesadas y se aprecian signos de humedad y grietas. La estructura de madera, tanto en forjados de planta como de cubierta, se ve atacada por carcoma y termitas (mediante informe de especialista) con posible riesgo estructural y se hace un primer tratamiento con el fin de recuperar los máximos elementos posibles. Sustitución de forjados respetando las alturas de planta de la escalera original del edificio. Al no modificar las alturas de planta los forjados se realizan mediante la solución de forjados colaborantes, única la técnica constructiva existente que garantice después las alturas exigibles por la normativa de habitabilidad.

Conservació i reparació de tots els sostres de volta catalana, tant en escales com horitzontals, per a deixar-los vistos una vegada realitzada la rehabilitació.

Conservación y reparación de todos los techos de vuelta catalana, tanto en escaleras como horizontales para dejarlos vistos una vez realizada la rehabilitación.

Neteja d'enguixades de tots els murs interiors de pedra. Sanejament i impermeabilització de murs de pedra interiors i soleres de planta baixa.

Limpieza de enyesados de todos los muros interiores de piedra. Saneamiento e impermeabilización de muros de piedra interiores y soleras de planta baja.

Conservació i reparació de totes les bigues de fusta recuperables (unes 150 unitats) projectant la seva recol·locació a l'interior de l'edifici previ tractament enfront de plagues.

Conservación y reparación de todas las vigas de madera recuperables (unas 150 unidades) proyectando su recolocación en el interior del edificio previo tratamiento frente a plagas.

Recuperació dels passos de porta amb arc originals i reforç interior en tots els murs de pedra existent amb arcs de ferro estructural.

Recuperación de los pasos de puerta con arco originales y refuerzo interior en todos los muros de piedra existente con arcos de hierro estructural.

Instal·lació de nova compartimentació de distribució d'habitacions mitjançant cartó guix, donada la poca capacitat estructural dels murs originals de pedra on s'han ancorat els nous forjats de gruix mínim. En les imatges físiques i virtuals de l'habitació tipus pot veure's la recuperació dels murs estructurals amb la maçoneria original vista, els reforços estructurals d'aquests murs mitjançant arcs de ferro amb llinda en forma d'arc i la posició de les fustes centenàries recuperades i col·locades en sostre.

Instalación de nueva tabiquería de distribución de habitaciones mediante cartón yeso, dada la poca capacidad estructural de los muros originales de piedra donde se han anclado los nuevos forjados de espesor mínimo. En las imágenes físicas y virtuales de la habitación tipo puede verse la recuperación de los muros estructurales con la mampostería original vista, los refuerzos estructurales de dichos muros mediante arcos de hierro con dintel en forma de arco y la posición de las maderas centenarias recuperadas y colocadas en techo.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

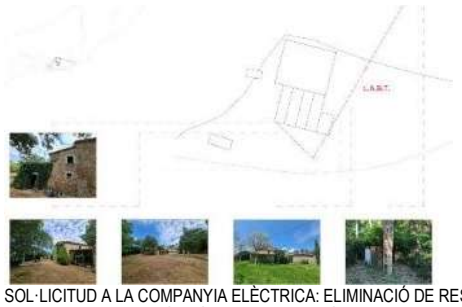
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 109 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

IMATGES
IMÁGENES



SOL·LICITUD A LA COMPANYIA ELÈCTRICA: ELIMINACIÓ DE RESTES D'INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES OBSOLETES
SOLICITUD A LA COMPAÑÍA ELÉCTRICA: ELIMINACIÓN DE RESTOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS OBSOLETAS



ESTAT DE LA SALA D'INSTAL·LACIONS L´ABRIL DE 2022
ESTADO DE LA SALA DE INSTALACIONES EN ABRIL DE 2022



ESTAT DE LES INSTAL·LACIONS ENCASTADES EN L'EDIFICACIÓ
ESTADO DE LAS INSTALACIONES EMPOTRADAS EN LA EDIFICACIÓN



NETEJA DE FAÇANES PER A DEIXAR-LES AMB PEDRA VISTA
ELIMINACIÓN DE YESOS Y LIMPIEZA DE MUROS DE PIEDRA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 110 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



LLINDES PARTIDES EN FAÇANA PRINCIPAL
DINTELES PARTIDOS EN FACHADA PRINCIPAL

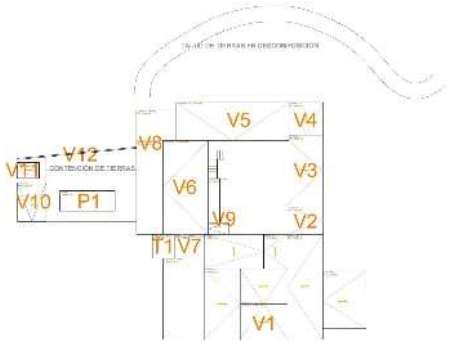


EXEMPLE DE LLINDES REPARADES
EJEMPLO DE DINTELES REPARADOS



IMPERMEABILITZACIÓ, REPARACIÓ i RECOLLIDA D'AIGÜES DE COBERTES
IMPERMEABILIZACIÓN, REPARACIÓN Y RECOGIDA DE AGUAS DE CUBIERTAS





ELIMINACIÓ DE VOLUM i ESCALA EXTERIOR (V9) I SUBSTITUCIÓ PER ASCENSOR INTEGRAT
ELIMINACIÓN DE VOLUMEN Y ESCALERA EXTERIOR Y SUSTITUCIÓN POR ASCENSOR INTEGRADO

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 111 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



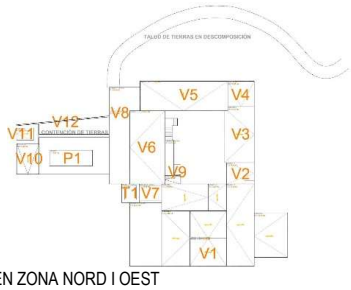









RECUPERACIÓ EXTERIOR i ESTABILITZACIÓ INTERIOR DE TORRE PER A RECONSTRUCCIÓ D'ESCALA INTERIOR
RECUPERACIÓN EXTERIOR I ESTABILIZACIÓN INTERIOR DE TORRE PARA RECONSTRUCCIÓN DE ESCALERA INTERIOR



ALZINA DE CAN MERCADER i TALÚS DE TERRES EN DESCOMPOSICIÓ EN ZONA NORD I OEST
ENCINA DE CAN MERCADER Y TALUD DE TIERRAS EN DESCOMPOOSCIÓN EN ZONA NORTE Y OESTE




REPARACIÓ DE FAÇANES EXTERIORS AMB MORTER RÚSTIC DE CALÇ I IMPERMEABILITZACIÓ DE TERRASSES
REPARACIÓN DE FACHADAS EXTERIORES CON MORTERO RÚSTICO DE CAL E IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS




EXTERIOR i INTERIOR DE LA XEMENEIA ORIGINAL DE LA CUINA
EXTERIOR E INTERIOR DE LA CHIMENEA ORIGINAL DE COCINA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 112 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



SUBSTITUCIÓ DE FUSTERIES EXTERIORS
SUSTITUCIÓN DE CARPINTERÍAS EXTERIORES



EXEMPLES DE L'ESTAT DE LES COBERTES EN CLAR RISC D'ENSULSIADA
EJEMPLOS DEL ESTADO DE LAS CUBIERTAS EN CLARO RIESGO DE DERRUMBE



ESTRUCTURALS DE MAÇONERIA i FORJAT REPARAT
GRIETAS EN MUROS ESTRUCTURALES DE MAMPOSTERÍA Y FORJADOS HORIZONTALES Y CUBIERTAS INCLINADAS REPARADAS



ESCALA PRINCIPAL AMB ESQUERDES i PROTEGIDA PER A LA SEVA REHABILITACIÓ
ESCALERA PRINCIPAL CON GRIETAS Y PROTEGIDA PARA SU REHABILITACIÓN

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 113 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59




ELEMENTS CONSTRUÏTS AMB VOLTA CATALANA QUE QUEDARAN REPARATS i VISIBLES
ELEMENTOS CONSTRUIDOS CON VOLTA CATALANA QUE QUEDARAN REPARADOS Y VISIBLES







ELIMINACIÓ DE GUIXOS EN MURS INTERIORS ORIGINALS PER A CONSOLIDAR MURS DE PEDRA VISTA
ELIMINACIÓN DE YESOS EN MUROS INTERIORES ORIGINALES PARA CONSOLIDAR MUROS DE PIEDRA VISTA




BIGUES DE FUSTA ORIGINALS i ALTRES JA RECUPERADES
VIGAS DE MADERA ORIGINALES Y OTRAS YA RECUPERADAS







ARCS ORIGINALS DESCOBERTS
ARCOS ORIGINALES DESCUBIERTOS





ARCS ORIGINALS REPARATS
ARCOS ORIGINALES REPARADOS



HABITACIÓ TIPUS DE LA REHABILITACIÓ
HABITACIÓN TIPO D ELA REHABILITACIÓN

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 114 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ALTERNATIVES DE CONFIGURACIÓ DE BUITS EN PATI. IMATGES VIRTUALS

ALTERNATIVAS DE CONFIGURACIÓN DE HUECOS EN PATIO. IMÁGENES VIRTUALES







ALTERNATIVA SELECCIONADA

ALTERNATIVA SELECCIONADA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 115 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ALTERNATIVES DE CONFIGURACIÓ DE BUITS EN FAÇANA OEST. IMATGES VIRTUALS

ALTERNATIVAS DE CONFIGURACIÓN DE HUECOS EN FACHADA OESTE. IMÁGENES VIRTUALES









ALTERNATIVA SELECCIONADA

ALTERNATIVA SELECCIONADA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 116 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

AMPLIACIONS DE L'EDIFICACIÓ*

AMPLIACIONES DE LA EDIFICACIÓN*

Es fa referència al contingut del apartat **2.2.1 AMPLIACIÓ 01 per l'ampliació lateral en planta baixa i primera de la Masia Can Mercader i la seva rehabilitación, **pàgines 35 a 44** de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), per a completar la intervenció d'ampliació que es descriu a continuació:*

*Se hace referencia al contenido del apartado **2.2.1 AMPLIACIÓN 01** en cuanto a la ampliación lateral en planta baja y primera de la Masia Can Mercader y su rehabilitación, páginas 31 a 40 del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), para completar la intervención de ampliación que se describe a continuación:*

L'ampliació proposada en l'edificació de Can Mercader correspon a la prolongació del volum nord (V5), tant en planta baixa com en planta primera, sense depassar el contorn rectangular de l'edificació ni en planta ni en alçada, amb dos motius principals:
en planta baixa, allotjar les instal·lacions tècniques de l'edifici i l'entrada de servei, requerida en una edificació d'aquestes característiques, independent de l'entrada i circulació de clients;
i
en planta primera, protegir l'edificació i les terrasses existentes,per mitjà de l'estabilització del terreny en el qual se situa pròxima l'Alzina de Can Mercader, i permetre així mateix una sortida d'evacuació de planta primera per a complir les necessitats d'evacuació d'aquesta planta, que tindria recuperades les dues escales originals de la Masia, la del seu cos central i la de la torre citada en l'apartat anterior.

Queda eliminada una construcció realitzades en dues etapes diferents (segles XX-XXI) situades al pati, representada gràficament com V9, amb un volum tancat i una escala que no es corresponen amb la tipologia i volumetria habituals en una Masia catalogada. La seva eliminació i substitució per un ascensor integrat mitjançant revestiment de maçoneria tradicional millora les condicions d'accessibilitat sense distorsionar l'edificació.

Els volums afegits replicaran en forma i acabats els materials i tècniques constructives utilitzats, tant en parets, cobertes o fusteries exteriors, en l'edificació existent.

Cal destacar que una de les intervencions interiors per a la recuperació de la xemeneia original que ja ha estat descrita en aquest pla és l'eliminació d'una part del forjat de planta primera en la ubicació actual de la cuina, reduint-se així la superfície edificada a l'interior de la Masia.

La ampliación propuesta en la edificación de Can Mercader corresponde a la prolongación del volumen norte (V5) tanto en planta baja como en planta primera, sin rebasar el contorno rectangular de la edificación ni en planta ni en altura, con dos motivos principales:
en planta baja alojar las instalaciones técnicas del edificio y la entrada de servicio, requerida en una edificación de estas características, independiente a la entrada y circulación de clientes;
y
en planta primera proteger la edificación y las terrazas existentes, por medio de la estabilización del terreno en el que se ubica próxima la Encina de Can Mercader y permitir asimismo una salida de evacuación de planta primera para cumplir las necesidades de evacuación de dicha planta que tendría recuperadas las dos escaleras originales de la Masía, la de su cuerpo central y la de la torre citada en el apartado anterior.
Se reduce la superficie edificada actualmente en el patio al eliminar dos construcciones realizadas en dos etapas diferentes (siglos XX-XXI), grafiada como V9 con un volumen cerrado y una escalera que no se corresponden con la tipología y volumetría habituales en una Masía catalogada. Su eliminación y sustitución por un ascensor integrado mediante revestimiento de mampostería tradicional mejora las condiciones de accesibilidad sin distorsionar la edificación.
Los volúmenes añadidos replicarán en forma y acabados los materiales y técnicas constructivas utilizados, tanto en paredes, cubiertas o carpinterías exteriores, en la edificación existente.
Cabe destacar que una de las intervenciones interiores para la recuperación de la chimenea original que ya ha sido descrita en este plan es la eliminación de una parte del forjado de planta primera en la ubicación actual de la cocina, reduciéndose así la superficie edificada en el interior de la Masía.



AXONOMÈTRIC AMB UBICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ 01 PROPOSADA
AXONOMÉTRICO CON UBICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN 01 PROPUESTA



VISTA ZENITAL AMB UBICACIÓ DE L'AMPLIACIÓ 01 PROPOSADA
VISTA CENITAL DE LA AMPLIACIÓN 01 PROPUESTA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 117 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Es fa referència al contingut del apartat **2.2.2 AMPLIACIÓ 02 per ampliació lateral per a l'ús de sala polivalent en planta baixa, **pàgines 45 a 49** de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), per a completar la intervenció d'ampliació que es descriu a continuació:*

Se hace referencia al apartado **2.2.2 AMPLIACIÓ 02 en cuanto a la ampliación lateral para el uso de sala polivalente en planta baja, **páginas 41 a 46** del Estudio Ambiental Estratégico (EAE), para completar la intervención de ampliación que se describe a continuación:*

Dins de l'increment de la superfície màxima de Can Mercader (20%), s'inclou la proposta d'un volum polivalent amb una sala diàfana com a complement a l'activitat atès que no és possible efectuar actualment en cap estada tancada existent teràpies amb espai suficient per a les 18 persones / places per a la qual està autoritzada l'activitat sense menyscapte de l'espai de menjador que ha d'existir per normativa a l'interior del volum actual de la Masia.

Aquesta nova sala adossada en la façana oest de l'edifici existent permetrà també resoldre la necessitat que existeix per al desenvolupament, en un espai diàfan i en contacte directe amb la naturalesa, de totes les teràpies yóguicas i espirituals, com a eix essencial i vertebrador de la recuperació del patrimoni arquitectònic i paisatgístic de Can Mercader.

L'ampliació en planta baixa complirà les condicions màximes d'edificabilitat segons l'augment permès del 20% de la superfície edificada, i tindrà un total màxim de 1.192,80 m² segons queden reflectits com a Edificació Consolidada en pàgines anteriors.

*Es tracta d'un volum semienterrado de planta baixa amb una sola façana vesteixi i realitzada amb maçoneria tradicional de pedra amb un acabat exterior idèntic a l'edificació actual de Can Mercader. Els buits seran de proporcions similars als existents en la façana sud de l'edifici principal (vegeu alçats en pla **TRd04**).*

Se situa la nova façana reculada respecte a la principal amb la finalitat d'evitar el seu protagonisme. L'altura total no depassarà els 6,50 m d'altura total permesos.

*Es valoren 2 opcions més d'alineació d'aquesta ampliació, però es desestimen per qüestions volumètriques optant per l'alineació que més independència visual crea amb l'edificació existent (vegeu en BLAVA en pla **TRd00**).*

La nova ampliació projectada, fins i tot estant està inspirada literalment en la construcció existent de Can Mercader, se li dona un caràcter semienterrado amb coberta enjardinada per a integrar-la en el paisatge. La seva ubicació no sols no impedeix sinó que propicia la visualització des del sud l'Alzina de Can Mercader, la qual es troba prou separada, i s'aprofita l'antiga ubicació de la piscina -amb un desmunt del terreny existent i l'absència de vegetació- per a no alterar paisatgísticament l'entorn. A més, a l'ésser una construcció sense planta soterrani no s'alteren tampoc les condicions del subsol.

En el seu interior s'albergarà únicament una sala diàfana per a activitats culturals i, en un reduït espai, se situarà una petita sala per a magatzem.

S'aprofita l'existència del volum de vestuaris de piscina (antic garatge), integrant-ho en el volum edificat resultant, de manera que la transició entre la nova ampliació lateral i el terreny sigui menys abrupta generant una desfragmentació volumètrica de les edificacions que s'esvairan més amablement acompanyant al desmunt del terreny.

Dentro del incremento de la superficie máxima de Can Mercader (20%), se incluye la propuesta de un volumen polivalente con una sala diáfana como complemento a la actividad dado que no es posible efectuar actualmente en ninguna estancia cerrada existente terapias con espacio suficiente para las 18 personas / plazas para la cual está autorizada la actividad sin menoscabo del espacio de comedor que tiene que existir por normativa en el interior del volumen actual de la Masia.

Esta nueva sala adosada en la fachada oeste del edificio existente permitirá también resolver la necesidad que existe para el desarrollo, en un espacio diáfano y en contacto directo con la naturaleza, de todas las terapias yóguicas y espirituales, como eje esencial y vertebrador de la recuperación del patrimonio arquitectónico y paisajístico de Can Mercader.

La ampliación en planta baja cumplirá las condiciones máximas de edificabilidad según el aumento permitido del 20% de la superficie edificada, y tendrá un total máximo de 1.192,80 m² según quedan reflejados como Edificación Consolidada en páginas anteriores.

*Se trata de un volumen semienterrado de planta baja con una sola fachada vista y realizada con mampostería tradicional de piedra con un acabado exterior idéntico a la edificación actual de Can Mercader. Los huecos serán de proporciones similares a los existentes en la fachada sur del edificio principal (ver alzados en plano **TRd04**).*

Se ubica la nueva fachada retranqueada respecto a la principal con el fin de evitar su protagonismo. La altura total no rebasará los 6,50 m de altura total permitidos.

*Se valoran 2 opciones más de alineación de dicha ampliación, pero se desestiman por cuestiones volumétricas optando por la alineación que más independencia visual crea con la edificación existente (ver en AZUL en plano **TRd00**).*

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 118 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

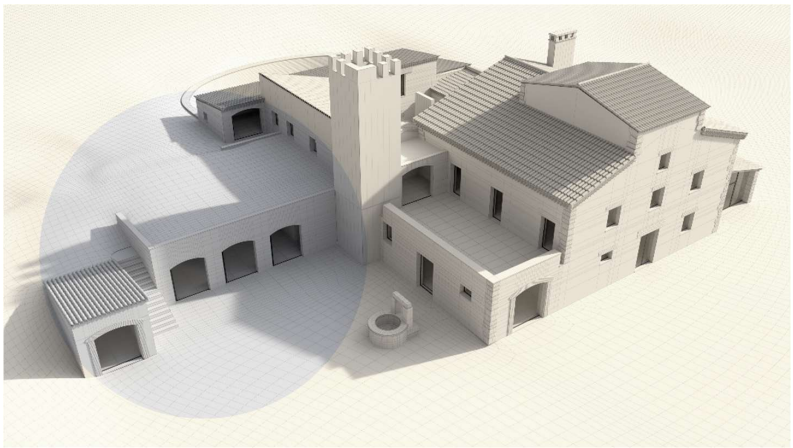
La nueva ampliación proyectada, aun estando está inspirada literalmente en la construcción existente de Can Mercader, se le da un carácter semienterrado con cubierta ajardinada para integrarla en el paisaje. Su ubicación no solo no impide sino que propicia la visualización desde el sur la Encina de Can Mercader, la cual se encuentra suficientemente separada, y se aprovecha la antigua ubicación de la piscina -con un desmonte del terreno existente y la ausencia de vegetación- para no alterar paisajísticamente el entorno. Además, al ser una construcción sin planta sótano no se alteran tampoco las condiciones del subsuelo.
En su interior se albergará únicamente una sala diáfana para actividades culturales y, en un reducido espacio, se ubicará una pequeña sala para almacén.
Se aprovecha la existencia del volumen de vestuarios de piscina (antiguo garaje), integrándolo en el volumen edificado resultante, de modo que la transición entre la nueva ampliación lateral y el terreno sea menos abrupta generando una desfragmentación volumétrica de las edificaciones que se desvanecerán más amablemente acompañando al desmonte del terreno.

RESUM DE SUPERFÍCIES D'EDIFICACIÓ EN CADASTRE, CONSTRUÏDAS I PROPOSTAS (AMPLIACIONS) EN EL TRPE*
RESUMEN DE SUPERFICIES DE EDIFICACIÓN EN CATASTRO, CONSTRUIDAS Y PROPUESTAS (AMPLIACIONES) EN EL TRPLAN ESPECIAL*

	EDIFICACIÓ SEGONS CADASTRE EDIFICACIÓN SEGÚN CATASTRO	EDIFICACIÓ CONSOLIDADA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA	PLAN ESPECIAL
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA BAJA	652,35 m²	541,50 m²	541,50 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	191,70 m²	362,55 m²	362,55 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA SEGUNDA	59,90 m²	89,95 m²	63,20 m²
AMPLIACIÓ DE MASÍA EN PLANTA BAIXA AMPLIACIÓN DE MASÍA EN PLANTA BAJA			+189,10 m²
AMPLIACIÓ DE MASÍA EN PLANTA PRIMERA AMPLIACIÓN DE MASÍA EN PLANTA PRIMERA			+24,65 m²
SUPERFÍCIE TOTAL	**903,95 m²** (905,00 m² en certificats)	**994,00 m²** (edificabilitat màxima 994x1,20%=1.192,80m²)	**1.181,00 m²** 1.192,80 ≥ 1.181,00 m²

VOLUM EXTERIOR EXISTENT. VESTUARI PISCINA/GARATJE VOLUMEN EXTERIOR EXISTENTE. VESTUARIO PISCINA/GARAJE	16,30 m² (no es comptabilitza per ser una construcció auxiliar aïllada) 16,30 m² (no se contabiliza por ser una construcción auxiliar aislada)
VOLÚMEN EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ" VOLUMEN EXTERIOR ELIMINADO "FUERA DE ORDENACIÓN"	5,65 m² (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala aïllada) 5,65 m²(no se contabiliza por ser una construcción irregular aislada)

Es detalla en la Documentació Gràfica d'aquest Pla Especial la formalització arquitectònica de la solució proposada a nivell gràfic, tant mitjançant plànols com amb imatges virtuals ***(Veure documentació gràfica TR009 i TR d00 a TR d04).***
Se detalla en la Documentación Gráfica de este Plan Especial la formalización arquitectónica de la solución propuesta a nivel gráfico, tanto mediante planos como con imágenes virtuales ***(Ver documentación gráfica TR009 y TRd00 a TRd04).***



AXONOMÈTRIC AMB UBICACIÓ DE L'AMPLIACIONS 01 i 02 PROPOSADAS
AXONOMÉTRICO CON UBICACIÓN DE LA AMPLIACIONES 01 Y 02 PROPUESTAS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 119 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ALTERNATIVES D'ALINEACIÓ, COBERTA ENJARDINADA I FAÇADA OEST. PLANOLS E IMATGES VIRTUALS

ALTERNATIVAS DE ALINEACIÓN, CUBIERTA AJARDINADA Y FACHADA OESTE. PLANOS E IMÁGENES VIRTUALES

ALINEACIÓ EN LA PART POSTERIOR DE LA TORRE EXISTENT

ALINEACIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DE LA TORRE EXISTENTE

1 COBERTA ENJARDINADA COMPLETA

1 CUBIERTA AJARDINADA COMPLETA

2 COBERTA ENJARDINADA AMB BALCÓ SOTERRAT

2 CUBIERTA AJARDINADA CON BALCÓN SEMIENTERRADO

3 COBERTA ENJARDINADA AMB TERRASSA SOTERRADA

3 CUBIERTA AJARDINADA CON TERRAZA SEMIENTERRADA

ALINEACIÓ EN LA MEITAT DE L'AMPLÀRIA DE LA TORRE EXISTENT

ALINEACIÓN EN LA MITAD DE LA ANCHURA DE LA TORRE EXISTENTE

1 COBERTA ENJARDINADA COMPLETA

1 CUBIERTA AJARDINADA COMPLETA

2 COBERTA ENJARDINADA AMB BALCÓ SOTERRAT

2 CUBIERTA AJARDINADA CON BALCÓN SEMIENTERRADO

3 COBERTA ENJARDINADA AMB TERRASSA SOTERRADA

3 CUBIERTA AJARDINADA CON TERRAZA SEMIENTERRADA

ALINEACIÓ EN EL FRONT D'EXTREM DE TORRE EXISTENT

ALINEACIÓN EN EL FRENTE DE EXTREMO DE TORRE EXISTENTE

1 COBERTA ENJARDINADA COMPLETA

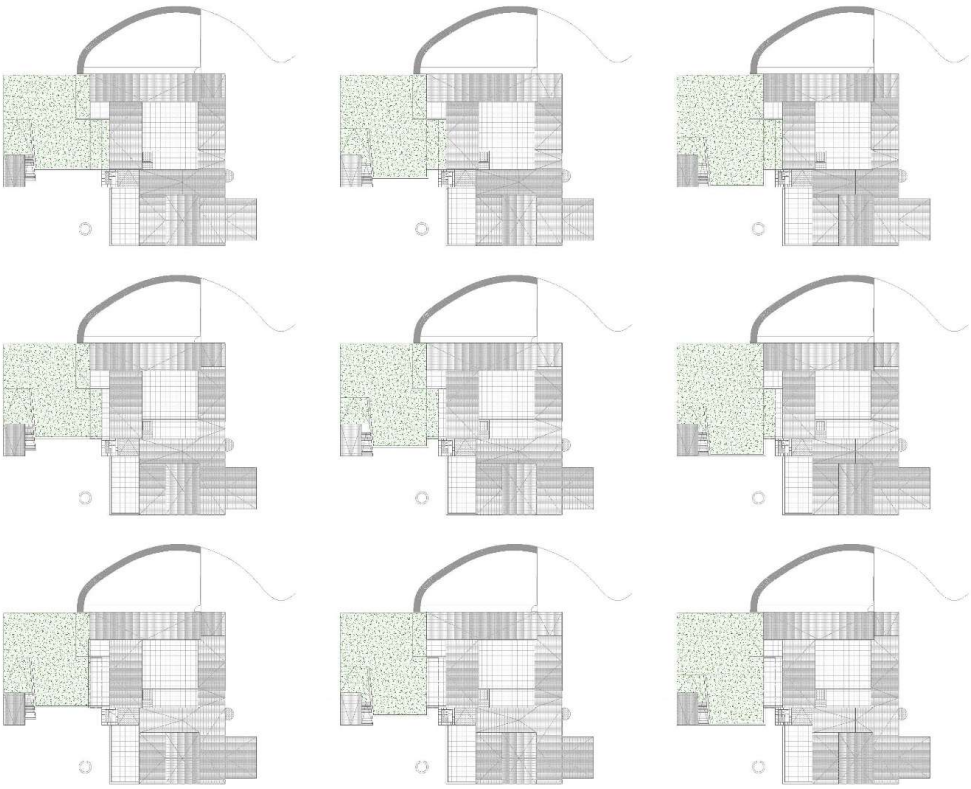
1 CUBIERTA AJARDINADA COMPLETA

2 COBERTA ENJARDINADA AMB BALCÓ SOTERRAT

2 CUBIERTA AJARDINADA CON BALCÓN SEMIENTERRADO

3 COBERTA ENJARDINADA AMB TERRASSA SOTERRADA

3 CUBIERTA AJARDINADA CON TERRAZA SEMIENTERRADA





Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

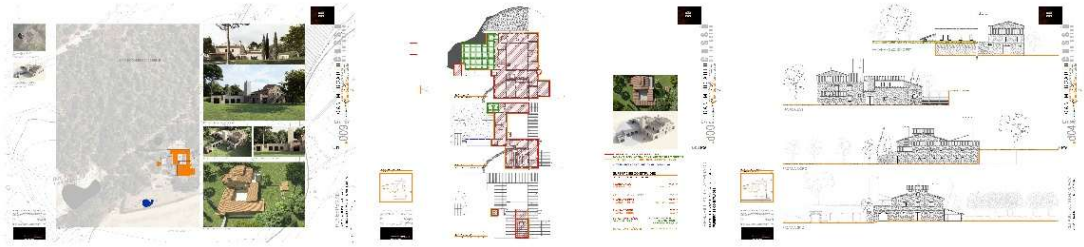
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 120 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Es mostren seguidament, diverses imatges virtuals amb les noves ampliacions laterals i el conjunt edificatori resultant que suggereix i justifica aquest TRPla Especial, i que així ho defineixen juntament amb els plans de planta baixa, planta coberta, alçats, cotes i superfícies de la Documentació Gràfica adjunta.

Se muestran seguidamente, varias imágenes virtuales con las nuevas ampliaciones laterales y el conjunto edificatorio resultante que sugiere y justifica este TRPlan Especial, y que así lo definen junto con los planos de planta baja, planta cubierta, alzados, cotas y superficies de la Documentación Gráfica adjunta.





VISTA DES DEL SUD AMB UBICACIÓ DE LES AMPLIACIONS PROPOSADES
VISTA DESDE EL SUR CON UBICACIÓN DE LAS AMPLIACIONES PROPUESTAS



VISTA DES DE L´OEST AMB UBICACIÓ DE LES AMPLIACIONS PROPOSADES
VISTA DESDE EL OESTE CON UBICACIÓN DE LAS AMPLIACIONES PROPUESTAS

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 121 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ò S vC
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA





VISTES DES DE L'AIRE AMB UBICACIÓ DE LES AMPLIACIÓNS PROPOSADES
VISTAS DESDE EL AIRE CON UBICACIÓN DE LAS AMPLIACIONES PROPUESTAS

Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé arquitecto s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 122 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL

NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL

El Pla Especial de Can Mercader defineix l'ampliació màxima permesa de la superfície edificada existent (20%) complint les normatives de planejament municipal, regional i estatal, amb especial atenció per considerar-se un ben catalogat BCIL inclòs a més a l'entorn d'un espai natural protegit (PEIN).

El Plan Especial de Can Mercader define la ampliación máxima permitida de la superficie edificada existente (20%) cumpliendo las normativas de planeamiento municipal, regional y estatal, con especial atención para considerarse un muy catalogado BCIL incluido además en el entorno de un espacio natural protegido (PEIN).

La NORMATIVA DEL PLA ESPECIAL CAN MERCADER (versió consolidat JUL2026) queda determinada en aquest Quadre-resum d'Usos, Superfícies, Altures, Volums i Materials del Pla Especial de Can Mercader així com en els plans de referència; tot això segueix les directrius de la definició concreta que conté la Memòria Justificativa del Pla Especial en les següents dues matèries:

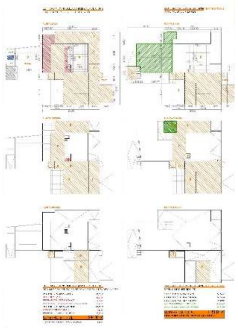
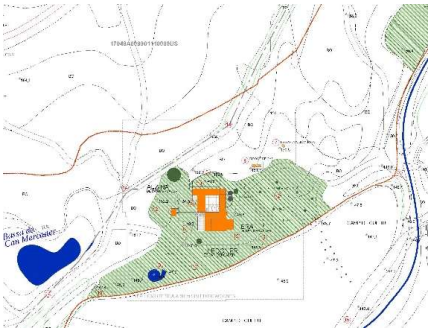
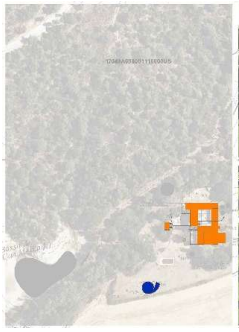
1 AMPLIACIÓ POSTERIOR DE L'EDIFICACIÓ: INSTAL·LACIONS
definides en EAE pàgines 40
definida en PE pàgines 116
2 AMPLIACIÓ LATERAL DE L'EDIFICACIÓ: SALA POLIVALENT
definida en EAE pàgines 45-46
definida en PE pàgines 117-121

El Plan Especial de Can Mercader define la ampliación máxima permitida de la superficie edificada existente (20%) cumpliendo las normativas de planeamiento municipal, regional y estatal, con especial atención para considerarse un muy catalogado BCIL incluido además en el entorno de un espacio natural protegido (PEIN).

La NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL CAN MERCADER (versión consolidado JUL2026) queda determinada en este Cuadro-resumen de Usos, Superficies, Alturas, Volúmenes y Materiales del Plan Especial de Can Mercader así como en los planes de referencia; todo esto sigue las directrices de la definición concreta que contiene la Memoria Justificativa del Plan Especial en las siguientes dos materias:

1 AMPLIACIÓN POSTERIOR DE LA EDIFICACIÓN: INSTALACIONES
definidas en EAE páginas 31-40
definida en PE páginas 111-113
2 AMPLIACIÓN LATERAL DE LA EDIFICACIÓN: SALA POLIVALENTE
definida en EAE páginas 41-46
definida en PE páginas 114-121

		SUPERFICIE m²	ALTURA m	VOLUMEN m³	MATERIALES	PLÀNOLS PLAN ESPECIAL
EDIFICACIÓ EXISTENT						
CAN MERCADER ÚS: ALLOTJAMENT RURAL			VEGEU PLANOL		Parets de maçoneria, morter rustic i coberta de teula.	ei01 i 008
CONSTRUCCIÓNS / AMPLIACIÓNS						
AMPLIACIÓ POSTERIOR **ÚS: INSTAL·LACIONS TÈCNIQUES**	PLANTA PRIMERA	24,70	2,40-3.05	67,30	Parets de maçoneria de pedra vista natural i coberta de teula i finestres en acabat forja.	008, 009, d00 i d02
AMPLIACIÓ LATERAL **ÚS: SALA POLIVALENT**	PLANTA BAIXA	189,10	4,50	855,00	Parets de maçoneria de pedra vista natural i coberta ajardinada.	004, 005, 008, 009, d00 i d01
TOTAL						
		1.181,00 **< 1.192,80**				


Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 123 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CONCLUSIONS*
CONCLUSIONS*

El ***Pla Especial de Can Mercader*** *TEXT REFÒS vC* ***JUL2026*** que s'ha descrit abasta un gran nombre d'aspectes que són reflex del gran valor arquitectònic, paisatgístic, social, cultural etc que té Can Mercader i el seu entornn però té com a objecte únic i essencial el definir i justificar l'augment del 20% de la superfície de l'edificació existent en l'actualitat atesos els paràmetres normatius que l'afecten.

Tots aquests valors són les raons fonamentals per les quals pot considerar-se com un lloc adequat per a reactivar la mateixa activitat existent amb anterioritat paralitzada per no haver mantingut correctament ni l'edificació ni l'entorn en el passat- sempre que es plantegi, com s'ha tractat de considerar en tot el contingut d'aquest Pla, des del respecte a tots aquests valors inherents al territori al qual pertany Can Mercader.

Per mitjà del Pla, la Propietat manifesta la seva intenció de consolidar, i en molts casos redreçar, tant en el paisatgístic com en l'edificat, la lamentable situació del paisatge i les seves edificacions existentes, així com l'incompliment de nombrosos aspectes necessaris per al desenvolupament de l'activitat rural, i més enllà d'ella, constatar la desconsideració que tant el patrimoni arquitectònic com el natural ha sofert en els últims anys, fins i tot tenint aquesta finca elements inclosos com a Béns Catalogats per la normativa municipal.

Tant la Propietat que encarrega aquest Pla Especial com el tècnic que el subscriu, tenen experiència en l'activitat turística arreu del món, fet que és fàcilment constatable, i la recuperació d'aquest projecte, de condicions i emplaçament únic, no té una altra raó de ser que la d'aportar al municipi de Cassà de la Selva i a la seva comarca una Masia on sigui una realitat l'activitat turística rural orientada al desenvolupament de les persones basat en la filosofia iòguica oriental per a la contemplació, meditació i ajuda espiritual dels qui allí acudeixin, dins d'un marc excepcional al Parc Natural de Les Gavarres.

Les nombroses irregularitats en l'àmbit cadastral queden manifestes a causa de les múltiples modificacions que s'han realitzat en la construcció al llarg dels segles, de fet, les parcel·les cadastrals i el camí principal d'accés no estan ben geoposicionades ni georeferenciades, i serà necessària una modificació cadastral dels perímetres de les mateixes per a regularitzar administrativament tant la construcció com el camí de servitud de pas dels veïns.

Respecte a les zones agràries i boscoses, no hi ha una altra intenció que no sigui mantenir-les en condicions òptimes i aportar a aquest territori una cura que potenciï ambientalment la flora i la fauna, protegint al màxim la totalitat de la superfície de qualsevol tipus de risc d'incendis que poguessin provocar una catàstrofe natural en Les Gavarres, conservant, preservant i millorant en tot moment qualsevol impacte paisatgístic del lloc a causa del pas d'estranys.

Totes les construccions inservibles i els elements de gran impacte visual als voltants de l'edifici han de ser eliminats i, si és el cas que eren necessàries per a l'activitat, substituïts per altres integrats paisatgísticament amb l'entorn.

S'ha aplacat l'ensulsiada imminent de l'edifici que l'hagués deixat probablement sense ús “sine die”, començant a reparar tots els elements de valor històric tant de l'exterior com de l'interior de l'edifici.

La distribució interior de l'edificació es basa en la col·locació del mínim nombre d'envans possibles donant un protagonisme a tots els elements constructius de maçoneria construïts al llarg dels segles que abans es trobaven ocults i així per a reprendre l'activitat rural amb el mateix nombre d'habitacions i amb idèntic nombre de places autoritzades fins a la data actual.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 124 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

La inspiració formal d'aquestes distribucions al·ludeix directament a una reixa centenària amb un aspecte orgànic que es va trobar al pati de Can Mercader, que la Propietat ha conservat, com a element vertebrador del projecte de recondicionament.

El ***Plan Especial de Can Mercader*** ***TEXTO REFUNDIDO vC JUL2026*** que se ha descrito abarca un gran número de aspectos que son reflejo del gran valor arquitectónico, paisajístico, social, cultural etc que tiene Can Mercader y su entorno, pero tiene como objeto único y esencial el definir y justificar el aumento del 20% de la superficie de la edificación existente en la actualidad atendiendo a los parámetros normativos que le afectan.
Todos estos valores son las razones fundamentales por las cuales puede considerarse como un lugar adecuado para reactivar la misma actividad existente con anterioridad, paralizada por no haber mantenido correctamente ni la edificación ni el entorno durante los años pasados, siempre que se plantee, como se ha tratado de considerar en todo el contenido de este PE, desde el respeto a todos esos valores inherentes al territorio al que pertenece Can Mercader.
Por medio del Plan, la Propiedad manifiesta su intención de consolidar y en muchos casos recuperar, tanto en lo paisajístico como en lo edificado, la lamentable situación de paisaje y sus edificaciones existentes, así como el incumplimiento de numerosos aspectos necesarios para el desarrollo de la actividad rural, y más allá de ella, constatar la desconsideración que tanto el patrimonio arquitectónico como el natural ha sufrido en los últimos años, incluso teniendo esta finca elementos incluidos como Bienes Catalogados por la normativa municipal.
La experiencia de la Propiedad que encarga este Plan Especial en la actividad turística en todo el mundo, así como la del técnico que suscribe, es fácilmente constatable, y la recuperación de este proyecto, de condiciones y emplazamiento único, no tiene otra razón de ser que aportar al municipio de Cassà de la Selva y a su comarca una Masía donde sea una realidad la actividad turística rural orientada al desarrollo de las personas basado en la filosofía yóguica oriental para la contemplación, meditación y ayuda espiritual de los que allí acudan, dentro de un marco único en el Parque Natural de Las Gavarras.
Las numerosas irregularidades a nivel catastral quedan manifiestas debido a las múltiples modificaciones que se han realizado en la construcción a lo largo de los siglos, de hecho, las parcelas catastrales y el camino principal de acceso no están bien geo posicionadas ni georreferenciadas y será necesaria una modificación catastral de los perímetros de las mismas para regularizar administrativamente tanto la construcción como el camino de servidumbre de paso de los vecinos.
Respecto a las zonas agrarias y boscosas no hay otra intención de mantenerlas en condiciones óptimas y aportar a ese territorio un cuidado que potencie ambientalmente la flora y la fauna, protegiendo al máximo la totalidad de la superficie de cualquier tipo de riesgo de incendios que pudieran provocar una catástrofe natural en Las Gavarras, conservando, preservando y mejorando en todo momento cualquier impacto paisajístico del lugar del paso de extraños.
Todas las construcciones inservibles y los elementos de gran impacto visual en los alrededores del edificio deben ser eliminados y en su caso, si eran necesarias para la actividad, sustituidos por otros integrados paisajísticamente con el entorno.
Se ha aplacado el derrumbe inminente del edificio que lo hubiera dejado probablemente sin uso "sine die", comenzando a reparar todos los elementos de valor histórico tanto del exterior como del interior del edificio.
La distribución interior de la edificación se basa en la colocación del mínimo número de tabiques posibles dando un protagonismo a todos los elementos constructivos de mampostería construidos a lo largo de los siglos que antes se encontraban ocultos y así para reanudar la actividad rural con el mismo número de habitaciones y con idéntico número de plazas autorizadas hasta la fecha. La inspiración formal de estas distribuciones alude directamente a una reja centenaria con un aspecto orgánico que se encontró en el patio de Can Mercader, que la Propiedad ha conservado, como elemento vertebrador del proyecto de reacondicionamiento.




REIXA CENTENÀRIA EXISTENT AL PATI INTERIOR DE CAN MERCADER INSPIRADORA DEL PROJECTE
REJA CENTENARIA EXISTENTE EN EL PATIO INTERIOR DE CAN MERCADER INSPIRADORA DEL PROYECTO

Es pretén dotar a l'edificació de les millors instal·lacions tècniques per a proporcionar el confort suficient propi d'aquesta activitat de allotjament rural, complint amb les normatives actuals, afegint sistemes eminentment sostenibles i que se centren en l'aprofitament i reciclatge de l'aigua, un be escàs en els temps actuals, amb una disposició enterrada de magatzematge i depuració que no té cap impacte ambiental en el territori.

L'ampliació lateral de l'edificació existent afegida, en plantes baixa i planta primera, i que es descriu en aquest Pla Especial, respon a dos motius: la protecció de l'edifici en les seves façanes nord i oest a causa de l'enfonsament del terreny de l'esplanada en la qual es troba l'alzina centenària protegida, i aconseguir assignar una ubicació centralitzada a les instal·lacions interiors de l'edifici en planta baixa, en una superfície ja existent en pèssimes condicions estructurals, per a substituir les instal·lacions tècniques obsoletes que es trobaven amuntegades i escampades, sense planificació ni proteccions adequades, en diferents ubicacions de la construcció. Es resol amb una mateixa actuació, per mitjà de la contenció del terreny i l'ampliació lateral de l'edificació, la protecció de l'alzina centenària i la situació de les instal·lacions tècniques de la Masia. Aquesta es troba recolzada en un desmunt del terreny realitzat al llarg dels segles i que en l'actualitat no té les condicions necessàries d'estabilitat ni per a protegir l'edificació ni tampoc l'arbre citat catalogat. Sense possibilitat de desplaçar l'edifici, donada la protecció patrimonial manifesta, l'única opció és contenir el terreny amb mur de maçoneria i, per mitjà del recurs de l'ampliació lateral permesa, consolidar definitivament la connexió del terreny amb l'edificació de la forma que s'ha descrit en aquest Pla. En resum, el resultat d'aquesta ampliació de l'edificació s'aconsegueix que la Masia de Can Mercader pugui organitzar de manera adequada les seves instal·lacions tècniques i la seva relació amb el desmunt del terreny.

Es recuperen les dues escales originals de l'edifici, la principal i la de la torre, eliminant la molt malauradament afegida en

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 125 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

els últims anys al pati interior de la Masia i, amb la distribució proposada, s'habilita la sortida directa d'evacuació de la planta primera a través de les terrasses existents sense haver de travessar una habitació privada com succeïa en el moment de l'adquisició de la propietat.

L'agrupació i renovació de les instal·lacions esportives autoritzades, a més de millorar el paisatge circumdant a l'edificació, millora el confort de la mateixa activitat turística, evitant les molèsties que generava la seva proximitat a l'edifici, augmentant el seu assolellament, ocultant adequadament les seves instal·lacions tècniques i actualitzant la qualitat constructiva d'un element d'ús públic que directament pot arribar a ser un important potenciador de riscos si no es compleixen les normatives vigents.

Se quiere dotar a la edificación de las mejores instalaciones técnicas para tener el confort suficiente propio de esta actividad de alojamiento rural, cumpliendo con las normativas actuales, añadiendo sistemas eminentemente sostenibles y que se centran en el aprovechamiento y reciclaje del agua, bien escaso en los tiempos actuales, con una disposición enterrada de almacenaje y depuración que no tiene ningún impacto ambiental en el territorio.
La ampliación lateral de la edificación existente añadida, en plantas baja y planta primera, y que se describe en este Plan Especial responde a dos motivos: la protección del edificio en sus fachadas norte y oeste debido a el desmoronamiento del terreno de la explanada en la que se encuentra la encina centenaria protegida, y lograr dar lugar ubicación centralizada a las instalaciones interiores del edificio en planta baja, en una superficie ya existente en pésimas condiciones estructurales, para sustituir las instalaciones técnicas obsoletas que se encontraban amontonadas y desperdigadas, sin planificación ni protecciones adecuadas, en distintas ubicaciones de la construcción. Se resuelve con una misma actuación, por medio de la contención del terreno y la ampliación lateral de la edificación, la protección de la encina centenaria y la situación de las instalaciones técnicas de la Masía. Ésta se encuentra apoyada en un desmonte del terreno realizado a lo largo de los siglos y que en la actualidad no tiene las condiciones necesarias de estabilidad ni para proteger la edificación ni tampoco el árbol citado catalogado. Sin posibilidad de desplazar el edificio, dada la protección patrimonial manifiesta, la única opción es contener el terreno con muro de mampostería y, por medio del recurso de la ampliación lateral permitida, consolidar definitivamente la conexión del terreno con la edificación de la forma que se ha descrito en este Plan. En resumen, el resultado de esta ampliación de la edificación se consigue que la Masía de Can Mercader pueda organizar de manera adecuada sus instalaciones técnicas y su relación con el desmonte del terreno.
Se recuperan las dos escaleras originales del edificio, la principal y la de la torre, eliminando la muy desafortunadamente añadida en los últimos años en el patio interior de la Masia y, con la distribución propuesta, se habilita la salida directa de evacuación de la planta primera a través de las terrazas existentes sin tener que atravesar una habitación privada como sucedía en el momento de la adquisición de la propiedad.
La agrupación y renovación de las instalaciones deportivas autorizadas (piscina), además de mejorar el paisaje circundante a la edificación, mejora el confort de la propia actividad, evitando las molestias que generaba su cercanía al edificio, aumentando su soleamiento, ocultando adecuadamente sus instalaciones técnicas y actualizando la calidad constructiva de un elemento de uso público que directamente puede llegar a ser un importante potenciador de riesgos si no se cumplen las normativas vigentes.

Finalment, amb la nova edificació *ampliación lateral* proposada en aquest Pla Especial per a desenvolupar usos complementaris de l'activitat, poden distribuir-se adequadament a l'interior de l'edifici protegit les superfícies per a zones d'estar i menjador de manera separada i amb superfícies proporcionades al nombre de places que poden pernoctar en l'establiment. En la nova Sala Polivalent *adosada en* planta baixa es puguin desenvolupar les activitats formatives que només poden produir-se en una sala diàfana de superfície suficient que no existeix actualment en Can Mercader. La seva ubicació és la més idònia per no contaminar visualment el paisatge i s'aconsegueix sense realitzar cap modificació en el territori complint amb les distàncies que exigeix la normativa respecte als camins d'accessos i sense dominar vistes en carenes o monticles del paisatge que puguin albirar-se des de qualsevol part del territori municipal o de Les Gavarres. La seva inspiració en l'arquitectura existent en Can Mercader integra la seva morfologia de manera única en el paisatge al mateix temps que promou de manera explícita el patrimoni cultural i històric català.

Finalmente, con la nueva *ampliación lateral* propuesta en este Plan Especial para desarrollar usos complementarios de la actividad, pueden distribuirse adecuadamente en el interior del edificio protegido las superficies para zonas de estar y comedor de forma separada y con superficies proporcionadas al número de plazas que pueden pernoctar en el establecimiento.
En la nueva Sala Polivalente *adosada en* planta baja se puedan desarrollar las actividades formativas que solo pueden producirse en una sala diáfana de superficie suficiente que no existe actualmente en Can Mercader.
Su ubicación es la más idónea por no contaminar visualmente el paisaje y se consigue sin realizar modificación alguna en el territorio cumpliendo con las distancias que exige la normativa con respecto a los caminos de accesos y sin dominar vistas en crestas o montículos del paisaje que puedan avistarse desde cualquier parte del territorio municipal o de Las Gavarras.
Su inspiración en la arquitectura *existente en Can Mercader* integra su morfología de manera única en el paisaje al mismo tiempo que promueve de forma explícita el patrimonio cultural e histórico catalán.

Són evidents els copiosos recursos en el disseny i en l'execució, professionals i econòmics, que l'actual Propietat de Can Mercader ha emprat i desitja invertir per a fer renéixer l'activitat en aquest paratge, des del respecte al paisatge i al patrimoni, i des de l'enfocament de la sostenibilitat dels recursos naturals. Tot i els inconvenients inesperats de la situació de l'edificació, que aparentment es trobava en un cert estat saludable, la Propietat vol perseverar a tirar endavant el projecte, amb les autoritzacions pertinents i justificant totes les actuacions que en aquest ***Plan Especial v2_ENE2025 _TRv2ABR2026*** s'inclouen.

Can Mercader i el seu entorn és un d'aquests edificis del patrimoni català que per la seva ubicació i estat constructiu estava destinat a acabar sent una ruïna i és possible que en un termini curt de temps pugui tornar a nodrir culturalment i econòmicament al municipi de Cassà de la Selva i al seu entorn, i, també espiritualment, als clients que allí acudeixin.

Son evidentes los cuantiosos recursos en el diseño y en la ejecución, profesionales y económicos, que la actual Propiedad de Can Mercader ha empleado y desea invertir para hacer renacer la actividad en este paraje, desde el respeto al paisaje y al patrimonio, y desde el enfoque de la sostenibilidad de los recursos naturales. Aún incluso con los inconvenientes inesperados de la situación de la edificación, que aparentemente se encontraba en cierto estado saludable, la Propiedad quiere perseverar en seguir adelante con las autorizaciones pertinentes, justificando todas las actuaciones que en este **Plan Especial v2_ENE2025_TRv2ABR2026** se incluyen.
Can Mercader y su entorno es uno de esos edificios del patrimonio catalán que por su ubicación y estado constructivo estaba destinado a terminar siendo una ruina y es posible que en un plazo corto de tiempo pueda volver a nutrir cultural y económicamente al municipio de Cassà de la Selva, a su entorno, y, también espiritualmente, a los clientes que allí acudan.

Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé **arquitecto** s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 126 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA*
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA*

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ GENERAL DEL PLA ESPECIAL*
PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL*

000	EI **PS**	ESTAT INICIAL	EIN LES GAVARRES	SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT	**A3**1:20.000
001	EI **PS**	ESTAT INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÀFIC GENERAL	**A3** 1:3.000
002	EI **PS**	ESTAT INICIAL	URBANITZACIÓ EXISTENT	ELEMENTS EXISTENTS D´INTERES	**A3** 1:3.000
003	EI **PS**	ESTAT INICIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	DEMOLICIONS	**A3** 1:3.000
TR**004**	*PE **O1***	*PLA ESPECIAL*	*TOPOGRÀFIC GENERAL*	*ORDENACIÓ*	***A3** 1:3.000*
TR**005**	*PE **O2***	*PLA ESPECIAL*	*TOPOGRÀFIC GENERAL*	*ORDENACIÓ. DETALL i AMPLIACIONS*	***A3** 1:1.000*
006					
TR**007**	*PE **CT***	*PLA ESPECIAL*	*TOPOGRÀFIC GENERAL*	*CAMINS EXISTENTS i TANCAMENT*	***A3** 1:3.000*
TR**008**	*PE **A1***	*PLA ESPECIAL*	*ESTUDI D SUPERFÍCIES EXISTENTS i AMPLIACIÓ*	*DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL i PE*	***A3** 1:500*
TR**009**	*PE **I1***	*PLA ESPECIAL*	*AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER*	*UBICACIÓ i IMATGES VIRTUALS*	***A3** 1:1000*
010					
011					
TR**012**	*PE I1*	*PLA ESPECIAL*	*ESTUDI ARQUEOLÒGIC. PATRIMONI*	*FASES 1 a 5*	***A1** 1:250*

000	EI PS	ESTADO INICIAL	EIN LAS GAVARRAS	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	A31:20.000
001	EI PS	ESTADO INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÁFICO GENERAL	A3 1:3.000
002	EI PS	ESTADO INICIAL	URBANITZACIÓN EXISTENTE	ELEMENTOS EXISTENTES DE INTERÉS	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTADO INICIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	DEMOLICIONES	A3 1:3.000
TR004	*PE O1*	*PLAN ESPECIAL*	*TOPOGRÁFICO GENERAL*	*ORDENACIÓN*	*A3 1:3.000*
TR005	*PE O2*	*PLAN ESPECIAL*	*TOPOGRÁFICO GENERAL*	*ORDENACIÓN. DETALLE Y AMPLIACIONES*	*A3 1:1.000*
006					
TR007	*PE CT*	*PLAN ESPECIAL*	*TOPOGRÁFICO GENERAL*	*CAMINOS EXISTENTES Y VALLADO*	*A3 1:3.000*
TR008	*PE A1*	*PLAN ESPECIAL*	*ESTUDIO DE SUPERFICIES EXISTENTES Y AMPLIACIÓN*	*DOCUMENTACIÓN OFICIAL, ESTADO ACTUAL Y PE*	*A3 1:500*
TR009	*PE I1*	*PLAN ESPECIAL*	*AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER*	*UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES*	*A3 1:1000*
010					
011					
TR012	*PE I1*	*PLA ESPECIAL*	*ESTUDI ARQUEOLÒGIC. PATRIMONI*	*FASES 1 a 5*	*A1 1:250*

PLÀNOLS D'ESTAT ACTUAL
PLANOS DE ESTADO ACTUAL

ei01	EI **PG**	ESTAT INICIAL	PLANTES BAIXA, PRIMERA i SEGONA, ALÇATS i SECCIONS	**A3** 1:500
ei01	EI PG	ESTADO INICIAL	PLANTAS BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA, ALZADOS Y SECCIONES	A3 1:500

PLÀNOLS DEL PROJECTE DE REHABILITACIÓ / AMPLIACIÓ*
PLANOS DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN / AMPLIACIÓN*

TR**d00**	D&S	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA*	*DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS*	***A3** 1:400*
TR**d01**	D&S **PB**	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA BAIXA*	*DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS*	***A1** 1:100 **A3** 1:200*
TR**d02**	D&S **P1**	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA PRIMERA*	*DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS*	***A1** 1:100 **A3** 1:200*
TR**d03**	D&S **P2**	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA SEGONA*	*DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS*	***A1** 1:100 **A3** 1:200*
TR**d04**	*A **PG***	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*FAÇANES*	*NORD, SUD, EST i OEST*	***A3** 1:250*
TR**d05**	*S **PG***	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*SECCIONS*	*LONGITUDINAL i TRANSVERSAL*	***A3** 1:125*

TRd00	***D&S PG***	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA*	*DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES*	*A3 1:400*
TRd01	D&S **PB**	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA BAJA*	*DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES*	*A1 1:100 A3 1:200*
TRd02	D&S **P1**	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA PRIMERA*	*DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES*	*A1 1:100 A3 1:200*
TRd03	D&S **P2**	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*PLANTA SEGUNDA*	*DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES*	*A1 1:100 A3 1:200*
TRd04	*A **PG***	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*ALZADOS*	*NORTE, SUR, ESTE Y OESTE*	*A3 1:250*
TRd05	*S **PG***	*REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ*	*SECCIONES*	*LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL*	*A3 1:125*

IMATGES VIRTUALS EXTERIORS DEL PLA ESPECIAL PER A L'AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER
IMÁGENES VIRTUALES EXTERIORES DEL PLAN ESPECIAL PARA LA AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 127 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

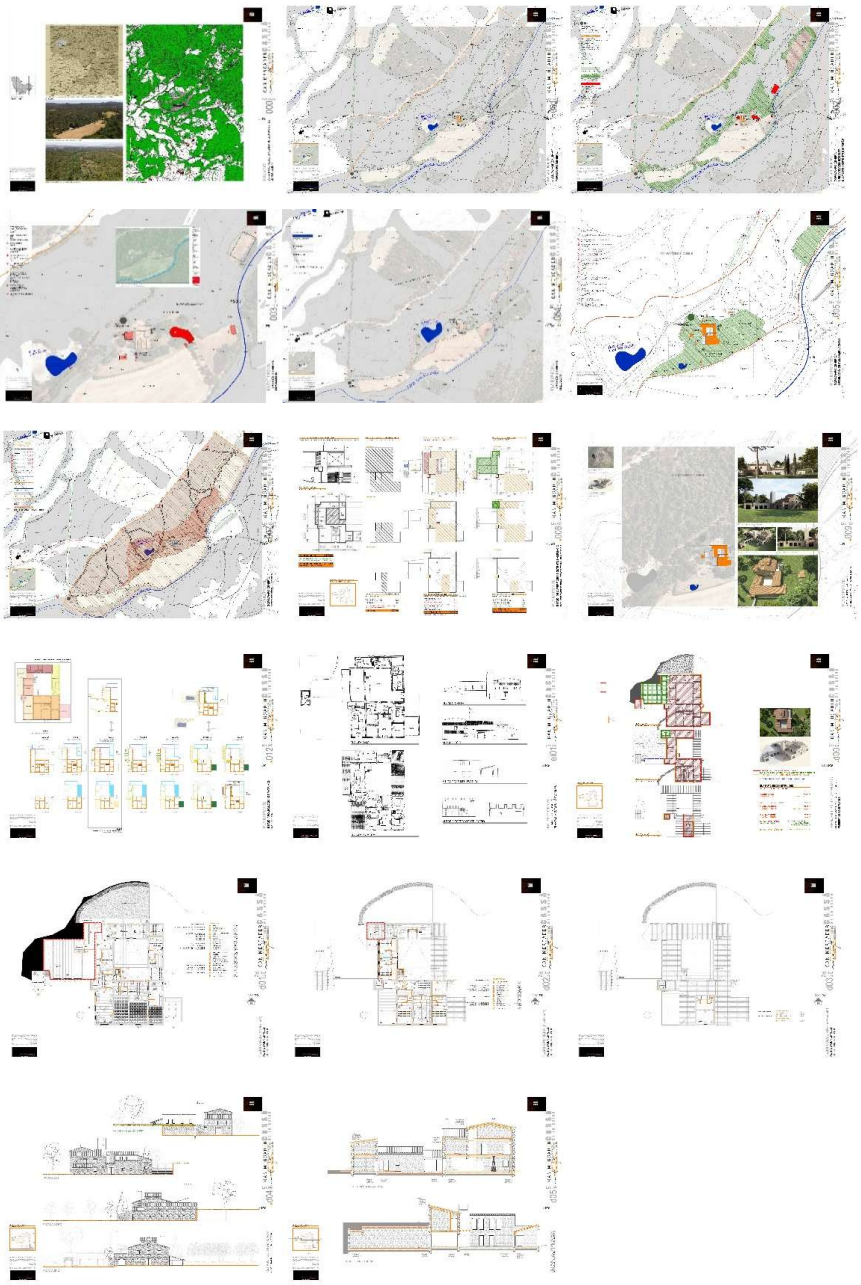
CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 363 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026 **DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA



Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé arquitecto s.l.p.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

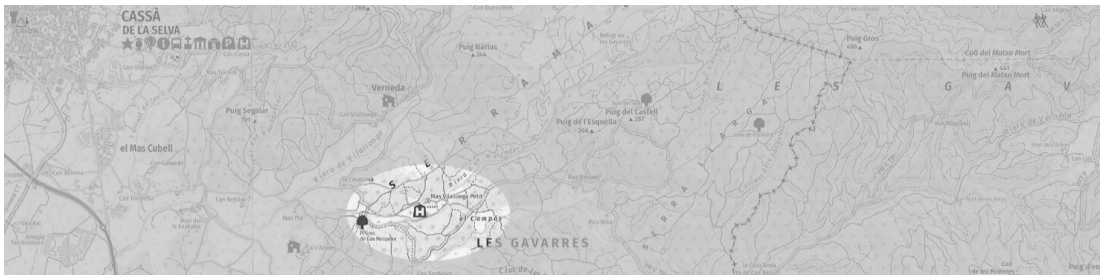
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

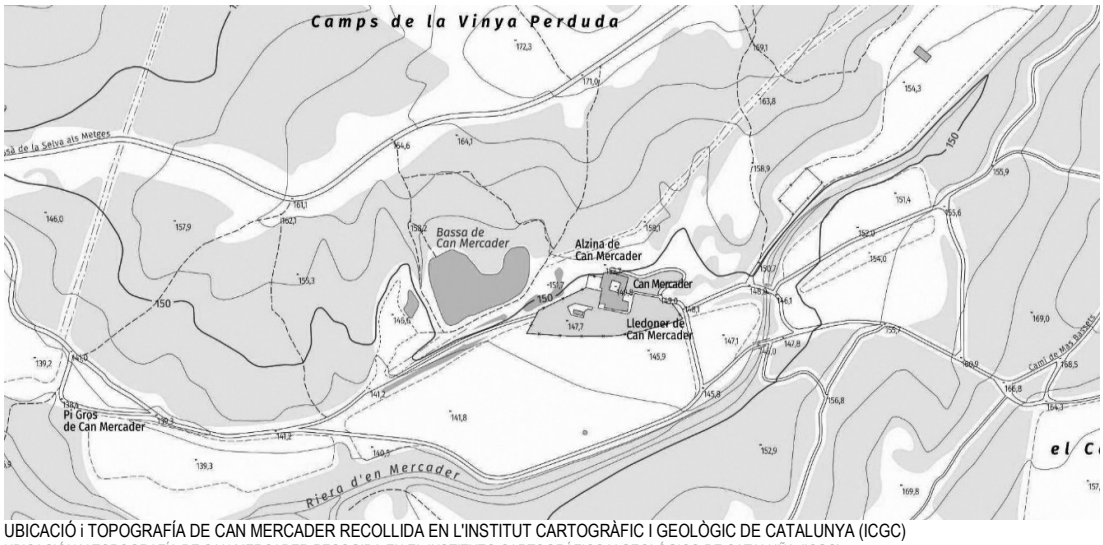
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 128 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ GENERAL DEL PLA ESPECIAL
PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL





UBICACIÓ i TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER RECOLLIDA EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)
UBICACIÓN Y TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRÁFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)

Topografia del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya de la parcel·la a cota al voltant de 150 m sobre el nivell de mar en zones planes i que s'eleva uns 30 m fins a arribar a la Carretera de Cassà de la Selva als Metges.
Topografía del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña de la parcela a cota alrededor de 150 m sobre el nivel de mar en zonas planas y que se eleva unos 30 m hasta llegar a la Carretera de Cassà de la Selva als Metges.

En les pàgines següents, i sobre la base topogràfica, es troben els Plans d'Estat Inicial i Plans del Pla Especial amb l'Ordenació General i les Ampliacions que són objecte del present TRPE, així com l'especificació de la ubicació de tots els elements als quals fa referència aquest PE: edificacions, carretera i camí d'accés, camins interiors, camps de cultiu, esplanades / prats existents, masses de bosc i matoll, bassa, línia elèctrica i centre de transformació, etc.

S'especifiquen concretament els volums existents eliminats (en vermell vegeu plànols **002** i **003**) per considerar la seva agressió i no integració amb l'entorn paisatgístic de Les Gavarres, els volums de les ampliacions laterals de l'edificació de Can Mercader (vegeu plànols TR**004**, TR**005**, TR**008** i TR **009**), així com el clos cinegètic perimetral proposat circumdant al sector de la parcel·la on es troben les edificacions (vegeu plànol TR**007**). Finalment i detalladament, es presenten els plans (plantes, alçats i seccions) i superfícies de la rehabilitació i ampliacions de l'edificació de Can Mercader.
En las páginas siguientes, y sobre la base topográfica, se encuentran los Planos de Estado Inicial y Planos del Plan Especial con la Ordenación General y las Ampliaciones que son objeto del presente TRPE, así como la especificación de la ubicación de todos los elementos a los que hace referencia este PE: edificaciones, carretera y camino de acceso, caminos interiores, campos de cultivo, explanadas / prados existentes, masas de bosque y matorral, balsa, línea eléctrica y centro de transformación, etc.
Se especifican concretamente los volúmenes existentes eliminados (en rojo ver planos **002** y **003**) por considerar su agresión y no integración con el entorno paisajístico de Las Gavarras, los volúmenes de ampliaciones laterales de la edificación de Can Mercader (ver planos TR004, TR005, TR008 y TR009), así como el vallado cinegético perimetral propuesto circundando al sector de la parcela donde se encuentran las edificaciones (ver plano TR 007). Finalmente, y en detalle, se presentan los planos (plantas, alzados y secciones) y superficies de la rehabilitación y ampliaciones de la edificación de Can Mercader.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

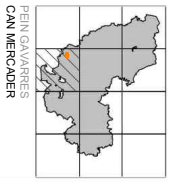
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

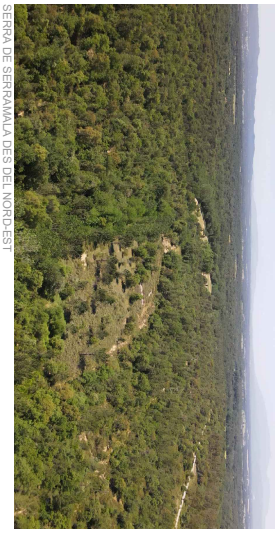
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

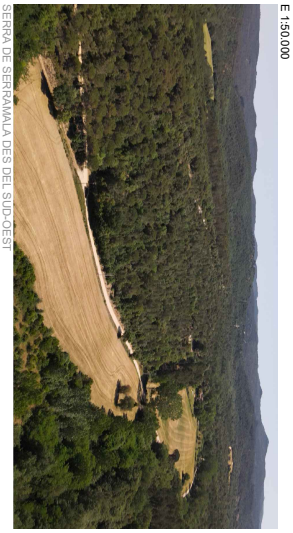
Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 129 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

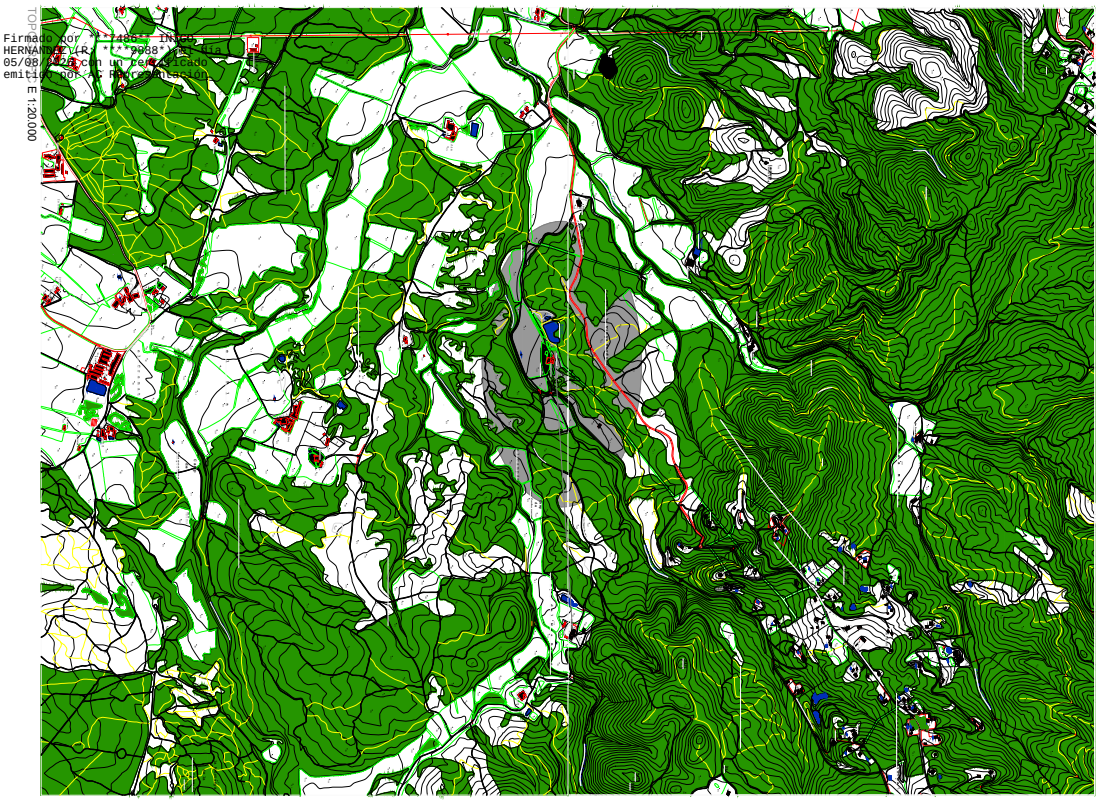


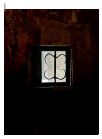












SITUACIÓ
ESPAI NATURAL DE LA SERRA DE LES GAVARRES
EMPLAÇAMENT

EI PS
000
A3 1:20000

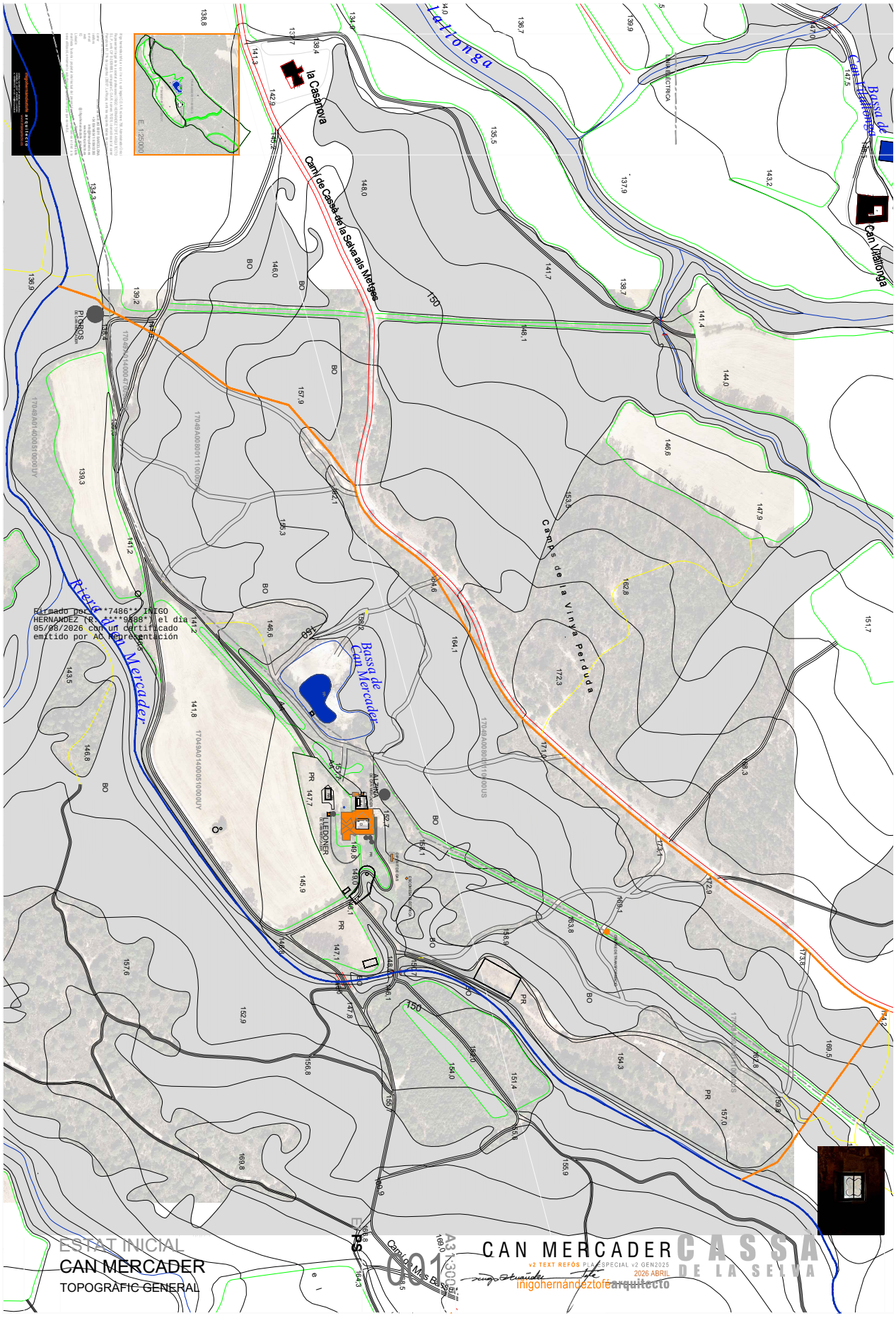
CAN MERCADER
v2 TEXT REFÓS PLA ESPECIAL v2 GEN2025
2026 ABRIL
inigohernandeztofé arquitecto

CASSÀ DE LA SELVA

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 130 de 218

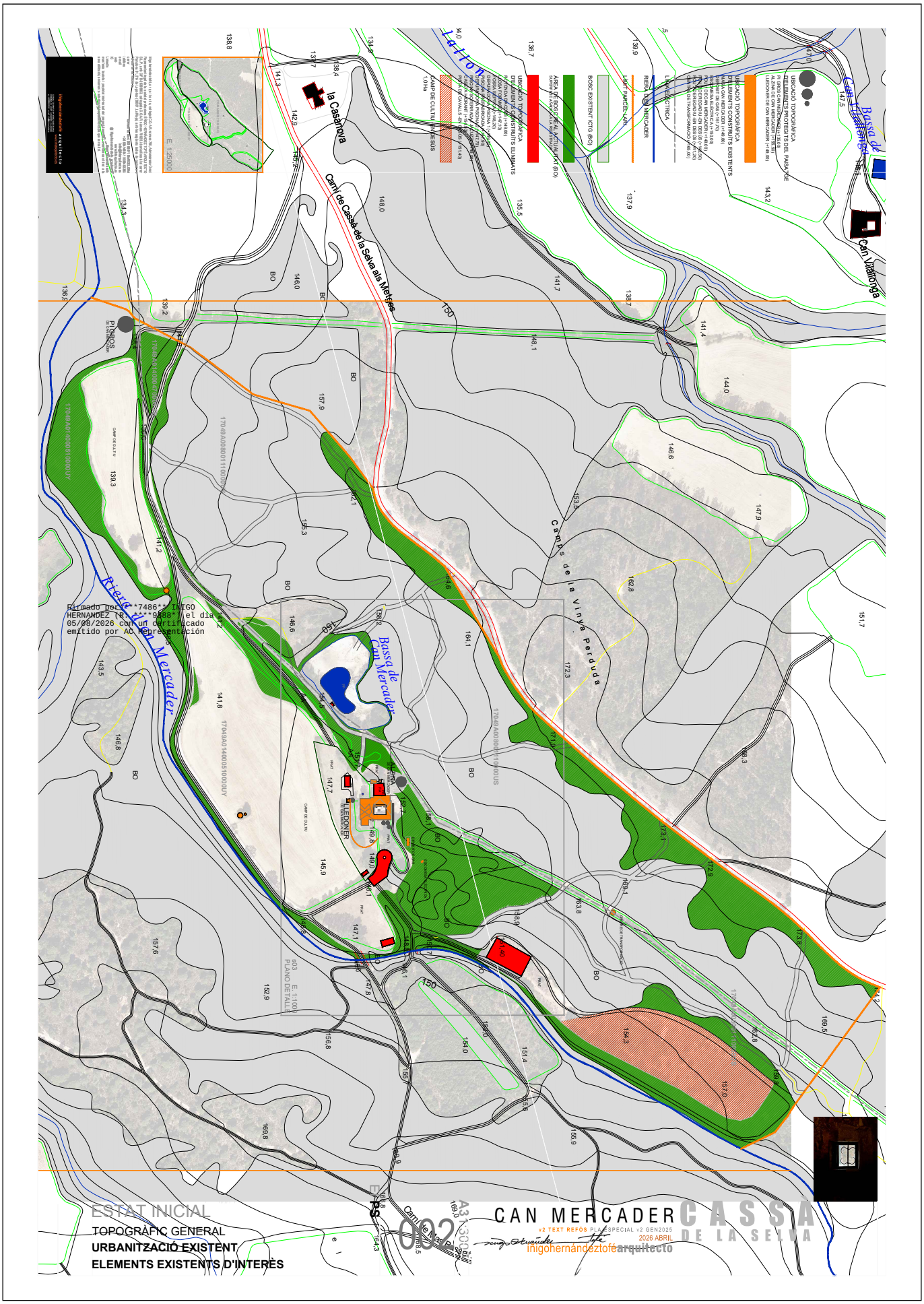
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 131 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

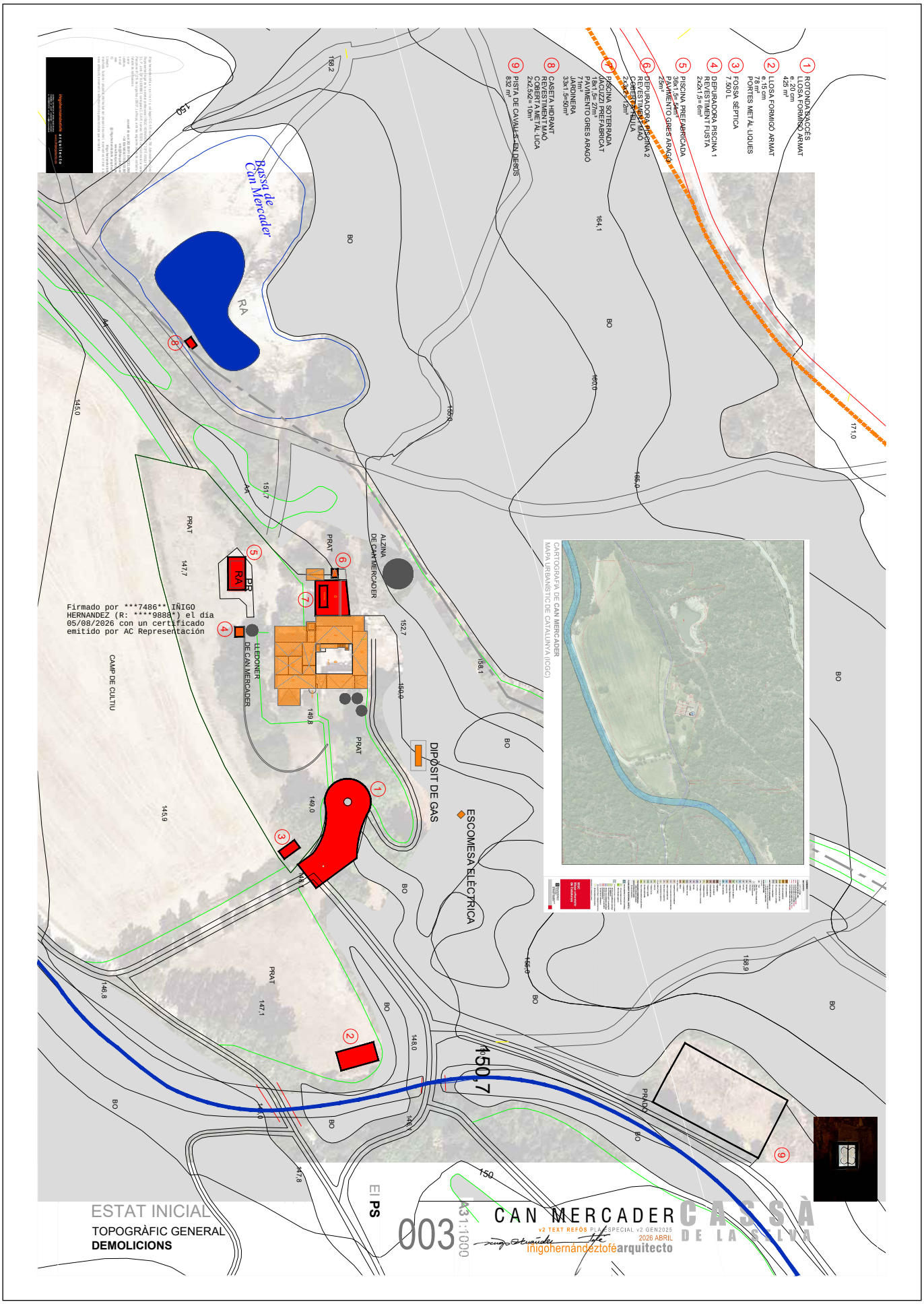


AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 132 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

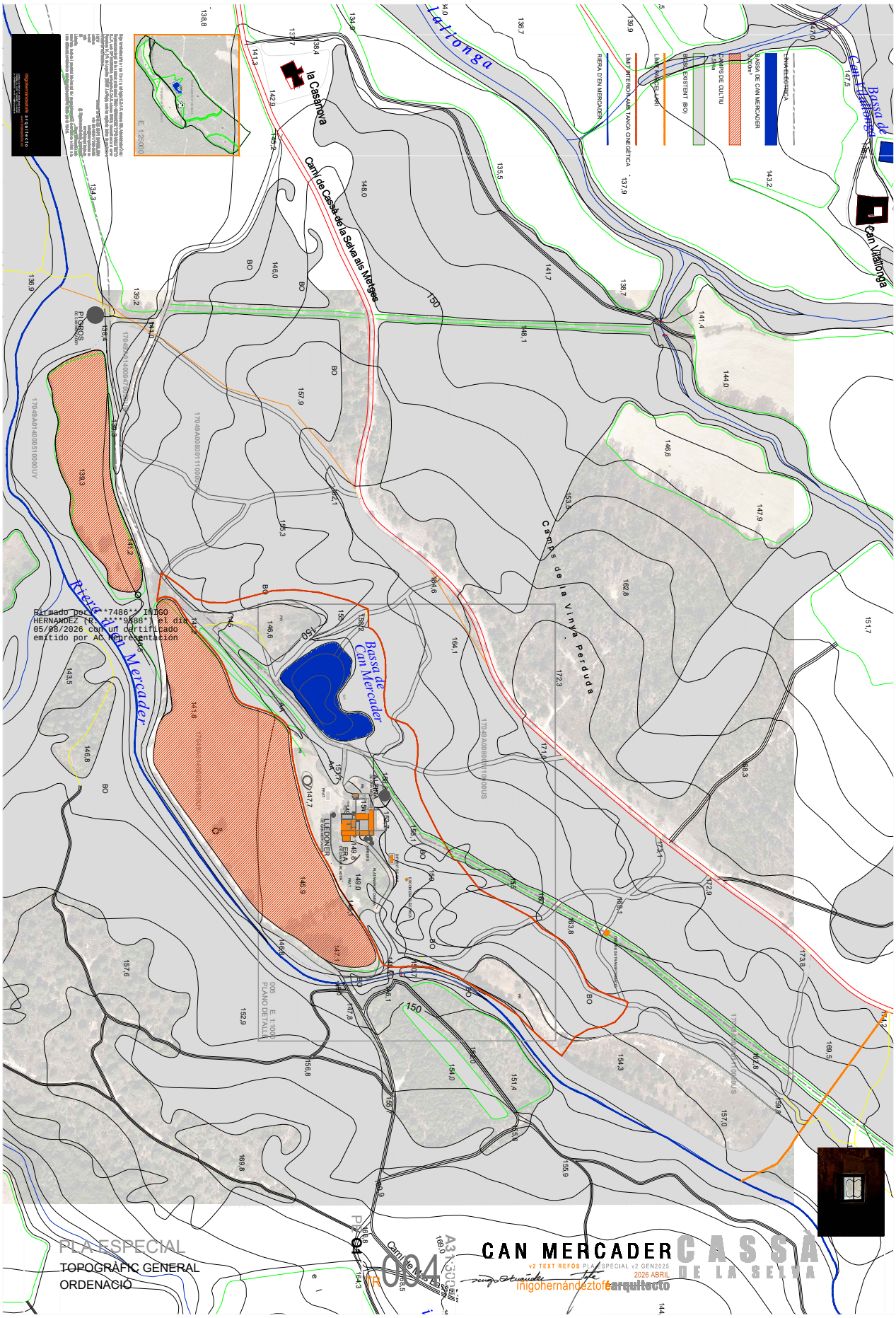


AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 133 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 134 de 218

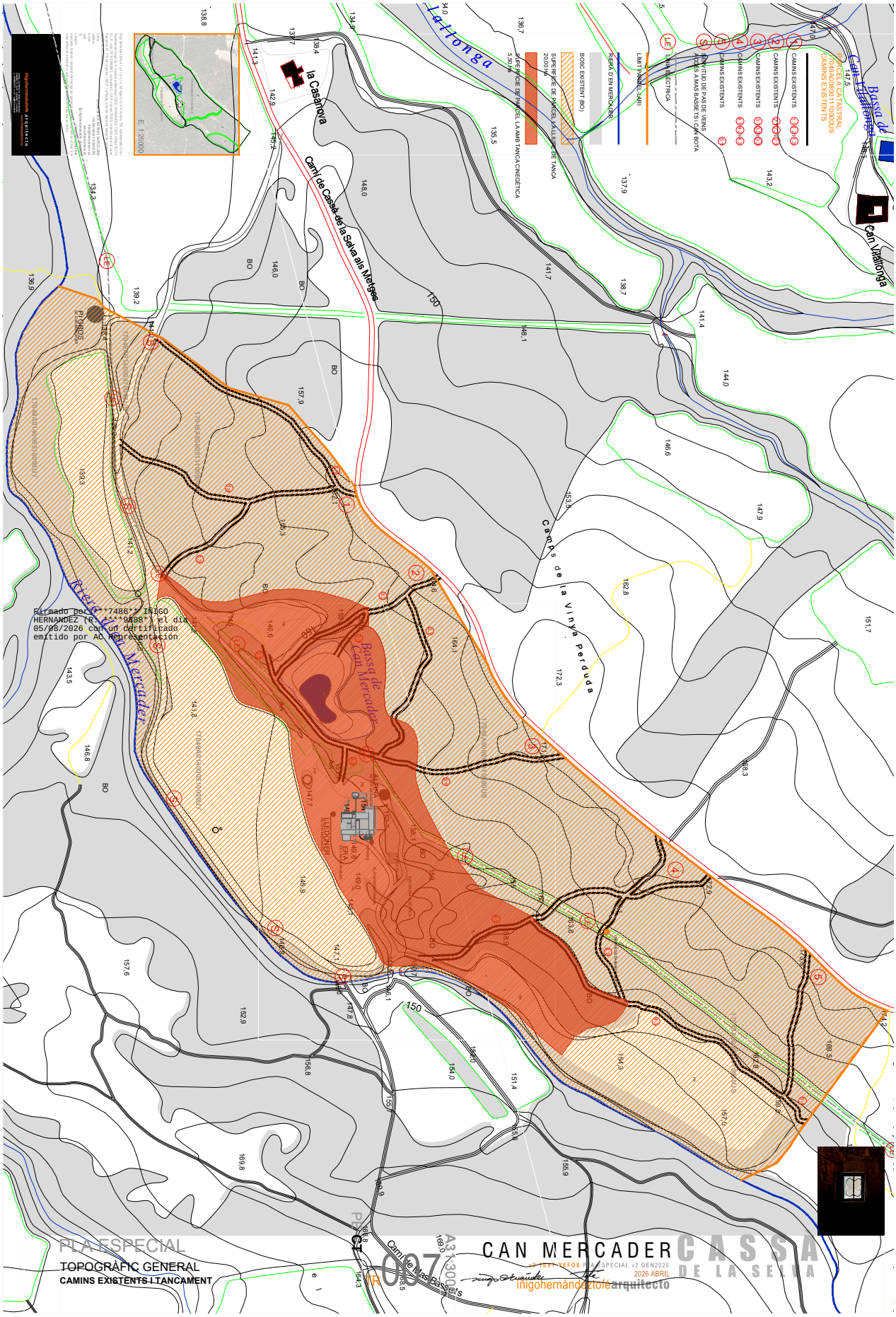
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 135 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

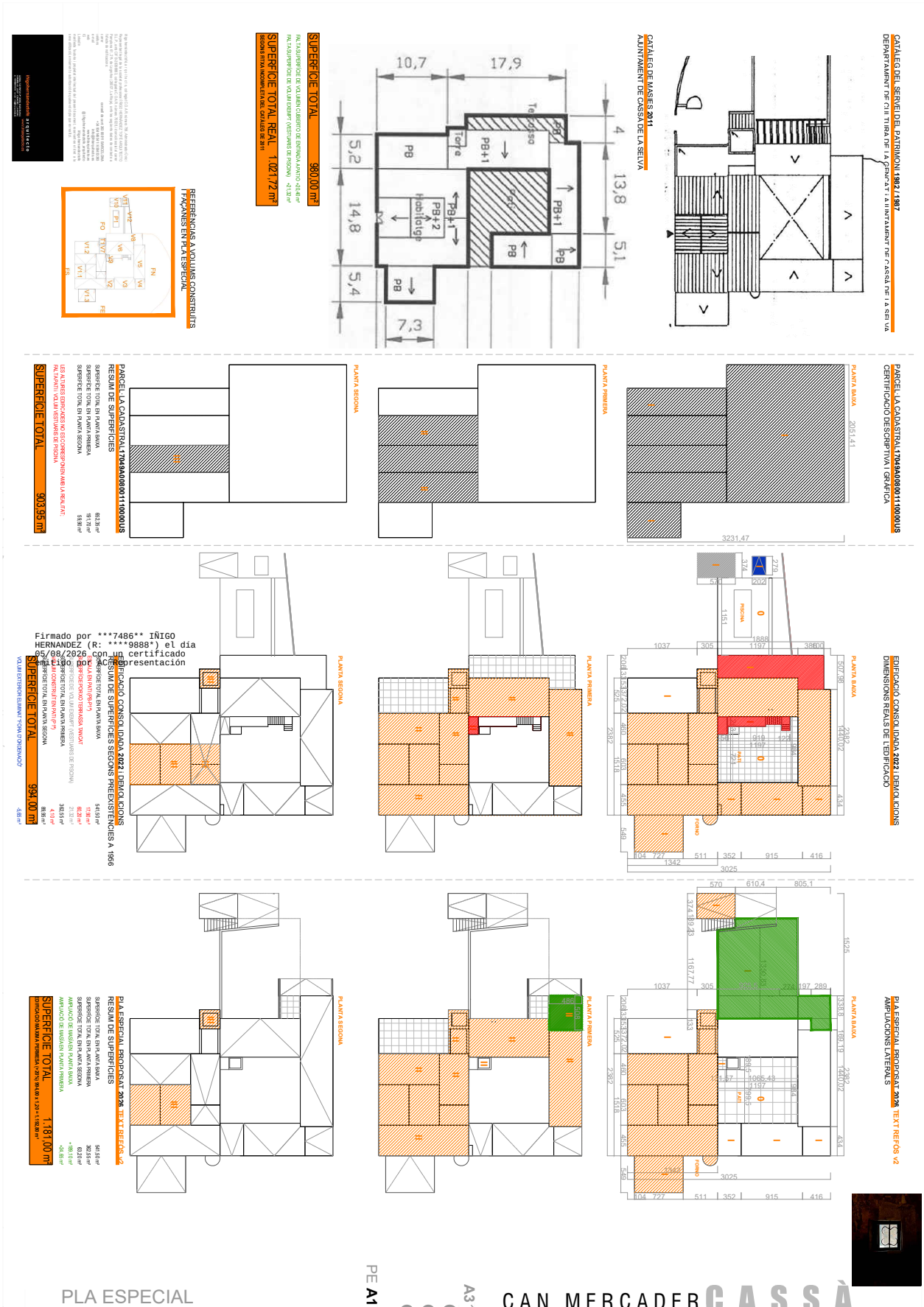
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 136 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 137 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 138 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

PLA ESPECIAL

ESTUDI ARQUEOLÒGIC i DE PATRIMONI
FASES 1 A 5

PE P TR 012 A1 1:250

CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
v2 TEXT REFÓS PLA ESPECIAL v2 GEN2025
2026 ABRIL
iñigohernándeztofé arquitecto

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

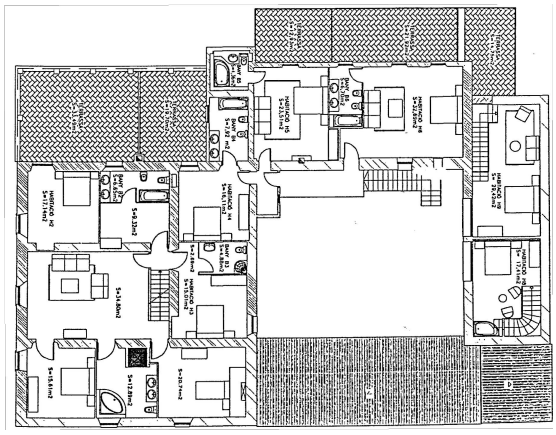
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 139 de 218

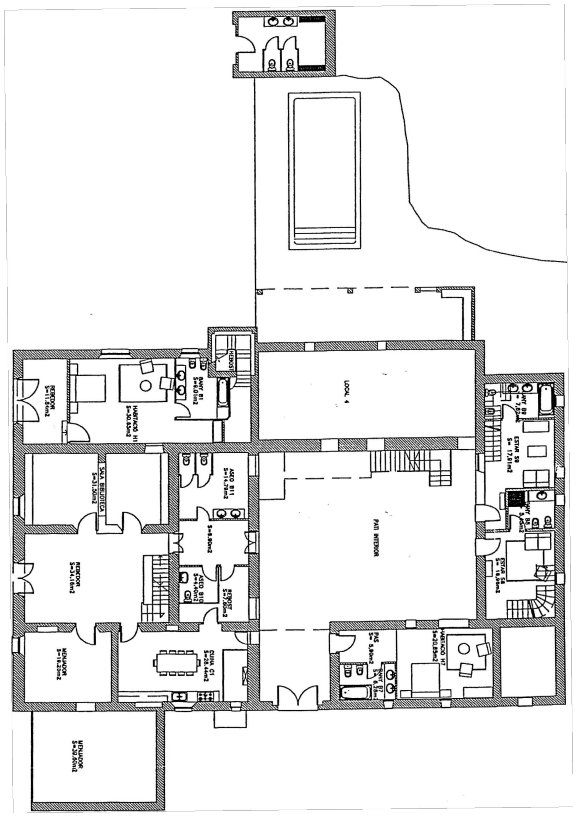
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



PLANTA PRIMERA

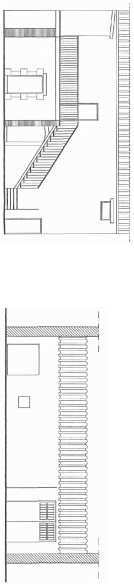


PLANTA BAJA

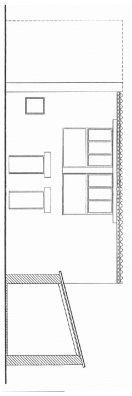


Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

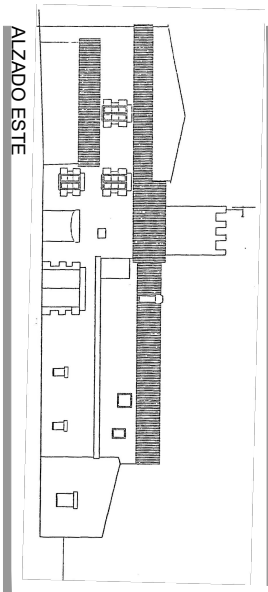
ALZADO ESTE Y OESTE. PATIO



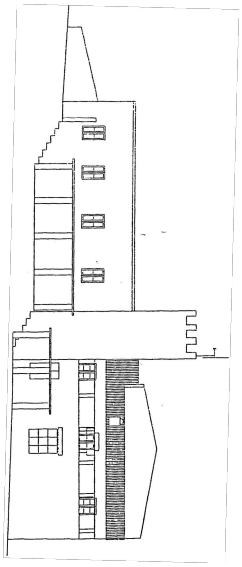
ALZADO SUR. PATIO



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE





ESTADO INICIAL
PLANOS GENERALES
PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES

EI **PG**

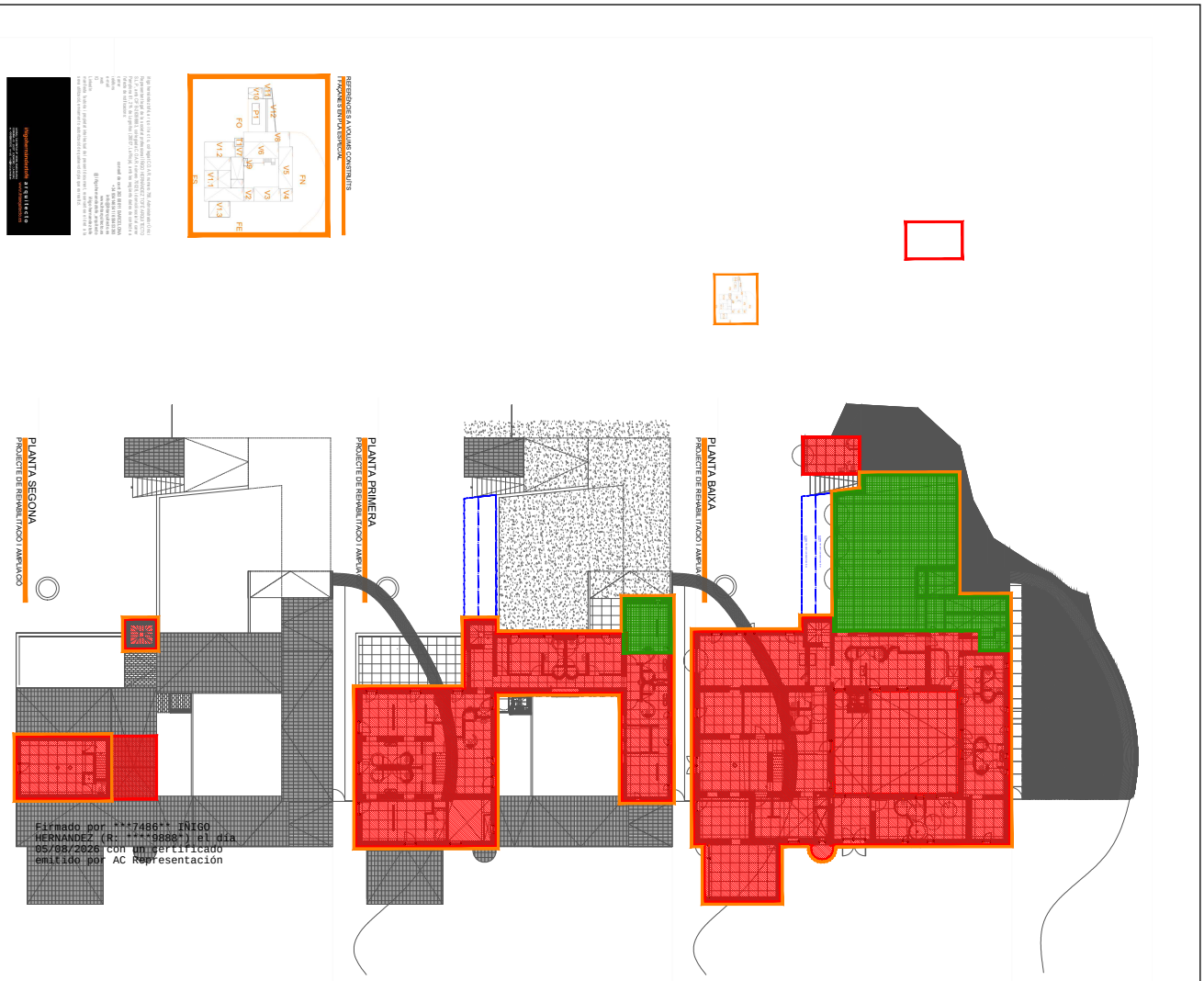
ei01 A3 1:250

CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
PLA ESPECIAL v2 GEN2025
2025 GENER
iñigohernándeztofé arquitecto

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 140 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES
PROJECTE DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ

PLANTA BAIXA 541,50 m²
PLANTA BAIXA 541,50+189,10= 730,60 m²

38 VESTUARI PISCINA 16,30 m²

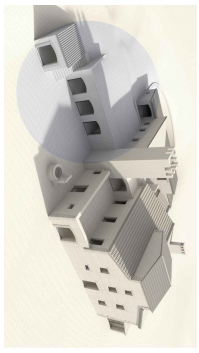
PLANTA PRIMERA 362,55 m²
PLANTA PRIMERA 362,55+24,65 = 387,20 m²

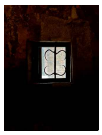
PLANTA SEGONA 89,95 m²
PLANTA SEGONA 63,20 m²

TOTAL CONSTRUÏDA 541,50+362,55+89,95 = 994,00 m²
20% AMPLIACIÓ 994,00 x 20% = 198,80 m²
994,00+198,80 = 1.192,80 m²

TOTAL CONSTRUÏDA PE 730,60+387,20+63,20 = 1.181,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÏDA FINS A 1956
20% AMPLIACIÓ LATERALS EN PLANTES BAIXA Y PRIMERA
SUPERFICIE CONSTRUÏDA TOTAL DEL PLA ESPECIAL
ALTERNATIVES DE VOLUMS D'AMPLIACIÓ 01 i 02





REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ
PLANTES BAIXA, PRIMERA I SEGONA
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

D&S **PG**
TR d00 A3 1:400

CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
v2 TEXT REFÓS PLA ESPECIAL v2 GEN2025
2026 ABRIL
iñigohernándeztofé arquitecto

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

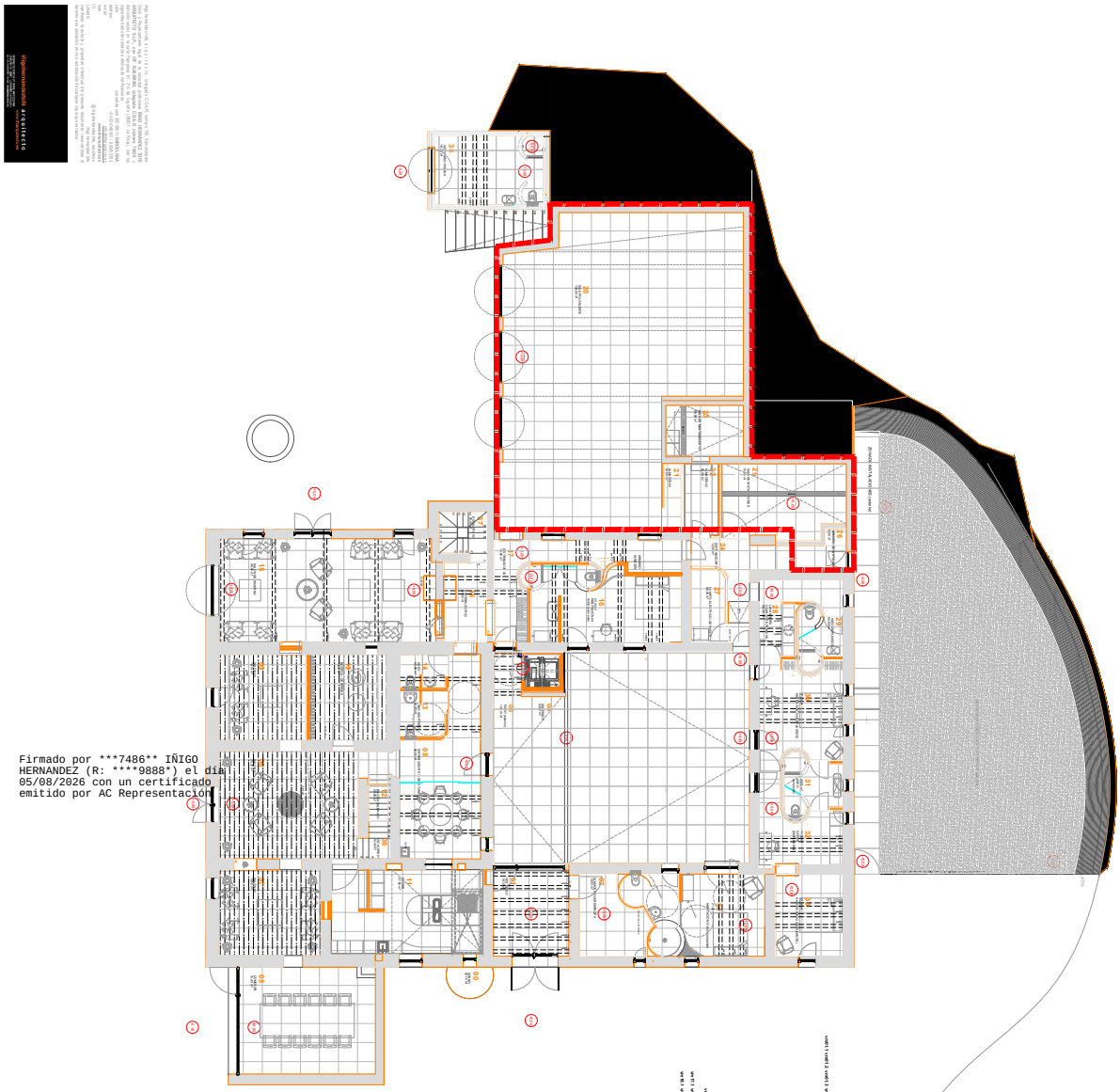
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 141 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representacion

PLANTA BAJA

PLANTA BAJA (nivel suelo)
PLANOS GENERALES
DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

D&S PB

d01 A11 100 A3 1:200

CAN MERCADER
v2 TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE EJECUCIÓN
ABRIL 2026
inigohernandeztoféarquitecto

CASSÀ DE LA SELVA

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

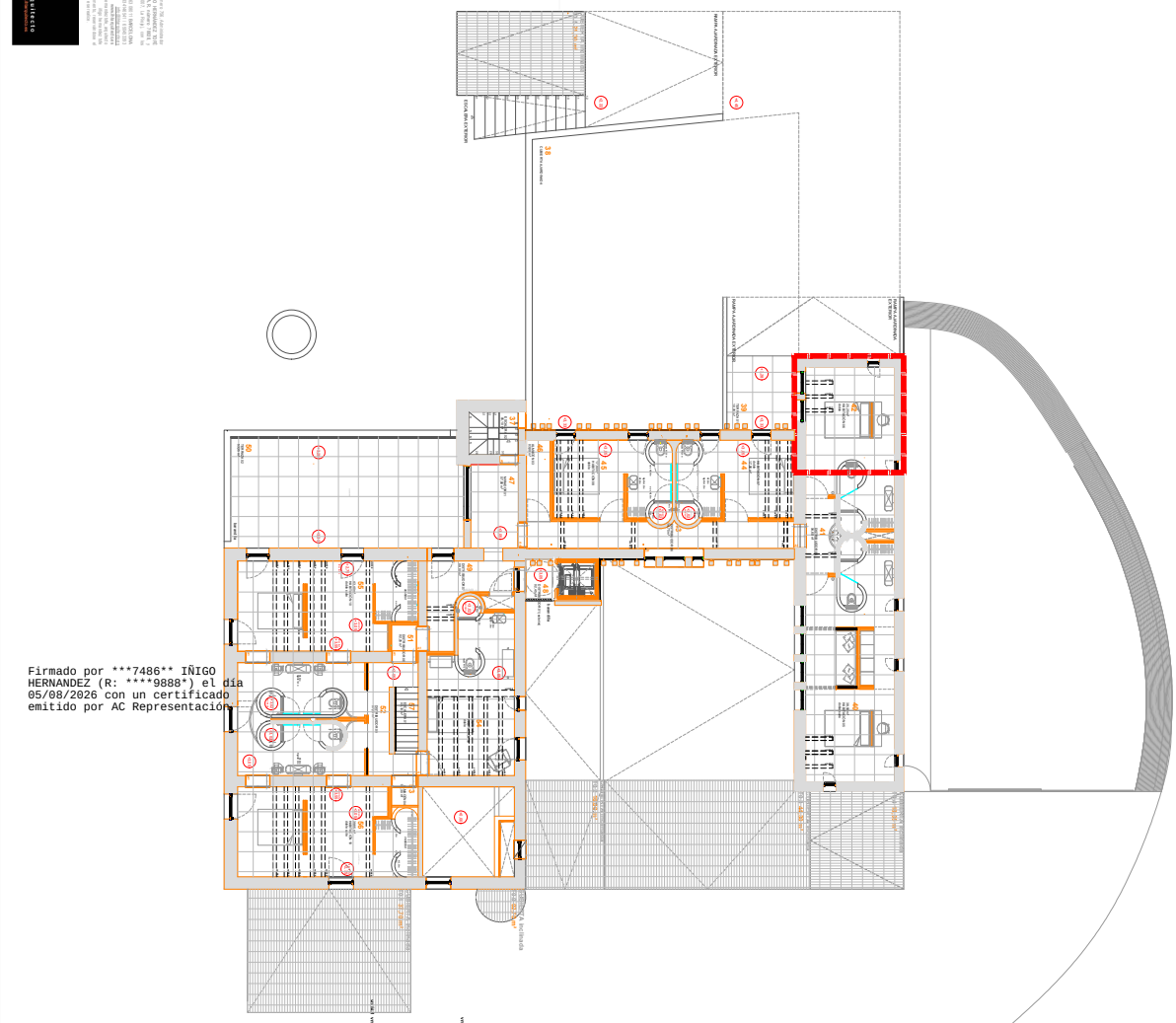
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 142 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

PLANTA PRIMERA

D&S **P1**

PLANTA PRIMERA (nivel suelo)
PLANOS GENERALES
DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

d02 A1 1:100 A3 1:200

CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
v2 TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE EJECUCIÓN
ABRIL 2026
iñigohernándeztofé arquitecto

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

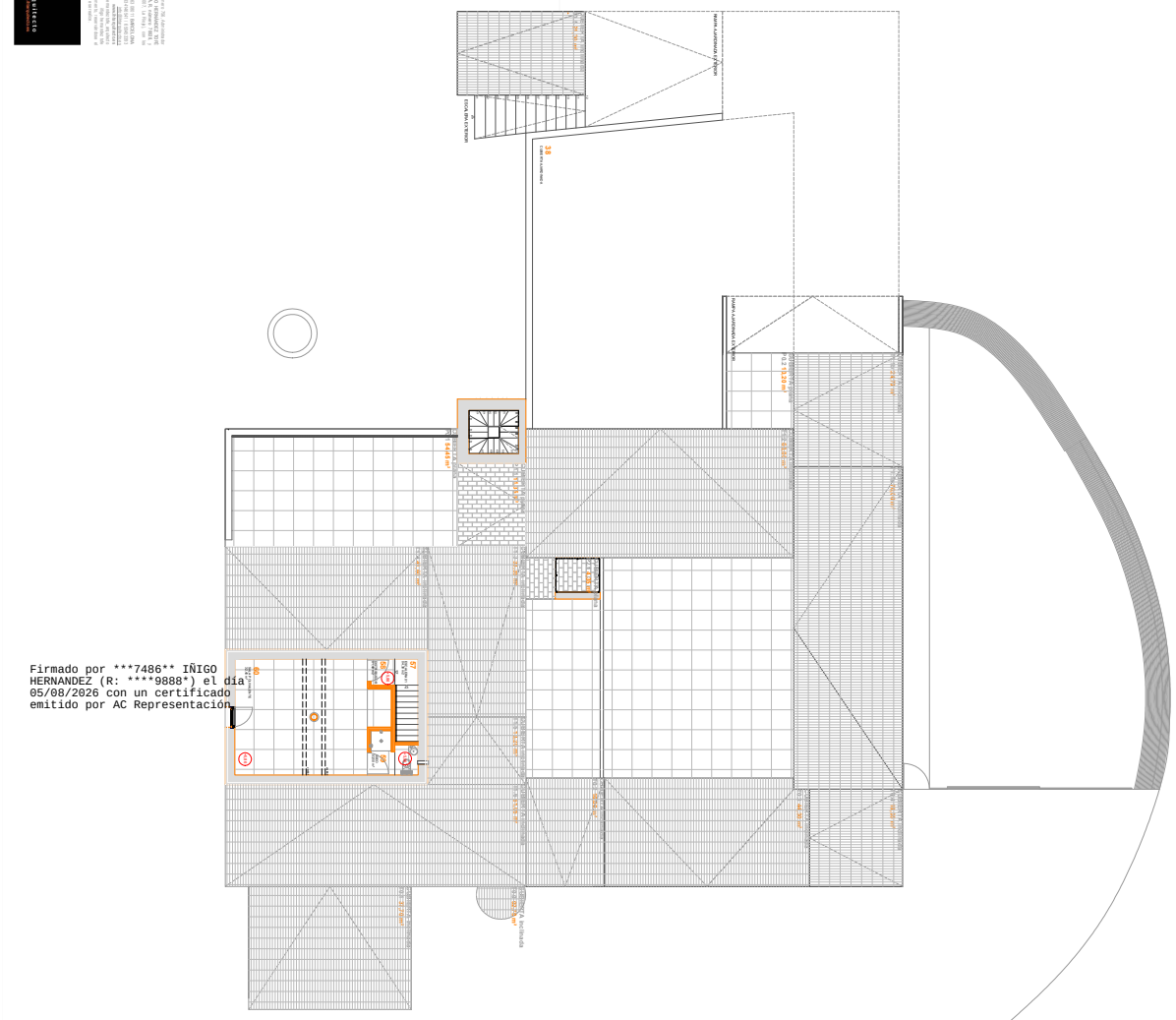
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 143 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

PLANTA SEGUNDA
59 DISTRIBUIDOR 08
60 SALA POLIVALENTE 31.84 m²

PLANTA TERCERA
61 AZOTEA TORRE 32.45 m²

D&S **P2**

d03 A1 1:100 A3 1:200

PLANTA SEGUNDA (nivel suelo)

PLANOS GENERALES

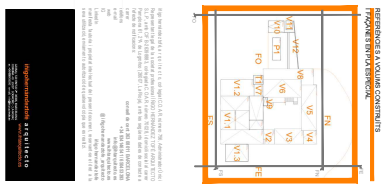
DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

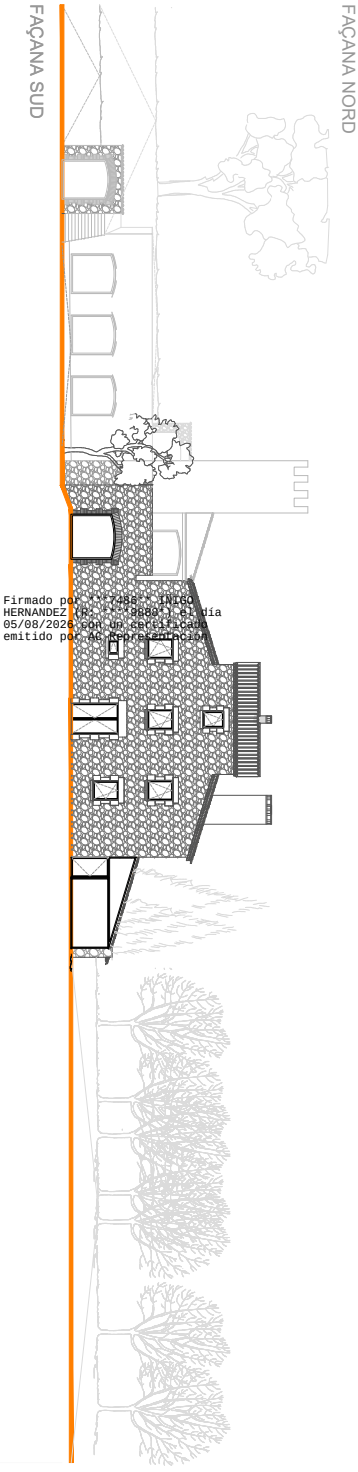
CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
v2 TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE EJECUCIÓN
ABRIL 2026
iñigohernándeztoféarquitecto

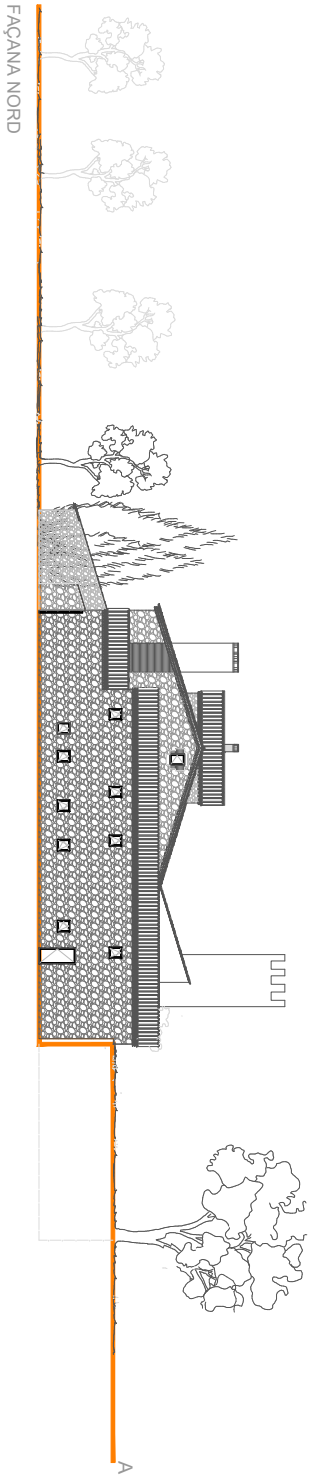
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

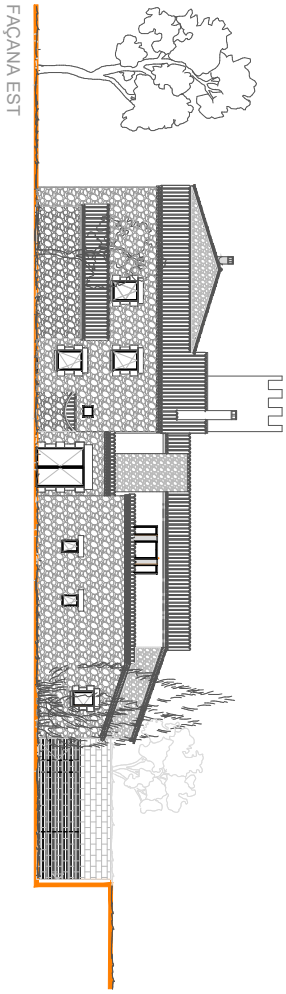
Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 144 de 218

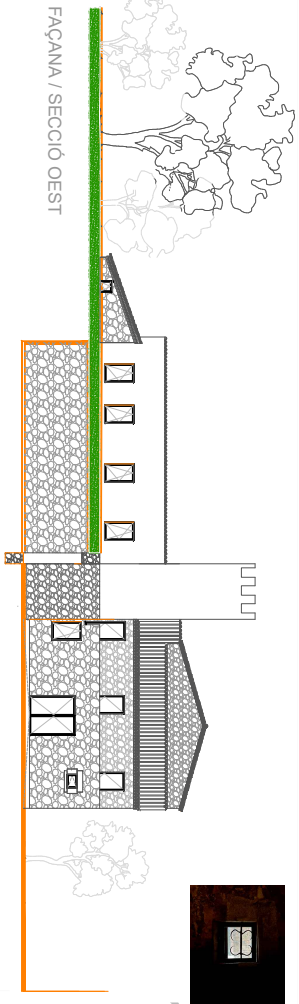
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

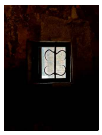












Firmado por ***7488** IÑIGO HERNANDEZ (R: ***8883**) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ
ALÇATS NORD, SUD, EST i SECCIÓ OEST

APG
TR d04 A3 1:250

CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
v2 TEXT REFÓS PLA ESPECIAL v2 GEN2025
2026 ABRIL
iñigohernándeztofé arquitecto

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

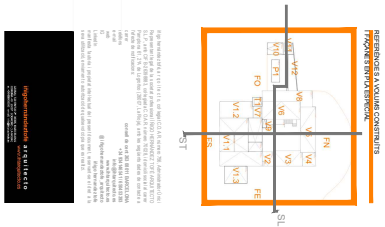
DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA

ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS

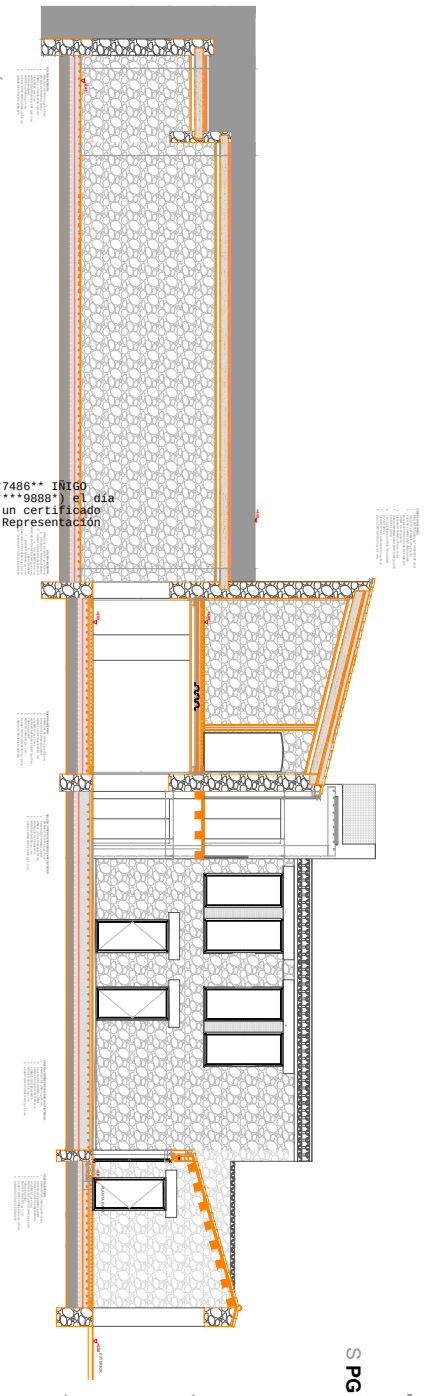
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 145 de 218

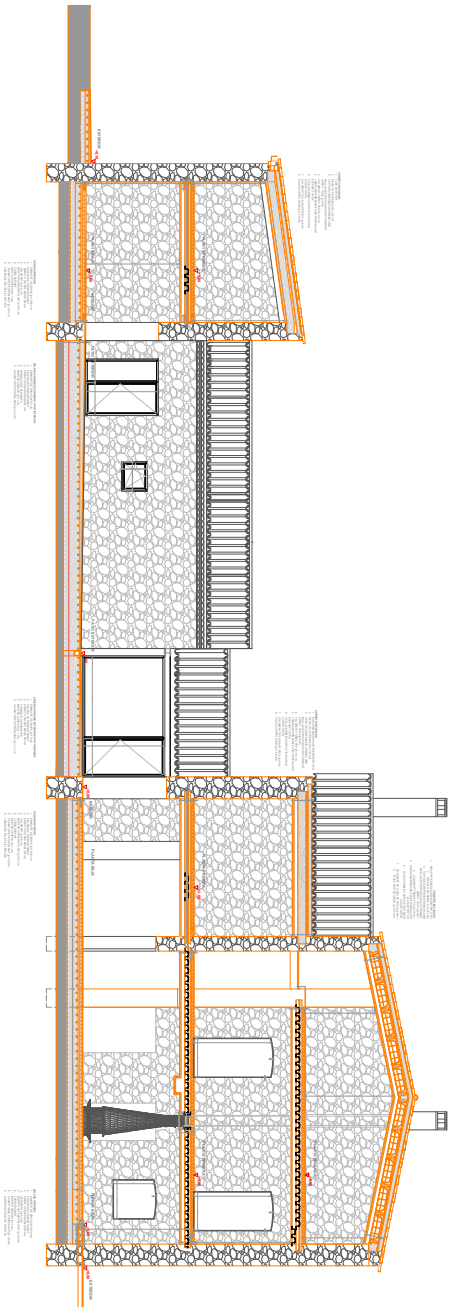
SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59



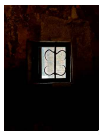
SECCIÓ LONGITUDINAL



SECCIÓ TRANSVERSAL



Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación



REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ
SECCIONS LONGITUDINAL i TRANSVERSAL

S PG

d05 A3 1:125

CAN MERCADER CASSÀ DE LA SELVA
v2 TEXT REFÓS PLA ESPECIAL v2 GEN2025
2026 ABRIL
iñigohernándeztofé arquitecto

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 146 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

IMATGES VIRTUALS EXTERIORS DEL PLA ESPECIAL PER A L'AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER*

IMÁGENES VIRTUALES EXTERIORES DEL PLAN ESPECIAL PARA LA AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER*



VISTA DES DEL EST DE CAN MERCADER
VISTA DESDE EL ESTE DE CAN MERCADER



VISTA AÈRIA DE CAN MERCADER
VISTA AÉREA DE CAN MERCADER

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 147 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026 **IMATGES VIRTUALS**

PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**
projecte T E X T R E F Ó S vC
CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA







VISTES DES DEL SUD I SUD-OEST DE CAN MERCADER
VISTAS DESDE EL SUR Y SUROESTE DE CAN MERCADER

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 148 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor



VISTA DES DEL SUD-OEST DE CAN MERCADER
VISTA DESDE EL SUROESTE DE CAN MERCADER



VISTA ZENITAL DE CAN MERCADER
VISTA CENITAL DE CAN MERCADER





VISTES DE FAÇANES INTERIORS DE CAN MERCADER DIURNA/NOCTURNA
VISTAS DE FACHADAS INTERIORES DE CAN MERCADER DIURNA/NOCTURNA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 149 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

juliol 2026 **IMATGES VIRTUALS**

PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**

projecte T E X T R E F Ó S vC

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA












IMATGES VIRTUALS INTERIORS DE CAN MERCADER REHABILITADA
IMÁGENES VIRTUALES INTERIORES DE CAN MERCADER REHABILITADA

Cassà de La Selva, 22 de abril de 2026

íñigohernándeztofé **arquitecto** s.l.p

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé **arquitecto**
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 150 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ANNEXOS
ANEXOS

I LLEI D´URBANISME DL 1/2010
I LEY DE URBANISMO D/2010
REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006
REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006
II PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES)
II PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)
LLEI D´URBANISME DL 1/2010 (Art.86bis i Disposició Transitòria Divuitena)
LEY DE URBANISMO D/2010
REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006 (Arts.106,100 i 115)
REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006
LLEI 21/2013 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL (Art. 6 – Anexo 3 Llei 6/2009)
LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
LLEI 16/2015 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL (Disposició addicional octava – Anexo 3 Llei 6/2009)
LEY 16/2015 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
III PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
III PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE CATALUNYA
CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE CATALUÑA
CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE L´AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA (INCLÓS EN POUM 2009)
CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA (INCLUIDO EN EL POUM 2009)
INVENTARI DE MASIES DE L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA (20011)
INVENTARIO DE MASÍAS DEL AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA (20011)
NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SOL NO URBANITZABLE
REGULACIÓ DE LES FORMES D'ACTUACIÓ EN ELS BÉNS CATALOGATS CORRESPONENTS A MASIES
NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EL SOL NO URBANIZABLE
REGULACIÓN DE LAS FORMAS De ACTUACIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS CORRESPONDIENTES A MASÍAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES RURALES
CATÀLEG D'ARBRES D'INTERÈS LOCAL
CATÁLOGO DE ÁRBOLES DE INTERÉS LOCAL
IV MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
IV MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
V MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.5 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
V MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
VI DECRET 75-2020 DE TURISME DE CATALUNYA
VI DECRETO 75-2020 DE TURISMO DE CATALUÑA

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 151 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ANNEX I
ANEXO I

LLEI D´URBANISME DL 1/2010
LEY DE URBANISMO D/2010

Llei d'Urbanisme, modificada Llei 3/2012 (articles 47 a 51)., aprovada prèviament ment mitjançant el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, referent al règim del sòl no urbanitzable (articles 46 a 60).

Ley de Urbanismo, modificada Llei 3/2012 (artículos 47 a 51)., aprobada previamente mente mediante el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en lo referente al régimen del suelo no urbanizable (artículos 46 a 60).

Article 47
Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2 Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.

3 És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

a Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

b Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.

c Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. 3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hoteler ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

4 El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

a Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c Les infraestructures d'accessibilitat.

d Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

5 L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscs o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

6 En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

b Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.

c Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

e Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

f Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

g Les construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

7 L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

a Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 152 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

b Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

c Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.

d Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

8 L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.

8 bis L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.

9 El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Article 48

Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1 Quan les actuacions específiques d'interès públic a les quals fa referència l'article 47.4 es refereixin a una infraestructura relativa a un sistema urbanístic i no siguin previstes al planejament territorial o urbanístic, es requereix l'aprovació d'un pla especial urbanístic autònom que les empari en els termes que estableix l'article 68, amb les excepcions que preveu l'article 48 bis. Pel que fa a la resta d'actuacions a les quals fa referència l'article 47.4, el projecte que les empari s'ha de sotmetre a informació pública. Tant el projecte com, si s'escau, el pla especial urbanístic que es formuli, han d'incloure la documentació següent:

a Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.

b Un estudi d'impacte paisatgístic.

c Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

d Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.

e Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho.

f Un informe de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

g Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

2 L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat I correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.

3 L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és un requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en què, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui.

Article 48 bis

Especificitats dels projectes d'actuació específica relatius a sistemes urbanístics de serveis tècnics

1 Tanmateix el que disposa l'article 48.1, s'autoritzen mitjançant l'aprovació d'un projecte d'actuació específica aquelles actuacions que comporten la implantació d'infraestructures relatives a un sistema urbanístic de serveis tècnics que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat 5 bis de l'article 34, atenent les circumstàncies següents:

a Quan no siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic, es pot aprovar el projecte d'actuació específica, sense que sigui exigible modificar el planejament urbanístic ni aprovar un pla especial urbanístic autònom per a emparar l'actuació, sempre que les lleis no impedeixin l'actuació i aquesta no sigui prohibida expressament pel planejament esmentat.

b Quan siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic sense establir-ne l'ordenació detallada, es pot aprovar el projecte d'actuació específica amb subjecció a les determinacions del planejament esmentat, sense que sigui exigible aprovar un pla especial urbanístic de desenvolupament.

2. En relació amb les actuacions a què fa referència l'apartat I, correspon al Departament competent en matèria d'urbanisme la instrucció íntegra del procediment d'aprovació del projecte en una sola fase, quan l'actuació afecti terrenys de més d'un terme municipal. En aquest supòsit és preceptiu sol·licitar a les administracions municipals afectades que informin sobre l'actuació interessada. Quan l'actuació faci referència a la implantació d'un parc eòlic o una planta solar fotovoltaica en els termes regulats al capítol 4 del Decret llei de 26 de novembre de 2019, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, l'aprovació del projecte es tramitarà d'acord amb aquest Decret llei.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 153 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Article 49
Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable

1 Les determinacions de l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:

a Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.

b Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l'apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

c L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.

d Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

e Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

f Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

2 Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els llindars que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, llevat del supòsit de l'incís final de l'apartat 3, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar. La llicència només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2.

3 En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, s'han de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i a l'informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable. En el cas que aquests projectes superin els llindars a què fa referència l'apartat 2, aquest informe i el projecte tramitat s'han d'aportar conjuntament amb la sol·licitud de l'informe corresponent de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui. Tanmateix, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.

Article 50
Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1 En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuals mesures per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En el supòsit de l'article 47.3.c, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Article 51
Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

1 Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.

2 Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscs geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 154 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Artículo 47
Régimen de uso del suelo no urbanizable

1 Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable tienen el derecho de uso, de goce y de disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por esta Ley, por la legislación sectorial, por el planeamiento urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.

2 Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

3 Es permitido, en suelo no urbanizable, con los requisitos fijados por los artículos 50 y 51:

a Reconstruir y rehabilitar las masías y las casas rurales que haya que preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas o sociales.

b Reconstruir y rehabilitar otras construcciones anteriores a la entrada en vigor del primer instrumento de planeamiento urbanístico general en cada municipio y que haya que preservar y recuperar por razones arquitectónicas o históricas.

c Rehabilitar las construcciones rurales en desuso para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo. 3 bis. Las construcciones a que hace referencia el apartado 3 tienen que haber sido incluidas por el planeamiento urbanístico en el catálogo que establece el artículo 50.2, en orden a destinarlas en vivienda familiar; a un establecimiento hotelero con exclusión de la modalidad de apartotel; a un establecimiento de turismo rural; a actividades de educación en el ocio, artesanales, artísticas o de restauración; a equipaciones, o a servicios comunitarios. Aun así, para poderlas destinar a establecimiento hotelero tiene que ser previsto expresamente en el dicho catálogo, el cual puede establecer un límite en el número de plazas. Las construcciones a que hace referencia el apartado 3.b y c en ningún caso se pueden reconstruir y rehabilitar en orden a destinarlas al uso de vivienda familiar. En todos los casos, los usos de las construcciones a que hace referencia este apartado tienen que ser compatibles con las actividades agrarias implantadas en el entorno inmediato respectivo.

4 El suelo no urbanizable puede ser objeto de actuaciones específicas para destinarlo a las actividades o las equipaciones de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural. A tal efecto, son de interés público:

a Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el ocio y de recreo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b Las equipaciones y servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos.

c Las infraestructuras de accesibilidad.

d Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos y las otras instalaciones ambientales de interés público.

5 La autorización de las actuaciones específicas de interés público a que se refiere el apartado 4 tiene que justificar debidamente que el ámbito de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público. Así mismo, las actuaciones que se autoricen no tienen que disminuir de manera significativa la permeabilidad del suelo ni tienen que afectar de manera negativa la conectividad territorial.

6 En suelo no urbanizable, ultra las actuaciones de interés público a que se refiere el apartado 4, solo se pueden admitir como nuevas construcciones, respetando siempre las incompatibilidades y las determinaciones de la normativa urbanística y sectorial aplicable:

a Las construcciones y las dependencias propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica. Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas, se incluyen las instalaciones destinadas en el primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre que estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo al lugar de origen.

b Las construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras que estén directamente y justificadamente asociadas a una de las actividades de explotación a que hace referencia la letra a.

c Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación otros servicios de la red viaria.

d Las construcciones y las instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

e Las construcciones destinadas a la actividad de camping y al aparcamiento de caravanas, autocaravanas y remolques tienda autorizadas por el plan de ordenación urbanística municipal, que exigen en todos los casos la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

f Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.

g Las construcciones destinadas a la ampliación de los usos hoteleros autorizados en las construcciones a que hacen referencia las letras a y b del apartado 3, que exigen la tramitación previa de un plan especial urbanístico.

7 La autorización de obras y usos en suelo no urbanizable tiene que garantizar en todos los casos la preservación de este suelo respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas, y compuerta para la persona propietaria los deberes siguientes:

a Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar este estado, en los términos previstos en la normativa que sea aplicable.

b Costear y, si se tercia, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios, y ceder a la administración competente estas infraestructuras y el suelo correspondiente para su incorporación al dominio público, cuando tengan que formar parte.

c Costear y, si se tercia, ejecutar las obras o instalaciones necesarias para dar cumplimiento al resto de condiciones que exija el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto, respecto a la obtención de suministros, logro de niveles de saneamiento adecuados u otros servicios.

d Costear y, si se tercia, ejecutar las medidas correctoras que determine el plan especial o el acuerdo de aprobación del proyecto para evitar la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, aminorar los efectos de las edificaciones y sus usos, accesos y servicios sobre la calidad del paisaje, o por otras finalidades justificadas.

8 La autorización de las obras y los usos en los casos regulados por los artículos 48, 49 y 50 está sujeta, previamente a la tramitación de la licencia urbanística municipal, al procedimiento que establecen los dichos preceptos.

8 bis La vivienda de uso turístico es compatible con el uso de vivienda familiar legalmente implantado.

9 El suelo no urbanizable no puede ser dedicado a usos que, atendiendo los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y las finalidades que persigue, transformen el destino o la naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de los dichos valores y el logro de las dichas finalidades.

Artículo 48
Procedimiento para la aprobación de proyectos de actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable

1 Cuando las actuaciones específicas de interés público a las cuales hace referencia el artículo 47.4 se refieran a una infraestructura relativa a un sistema urbanístico y no sean previstas al planeamiento territorial o urbanístico, se requiere la aprobación de un plan especial urbanístico autónomo que las ampare en los términos que establece el artículo 68, con las excepciones que prevé el artículo 48 bis. En cuanto al resto de actuaciones a las cuales hace referencia el artículo 47.4, el proyecto que las ampare se tiene que someter a información pública. Tanto el proyecto como, si se tercia, el plan especial urbanístico que se formule, tienen que incluir la documentación siguiente:

a Una justificación específica de la finalidad del proyecto y de la compatibilidad de la actuación con el planeamiento urbanístico y sectorial.

b Un estudio de impacto paisajístico.

c Un estudio arqueológico y un informe del Departamento competente en materia de cultura, si la actuación afecta restas arqueológicas de interés declarado.

d Un informe del Departamento competente en materia de agricultura si no es comprendido en un plan sectorial agrario.

e Un informe de la administración hidráulica, si la actuación afecta acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas en conformidad con la legislación vigente, o masas de agua en mal sido o en riesgo de estarlo.

f Un informe del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña, si la actuación afecta yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

g Los otros informes que exija la legislación sectorial.

2 La aprobación previa de los proyectos a que se refiere el apartado l corresponde en el ayuntamiento y la aprobación definitiva corresponde a la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que lo tiene que adoptar en el plazo de tres meses desde que se le presenta el expediente completo. En todos los casos, la resolución tiene que fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y de aminorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos y de los servicios y las infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, y también las condiciones de carácter urbanístico que haga falta, el cumplimiento de las cuales se tiene que garantizar adecuadamente. El proyecto se puede denegar, si procede, por los motivos que establecen los apartados 3 y 4 del artículo 87. La evaluación de impacto ambiental se tramita de acuerdo con la legislación sectorial específica, cuando es preceptiva.

3 La aprobación definitiva de los proyectos de actuaciones específicas de interés público no incluidas en un plan especial urbanístico es un requisito para poder tramitar las licencias o autorizaciones municipales relativas a la actuación, que aun así pueden ser tramitadas simultáneamente, condicionadas siempre a la aprobación del proyecto. No obstante, se pueden establecer por reglamento los supuestos en que, atendida la escasa entidad de las obras o de la superficie de suelo afectada por la actuación, no es exigible la aprobación del proyecto. En estos supuestos, para otorgar las licencias o autorizaciones municipales correspondientes se requiere el informe previo favorable de la comisión territorial de urbanismo que corresponda.

Artículo 48 bis
Especificidades de los proyectos de actuación específica relativos a sistemas urbanísticos de servicios técnicos

1 Aun así el que dispone el artículo 48.1, se autorizan mediante la aprobación de un proyecto de actuación específica aquellas actuaciones que comportan la implantación de infraestructuras relativas a un sistema urbanístico de servicios técnicos que prevén las letras a) y b) del apartado 5 bis del artículo 34, atendiendo las circunstancias siguientes:

a Cuando no sean previstas por el planeamiento territorial o urbanístico, se puede aprobar el proyecto de actuación específica, sin que sea exigible modificar el planeamiento urbanístico ni aprobar un plan especial urbanístico autónomo para amparar la actuación, siempre que las leyes no impidan la actuación y esta no sea prohibida expresamente por el planeamiento mencionado.

b Cuando sean previstas por el planeamiento territorial o urbanístico sin establecer la ordenación detallada, se puede aprobar el proyecto de actuación específica con sujeción a las determinaciones del planeamiento mencionado, sin que sea exigible aprobar un plan especial urbanístico de desarrollo.

2 En relación con las actuaciones a que hace referencia el apartado l, corresponde al Departamento competente en materia de urbanismo la instrucción íntegra del procedimiento de aprobación del proyecto en una sola fase, cuando la actuación afecte terrenos de más de un término municipal. En este supuesto es preceptivo solicitar a las administraciones municipales afectadas que informen sobre la actuación interesada. Cuando la actuación haga referencia a la implantación de un parque eólico o una planta solar fotovoltaica en los términos regulados al capítulo 4 del Decreto Ley de 26 de noviembre de 2019, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables, la aprobación del proyecto se tramitará de acuerdo con este Decreto Ley.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 155 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Artículo 49
Procedimiento para la aprobación de determinados proyectos de nuevas actividades y construcciones en suelo no urbanizable

1 Las determinaciones del artículo 48 se aplican también a las actuaciones siguientes en suelo no urbanizable:

a Los proyectos de actividades y de construcciones directamente vinculadas a la explotación de recursos naturales.

b Los proyectos de nuevas construcciones a que hace referencia el artículo 47.6.b, destinadas a vivienda familiar o a alojamiento de trabajadores temporeros y a los proyectos a que hace referencia el apartado 2 en todos los casos en que incorporen estos usos. En cualquier caso, estos usos tienen que estar directa y justificadamente asociados a la explotación rústica de que se trate, y las construcciones tienen que constituir un conjunto integrado, adecuado al medio rural.

c La apertura o la recuperación de vías de acceso, caminos y atajos, en el supuesto de que la recuperación no esté integrada en un proyecto de actuación admitida en esta clase de suelo, tramitado de acuerdo con la legislación sectorial.

d Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación otros servicios de la red viaria.

e Las construcciones auxiliares destinadas a la actividad de turismo rural.

f Cualquier otra actuación que afecte restos arqueológicos de interés declarado, acuíferos clasificados, zonas vulnerables o zonas sensibles declaradas en conformidad con la legislación vigente, yacimientos paleontológicos o puntos geológicos de interés.

2 Los proyectos de nuevas construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o, en general, rústica, si superan los umbrales que establecen el planeamiento territorial y el urbanístico, salvo el supuesto del inciso final del apartado 3, se tienen que someter al informe de la comisión territorial de urbanismo que corresponda, que lo tiene que emitir en el plazo de dos meses a partir que disponga del expediente. Este informe se tiene que referir a los aspectos de legalidad de los proyectos y en el estudio de impacto e integración paisajística de la nueva construcción que el promotor del proyecto tiene que presentar. La licencia solo se puede otorgar si el dedo informe es favorable y, si procede, tiene que fijar las medidas correctoras y las condiciones de carácter urbanístico a que hace referencia el artículo 48.2.

3 En el caso de proyectos que comporten el establecimiento o la ampliación de actividades ganaderas, se tienen que someter a información pública por un plazo de veinte días y al informe del departamento competente en materia de ganadería relativo al cumplimiento de los requisitos de distancias establecidos por la normativa sobre ordenación ganadera. La licencia correspondiente solo se puede otorgar si este informe es favorable. En el supuesto de que estos proyectos superen los umbrales a que hace referencia el apartado 2, este informe y el proyecto tramitado se tienen que aportar conjuntamente con la solicitud del informe correspondiente de la comisión territorial de urbanismo que corresponda. Aun así, los proyectos relativos a actividades ganaderas preexistentes que, sin incrementar la capacidad productiva de las instalaciones, solo comportan obras para adaptar estas instalaciones a las exigencias derivadas de la legislación aplicable en materia de ganadería no requieren los informes mencionados, sino que restan sujetos únicamente a licencia municipal.

Artículo 50
Reconstrucción o rehabilitación de determinadas construcciones en suelo no urbanizable

1 En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas de proyectos relativos a la reconstrucción y rehabilitación de las construcciones que establece el artículo 47.3, los proyectos, si son susceptibles de perturbar el funcionamiento normal de las explotaciones agrarias del entorno inmediato, tienen que incorporar en su memoria un análisis de afecciones agrarias que evalúe la incidencia del proyecto con relación al funcionamiento de las explotaciones agrarias existentes y sobre las eventuales medidas para compatibilizarlo con estas explotaciones. El ayuntamiento tiene que solicitar un informe al departamento competente en materia de agricultura y ganadería sobre las afecciones agrarias. El análisis sobre las afecciones agrarias y el informe del departamento competente en materia de agricultura y ganadería no son preceptivos en el supuesto de que estos proyectos solo comporten obras de conservación, de adecuación o de mejoramiento y se mantenga el uso existente admitido por el ordenamiento urbanístico.

2 El planeamiento urbanístico general o especial tiene que identificar en un catálogo específico las construcciones situadas en suelo no urbanizable susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación y justificar las razones que determinan la preservación o, si se tercia, la recuperación de acuerdo con el que establece el artículo 47.3. Los criterios paisajísticos que determinan la inclusión de las masías y las casas rurales en el catálogo se tienen que adecuar a las determinaciones que, si procede, establece el planeamiento urbanístico o sectorial para la protección y el mejoramiento del paisaje.

3 La reconstrucción y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural tienen que respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados. Si no se alteran las características originales de la edificación, se puede admitir la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad. En el supuesto del artículo 47.3.c, la rehabilitación de la construcción afectada puede comportar la reducción del volumen preexistente si esto es necesario para corregir el impacto ambiental o paisajístico negativo.

Artículo 51
Directrices para las licencias de edificación en suelo no urbanizable

1 Los materiales, los sistemas constructivos, el volumen y la tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable tienen que ser los propios del ámbito territorial donde sean emplazados. El planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico tienen que establecer los criterios o las condiciones necesarios para hacer efectiva esta directriz.

2 Las licencias municipales para la edificación en suelo no urbanizable tienen que fijar las condiciones especiales que se tienen que adoptar, a cargo de las personas interesadas, para la obtención de los suministros necesarios y el logro de los niveles de saneamiento adecuados, con las debidas garantías de seguridad, salubridad y no-contaminación que tengan en cuenta los riesgos geológicos, naturales y tecnológicos. En todo caso, se aplica a estas condiciones de edificación el que establece para las edificaciones en suelo urbano el artículo 41.3.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 156 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006
REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.

CAPÍTOL V
Règim del sòl no urbanitzable
Secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable
Article 46. Disposicions generals

1 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de les seves propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins dels límits establerts per la legislació sectorial i urbanística, pel planejament territorial i urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2 En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres prevists en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

3 A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cadascun dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, la seva autorització requereix, en tots els casos:

al fet que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

b Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.

c Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels valors esmentats i la consecució d'aquestes finalitats.

d Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

4 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per a donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el que es disposa en l'article 59 d'aquest Reglament.

Article 47. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1 Són actuacions específiques d'interès públic admissibles en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que disposi el planejament territorial i urbanístic:

a les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el temps lliure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per les seves dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.

c Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions.

d Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, de proveïment i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2 Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de cultiu o forestal.

Article 48. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

1 A l'efecte del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

a les construccions o instal·lacions destinades específicament a la criança d'animals o bé al cultiu d'espècies vegetals.

b Les construccions destinades a guardar la maquinària i altres utensilis al servei de les activitats forestals, de criança d'animals o de cultiu d'espècies vegetals.

c Les construccions destinades al magatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasament i la transformació de productes, així com els destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

d Les construccions destinades al magatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de cultiu o viver d'espècies vegetals.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 157 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Article 49. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades

1 A l'efecte del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

2 Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme en el lloc d'origen.

Article 50. Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres

1 D'acord amb l'article 47.6.b) de la Llei d'urbanisme, les noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres en sòl no urbanitzable han d'estar associades a l'explotació rústica directament i justificadament.

2 Per a considerar que els usos d'habitatge familiar i d'allotjament de persones treballadores temporeres estan directament i justificadament associats a una explotació rústica, cal que concorrin els requisits següents:

a què la construcció destinada a habitatge o a allotjament de persones treballadores temporeres s'emplaci en finques que siguin objecte d'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des del vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge.

b En el cas d'habitatge familiar, s'ha d'acreditar la seva necessitat en relació amb les funcions de vigilància, assistència, gestió o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació, i l'habitatge cal destinar-la a residència habitual de la persona titular de l'explotació o de la persona que, en virtut de qualsevol títol jurídic, exerceixi les indicades funcions.

c En el cas de construccions per a l'allotjament de persones treballadores temporeres, cal justificar que el cicle dels productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre. Fora de temporada, aquestes instal·lacions poden ser objecte d'altres usos admesos en sòl no urbanitzable degudament autoritzats.

3 La concurrència de raons justificades en la dimensió i característiques de l'explotació permet l'autorització de la creació de nous habitatges, mitjançant divisió en propietat horitzontal d'edificacions existents, o de noves construccions destinades a habitatge familiar, encara que ja existeixi un habitatge familiar associada a la mateixa explotació, sempre que s'acrediti que algun dels seus residents exerceix les funcions a les quals es refereix l'apartat 2.b) d'aquest article.

4 Les noves construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar han d'estar integrades en les construccions principals de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüitat o bé per proximitat, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació.

Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en construccions existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció, sempre que les seves característiques ho justifiquin.

5 (Derogat)

6 La llicència urbanística municipal per a la construcció d'habitatges familiars o d'edificacions destinades a l'allotjament de persones treballadores temporeres ha de condicionar la seva eficàcia:

a a el manteniment o a la implantació efectiva de l'explotació rústica.

b A la indivisibilitat de les finques registrals en les quals s'emplacin les construccions.

c A l'acreditació que les condicions a què es refereix l'apartat anterior han estat objecte d'anotació en el Registre de la propietat. La pràctica de la nota marginal es durà a terme d'acord amb el que s'estableix per la normativa reguladora de la inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

7 La condició de la indivisibilitat de les finques registrals a què es refereix l'apartat anterior pot quedar sense efecte si es produeixen les següents circumstàncies:

a l'alteració, total o parcial, de la seva classificació a conseqüència de l'aprovació d'un nou planejament.

b L'autorització de la implantació de nous usos o d'un canvi en l'explotació o destí de les finques. En aquest cas, la divisió s'ha d'autoritzar, si escau, mitjançant el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament.

Article 51. Establiments de turisme rural i de càmping

1 (Derogat)

2 Les construccions a què es refereix l'apartat anterior, així com la implantació de càmpings requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel pla d'ordenació urbanística municipal i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

Article 52. Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària

1 El dimensionament i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecto dels nuclis urbans existents en l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.

2 Els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable als quals es refereix l'apartat 1 són: els tallers de reparació de pneumàtics i

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 158 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

Article 53. Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques
(Derogat)

Article 54. Obertura i recuperació de camins
(Derogat)

Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals
1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per a destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el temps lliure i de restauració, sempre que aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a tals efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, a exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.
2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per a destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten la seva preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de cultiu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.
3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.
4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

Article 56. Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents
(Derogat)

Secció segona. Procediments d'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable
Article 57. Aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic i de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable
(Derogat)
Article 58. Atorgament de llicència per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals i per a altres actuacions en construccions existents
(Derogat)

Secció tercera. Condicions per a la implantació de les activitats i construccions
Article 59. Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable.
1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i amb vista a minorar els efectes de les edificacions, dels seus usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que siguin necessàries.
2 En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si és el cas, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i la consecució dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.
3 Les resolucions per les quals s'aprovi o autoritzi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable poden subjectar el desenvolupament d'aquestes actuacions a un termini temporal, sempre que estigui justificat per les característiques de l'actuació, transcorregut el qual ha de procedir-se, a càrrec de la persona interessada, al desmantellament de la instal·lació o construcció i la restitució del sòl al seu estat originari.
4 Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin cal prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades.
La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.
5 Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 159 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per a garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si és el cas, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

CAPÍTULO V
Régimen del suelo no urbanizable
Sección primera. Régimen de uso del suelo no urbanizable
Artículo 46. Disposiciones generales

1 Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable tienen el derecho de uso, de disfrute y de disposición de sus propiedades, de acuerdo con la naturaleza rústica de los terrenos, siempre bajo los imperativos derivados del principio de utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial y urbanística, por el planeamiento territorial y urbanístico y por la legislación que sea aplicable al ejercicio de las facultades de disposición de esta clase de suelo.

2 En suelo no urbanizable, además de la utilización de acuerdo con su naturaleza rústica, sólo se pueden admitir los usos, construcciones y obras previstos en la Ley de urbanismo, respetando en todo caso las incompatibilidades y determinaciones de la legislación sectorial y del planeamiento territorial y urbanístico.

3 Además de los requisitos específicos exigidos por la Ley de urbanismo y por este Reglamento para cada uno de los usos y construcciones admitidos por la Ley de urbanismo, su autorización requiere, en todos los casos:

a Que el ámbito de actuación no esté sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores, por la existencia de riesgos o por el hecho de estar sujeto a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público.

b Que las actuaciones no disminuyan de manera significativa la permeabilidad o la estabilidad del suelo ni afecten de manera negativa la conectividad territorial de los sistemas naturales o de los sistemas urbanos.

c Que no se trate de actuaciones que, atendiendo los valores que el plan de ordenación urbanística municipal protege o preserva y las finalidades que persigue, transformen la destinación o la naturaleza o bien lesionen o impidan la realización de los valores mencionados y la consecución de dichas finalidades.

d Que se garantice la preservación del suelo no urbanizable respecto al proceso de desarrollo urbano y la máxima integración ambiental de las construcciones y las actividades autorizadas.

4 Los propietarios o propietarias de suelo no urbanizable para el cual se autorice la implantación de los usos, construcciones y obras admitidos por la Ley de urbanismo tienen el deber de costear y de ejecutar las obras y actuaciones necesarias para dar cumplimiento a las medidas correctoras que se establezcan en el plan especial urbanístico o en la aprobación del proyecto, así como el deber de cumplir las condiciones de carácter urbanístico que establezca la licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 47. Actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable.

1 Son actuaciones específicas de interés público admisibles en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo que disponga el planeamiento territorial y urbanístico:

a Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el tiempo libre y de recreo que se desarrollen al aire libre, con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b Los equipamientos y servicios comunitarios que estén vinculados funcionalmente al medio rural o que, por sus dimensiones o requerimientos funcionales, no sea adecuado que se integren en la trama urbana.

c Las infraestructuras propias del sistema urbanístico de comunicaciones.

d Las instalaciones y las obras necesarias para servicios técnicos como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica general, las redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento y suministro de agua y de saneamiento, la gestión de residuos, la producción de energía a partir de fuentes renovables y las otras instalaciones ambientales de interés público.

2 Las actuaciones específicas de interés público se tienen que implantar sobre la superficie de suelo que requiera su funcionalidad, la cual será susceptible de segregación siempre y cuando no dé lugar a un resto de finca matriz inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

Artículo 48. Construcciones e instalaciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal

1 A los efectos de lo que establece el artículo 47.6.a) de la Ley de urbanismo, se consideran construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal:

a Las construcciones o instalaciones destinadas específicamente a la crianza de animales o bien al cultivo de especies vegetales.

b Las construcciones destinadas a guardar la maquinaria y demás utensilios al servicio de las actividades forestales, de crianza de animales o de cultivo de especies vegetales.

c Las construcciones destinadas al almacenaje, la conservación, la manipulación, el envasado y la transformación de productos, así como las destinadas a la prestación de servicios, siempre y cuando los mencionados productos y servicios se hayan originado o tengan como destinación, respectivamente y exclusivamente, una unidad de explotación agrícola o ganadera o un conjunto de unidades de explotación, integradas bajo una dirección empresarial común y siempre y cuando los terrenos objeto de la construcción formen parte de la mencionada unidad de explotación o del mencionado conjunto.

d Las construcciones destinadas al almacenaje, conservación y prestación de servicios propios de los centros de jardinería, siempre y cuando en la finca se desarrollen las actividades de cultivo o vivero de especies vegetales.

Artículo 49. Actividades de explotación de recursos naturales y construcciones e instalaciones vinculadas

1 A los efectos de lo que establece el artículo 47.6.a) de la Ley de urbanismo, se consideran actividades de explotación de los recursos naturales las actividades extractivas y aquellas otras actividades de utilización del suelo, diferentes de las agrícolas, forestales o ganaderas, que comporten cambios en la configuración natural de los terrenos.

2 Entre las construcciones propias de una explotación de recursos naturales procedentes de actividades extractivas, se incluyen las instalaciones destinadas al primer tratamiento y a la selección de estos recursos, siempre y cuando estas actividades de selección produzcan un impacto ambiental menor si se llevan a cabo en el lugar de origen.

Artículo 50. Nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras

1 De acuerdo con el artículo 47.6.b) de la Ley de urbanismo, las nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar o al alojamiento de personas trabajadoras temporeras en suelo no urbanizable tienen que estar asociadas a la explotación rústica directamente y justificadamente.

2 Para considerar que los usos de vivienda familiar y de alojamiento de personas trabajadoras temporeras están directamente y justificadamente asociados a una explotación rústica, es preciso que concurran los requisitos siguientes:

a Que la construcción destinada a vivienda o a alojamiento de personas trabajadoras temporeras se emplace en fincas que sean objeto de explotación agrícola, ganadera, forestal o de explotación de otros recursos naturales, que esta explotación esté configurada como una unidad económica desde la vertiente de la legislación fiscal y sectorial o forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas bajo una dirección empresarial comuna, y que la dimensión física o económica de la explotación justifique la implantación del uso de vivienda.

b En el caso de vivienda familiar, se tiene que acreditar su necesidad con relación a las funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, y la vivienda hay que destinarla a residencia habitual de la persona titular de la explotación o de la persona que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerza las indicadas funciones.

c En el caso de construcciones para el alojamiento de personas trabajadoras temporeras, es preciso justificar que el ciclo de los productos de los que se trate exige, periódicamente, el trabajo coordinado de personas que la oferta laboral local no puede atender. Fuera de temporada, estas instalaciones pueden ser objeto de otros usos admitidos en suelo no urbanizable debidamente autorizados.

3 La concurrencia de razones justificadas en la dimensión y características de la explotación permite la autorización de la creación de nuevas viviendas, mediante división en propiedad horizontal de edificaciones existentes, o de nuevas construcciones destinadas a vivienda familiar, aunque ya exista una vivienda familiar asociada a la misma explotación, siempre y cuando se acredite que alguno de sus residentes ejerce las funciones a las que se refiere el apartado 2.b) de este artículo.

4 Las nuevas construcciones destinadas al uso de vivienda familiar tienen que estar integradas en las construcciones principales de la explotación rústica de la cual se trate, bien por contigüidad o bien por proximidad, con una tipología adecuada al medio rural y al resto de construcciones de la explotación.
Los requisitos de contigüidad o proximidad no se exigen cuando los mencionados usos se prevén implantar en construcciones existentes en los terrenos objeto de la explotación, la reconstrucción o rehabilitación de las cuales debe ser preferente a la nueva construcción, siempre y cuando sus características lo justifiquen.

5 (Derogado)

6 La licencia urbanística municipal para la construcción de viviendas familiares o de edificaciones destinadas al alojamiento de personas trabajadoras temporeras tiene que condicionar su eficacia:

a Al mantenimiento o a la implantación efectiva de la explotación rústica.

b A la indivisibilidad de las fincas registrales en las que se emplacen las construcciones.

c A la acreditación que las condiciones a que se refiere el apartado anterior han sido objeto de anotación en el Registro de la propiedad. La práctica de la nota marginal se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

7 La condición de la indivisibilidad de las fincas registrales a que se refiere el apartado anterior puede quedar sin efecto si se producen las siguientes circunstancias:

a La alteración, total o parcial, de su clasificación como consecuencia de la aprobación de un nuevo planeamiento.

b La autorización de la implantación de nuevos usos o de un cambio en la explotación o destino de las fincas. En este caso, la división se tiene que autorizar, si procede, mediante el procedimiento previsto en el artículo 48 de la Ley de urbanismo y en el artículo 57 de este Reglamento.

Artículo 51. Establecimientos de turismo rural y de camping

1 (Derogado)

2 Las construcciones a que se refiere el apartado anterior, así como la implantación de campings requieren que estas actuaciones estén admitidas por el plan de ordenación urbanística municipal y que, con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística municipal, se apruebe un plan especial urbanístico que establezca la ordenación y las condiciones de implantación de las indicadas actuaciones. Este plan especial tiene que regular la superficie de la actuación, y el emplazamiento, ocupación, alzadas y el resto de parámetros de las edificaciones o de las áreas de acampada y de servicios, de acuerdo con el estudio de impacto e integración paisajística que tiene que incorporar.

Artículo 52. Construcciones para la prestación de servicios de la red viaria

1 El dimensionado y las características de las construcciones para la prestación de servicios de la red viaria diferentes que el de suministro de carburantes, se tienen que justificar teniendo en cuenta la intensidad y tipos de tránsito de la vía a la que se pretende dar servicio y la distancia respeto de los núcleos urbanos existentes en el entorno, con capacidad de ofrecer los mismos servicios. Estas instalaciones tienen que constituir un conjunto arquitectónico integrado con las instalaciones de suministro de carburantes.

2 Los otros servicios de la red viaria admisibles en suelo no urbanizable a los que se refiere el apartado 1 son: los talleres de reparación de neumáticos y de aparatos eléctricos de los vehículos, los bares-restaurantes, la limpieza de vehículos, y el comercio de venta de prensa periódica y de artículos de primera necesidad.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 160 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Artículo 53. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas
(Derogado)
Artículo 54. Apertura y recuperación de caminos
(Derogado)
Artículo 55. Reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales
1 En suelo no urbanizable se admite la reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales, para destinarlas a vivienda familiar, a establecimiento de turismo rural o a actividades de educación en el tiempo libre y de restauración, siempre y cuando estas masías o casas rurales hayan sido incluidas por parte del planeamiento urbanístico general o especial en el catálogo previsto por la Ley de urbanismo a tales efectos. Las masías o casas rurales también se pueden destinar a establecimiento hotelero, con exclusión de la modalidad de hotel apartamento, si lo prevé expresamente el catálogo, el cual puede establecer un límite del número de plazas.
2 El planeamiento urbanístico general o especial tiene que identificar en el catálogo a que se refiere el apartado anterior las masías y casas rurales que son susceptibles de reconstrucción o rehabilitación para destinarlas a los usos previstos en el apartado anterior, y tiene que justificar las razones arquitectónicas, paisajísticas o sociales que fundamentan su preservación o recuperación. Estos planes también pueden prever, si así lo justifican las características concurrentes y siempre y cuando se garanticen las necesidades de accesibilidad, que la superficie de suelo vinculada a la masía o casa rural susceptible de segregación sea inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal, sin que, en ningún caso, esta segregación pueda dar lugar a un resto de finca matriz inferior a estas unidades mínimas.
3 La reconstrucción y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico rural tienen que respetar el volumen edificado preexistente y la composición volumétrica original previamente determinados, y las posibles ampliaciones o nuevas construcciones de carácter auxiliar que admita el planeamiento urbanístico no pueden afectar los valores arquitectónicos y paisajísticos concurrentes, y tienen que estar justificadas en la necesidades derivadas del desarrollo de los usos admitidos.
4 Si no se alteran las características originales de la edificación, se puede admitir la división horizontal, con las limitaciones que establezca el planeamiento urbanístico y de acuerdo con la normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad.
Artículo 56. Ejecución de obras e implantación de usos en construcciones preexistentes
(Derogado)
Sección segunda. Procedimientos de autorización de usos y construcciones en suelo no urbanizable
Artículo 57. Aprobación de proyectos de actuaciones específicas de interés público y de nuevas actividades y construcciones en suelo no urbanizable.
(Derogado)
Artículo 58. Otorgamiento de licencia para la reconstrucción y rehabilitación de masías y casas rurales y para otras actuaciones en construcciones existentes.
(Derogado)
Sección tercera. Condiciones para la implantación de las actividades y construcciones
Artículo 59. Medidas correctoras y condiciones de carácter urbanístico para la implantación de actividades y construcciones en suelo no urbanizable.
1 Los planes especiales urbanísticos y las resoluciones por las que se apruebe la implantación de actuaciones en suelo no urbanizable tienen que fijar las medidas correctoras aplicables a fin de evitar la degradación y la fragmentación de espacios agrarios y la afectación grave a las explotaciones agrarias, y en orden a aminorar los efectos de las edificaciones, de sus usos y accesos y de los servicios y las infraestructuras asociados sobre la calidad del paisaje, y también tienen que fijar las condiciones de carácter urbanístico que sean necesarias.
2 En las resoluciones indicadas en el punto anterior, así como, en su caso, en las licencias municipales para la implantación de usos y construcciones en suelo no urbanizable se deben hacer constar las condiciones especiales que se tienen que adoptar, a cargo de las personas interesadas, para la obtención de los suministros necesarios y la consecución de los niveles de saneamiento adecuados, con las debidas garantías de seguridad, salubridad y no-contaminación que tengan en cuenta los riesgos geológicos, naturales y tecnológicos.
3 Las resoluciones por las que se apruebe o autorice la implantación de actuaciones en suelo no urbanizable pueden sujetar el desarrollo de estas actuaciones a un plazo temporal, siempre y cuando esté justificado por las características de la actuación, transcurrido el cual debe procederse, a cargo de la persona interesada, al desmantelamiento de la instalación o construcción y la restitución del suelo a su estado originario.
4 Cuando la actuación no es promovida por una administración pública, para garantizar adecuadamente el cumplimiento de las medidas correctoras y de las condiciones de carácter urbanístico o temporal que se impongan hay que prestar fianza por la cuantía que se establezca en el acuerdo de otorgamiento de la licencia. Esta garantía no puede exceder del presupuesto estimado para la adopción de las medidas y condiciones impuestas.
La constitución de la garantía ante el ayuntamiento y la presentación del proyecto de ejecución son condiciones de cumplimiento inexcusable para el inicio de la ejecución de las obras, caso de ser autorizado el proyecto y una vez otorgada la licencia municipal.
5 Las condiciones que establezcan las licencias de acuerdo con los apartados 2 y 3 de este artículo, o de acuerdo con el artículo 60 de este Reglamento, se pueden hacer constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.
Artículo 60. Condiciones de edificación en suelo no urbanizable
Las licencias de edificación en suelo no urbanizable pueden establecer las condiciones necesarias para garantizar que los materiales, los sistemas constructivos, el volumen y la tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable sean coherentes formalmente con el carácter del ámbito territorial donde sean emplazados, de acuerdo, en su caso, con los criterios establecidos en este sentido por el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 161 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ANNEXO II
ANEXO II

PLA D'ESPAIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRES)
PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)

Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, de 27 de juny, MAH/2339/2006.
Plan especial de delimitación definitiva y de protección del medio natural y del paisaje de las Gavarras, de 27 de junio, MAH/2339/2006.

NORMES
Disposicions generals

Article I
Objecte
L'objecte d'aquest Pla (en endavant, Pla especial), és la delimitació definitiva de l'espai natural de les Gavarres inclòs al Pla d'espais d'interès natural (en endavant, PEIN), per tal de garantir la salvaguarda dels valors que han motivat la inclusió d'aquest espai en el PEIN, i l'establiment d'un règim jurídic que en garanteixi la conservació dels valors ecològics, paisatgístics i culturals.

Article 2
Àmbit d'aplicació
2.1 L'àmbit del Pla especial és el que correspon als diversos límits territorials cartografiats als plànols que són descrits a l'annex d'aquestes Normes, d'acord amb el plànol que s'hi incorpora. Aquests límits tenen el caràcter de delimitació definitiva, als efectes d'allò que disposen l'article 16.2 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals (en endavant, Llei 12/1985) i l'article 8 de les Normes del PEIN, aprovat pel Decret 328/1992, de 14 de desembre (en endavant, Decret 328/1992).
2.2 Aquestes Normes complementen també les disposicions del planejament municipal i, en absència d'aquest, estableixen la reglamentació urbanística aplicable.
2.3 El règim derivat d'aquestes Normes s'aplica sens perjudici d'aquelles altres disposicions que impliquin una protecció més estricta dels valors esmentats a l'article anterior.
2.4 L'àmbit del Pla especial comprèn territoris dels municipis de Calonge, Castell-Platja d'Aro, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura, Forallac, la Bisbal d'Empordà, Mont- ras, Palafrugell, Palamós, Santa Cristina d'Aro, Torrent i Vall-llobrega, a la comarca del Baix Empordà, i de Cassà de la Selva, Celrà, Girona, Juià, Llagostera, Llambilles, Madremanya, Quart i Sant Martí Vell, a la comarca del Gironès.

Article 3
Marc jurídic
3.1 El Pla especial té el caràcter de pla especial de protecció del medi natural i del paisatge, tipificat per l'article 5 de la Llei 12/1985. Ha estat formulat i tramitat d'acord amb el que estableixen la Llei esmentada, el Decret 328/1992 i l'altra normativa concordant.
3.2 Atès el que disposa l'article 5 de la Llei 12/1985, aquest Pla té també els efectes propis dels plans especials previstos a la normativa urbanística.

Article 4
Interpretació
4.1 Les determinacions del Pla s'han d'interpretar basant-se en aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents legislatius en la matèria, tinguin en compte principalment el seu esperit i la seva finalitat protectora.
4.2 En el cas de produir-se contradiccions entre la delimitació gràfica de l'espai i la seva descripció escrita que conté l'annex d'aquestes Normes, ha de prevaler el que determina la descripció escrita.

Article 5
Obligatorietat
Tant les administracions públiques com els particulars resten obligats al compliment de les disposicions que conté aquest Pla especial. Consegüentment, qualsevol actuació o intervenció sobre l'àmbit del Pla susceptible d'alterar-ne la realitat física o l'ús, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades.

Article 6
Vigència i modificacions
La vigència del Pla és indefinida. Tanmateix, sens perjudici de la seva revisió global si s'escau, pot procedir-se a la seva modificació puntual quan resulti necessària per garantir les finalitats protectores del PEIN, quan sigui conseqüència de la modificació d'aquest o per adequar-se a noves disposicions legislatives.

Article 7
Llicències municipals
7.1 Són subjectes a prèvia llicència municipal els actes d'edificació, moviments de terres i tots els altres a què fa referència l'article 179 del Decret legislatiu 1/2005, així com les activitats a què fa referència l'article 5 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
7.2 En cap cas la necessitat d'obtenir altres autoritzacions o concessions administratives eximeix de l'obligació de disposar de la corres- ponent llicència municipal, la qual esdevé requisit imprescindible per a iniciar qualsevol activitat o obra. Els actes descrits al punt 7.1 que siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres ens de dret públic, estan igualment subjectes a llicència municipal, sens perjudici d'aquells supòsits a què fa referència l'article 182 del Decret legislatiu 1/2005.
Article 8

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 162 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Règim urbanístic

8.1 A l'àmbit del Pla és d'aplicació el règim del sòl no urbanitzable fixat per la legislació en matèria de règim del sòl i per la legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya.

8.2 Els plans urbanístics l'àmbit d'ordenació dels quals afecti l'àmbit d'aquest Pla especial han d'incorporar les seves determinacions i justificar degudament el seu compliment.

Normes d'ordenació

Article 9
Divisions i segregacions de terrenys

Es recorda, de forma expressa, la prohibició existent de practicar parcel·lacions urbanístiques i d'efectuar divisions i segregacions de les actuals finques rústiques que vulnerin les disposicions de la legislació agrària, tant relativa a les unitats mínimes de conreu agrícola (Decret 169/1983, de 12 d'abril, i disposicions concordants) com a les unitats mínimes de producció forestal (De- cret 35/1990, de 23 de gener).

En concret, les unitats mínimes establertes per les disposicions esmentades són les següents:

a. Unitats mínimes de conreu:
Secà: 4,5 ha.
Regadiu: 1,25 ha.
b. Unitat mínima de producció forestal: 25 ha.

Article 10
Edificació i tanques

10.1 En l'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes, les obres d'edificació admissibles són les regulades als punts següents, sempre que s'ajustin a la resta de condicions específiques establertes per aquest pla especial. En qualsevol cas, aquesta regulació s'entén sens perjudici de les determinacions més restrictives del planejament urbanístic i la legislació sectorial aplicable o aquelles que es puguin establir en el marc del procediment d'autorització d'edificacions, instal·lacions, usos o actuacions en el sòl no urbanitzable, d'acord amb la normativa urbanística vigent a Catalunya.

10.2 S'admeten genèricament les obres de conservació, reconstrucció, millora i habilitació dels edificis existents amb la deguda cobertura jurídica i dels habitatges en ruïnes documentats en data 3 de febrer de 1997, sempre que siguin destinats als usos compatibles que assenyala l'article 11.

Les condicions d'ampliació dels edificis actualment existents són les regulades pel planejament urbanístic municipal. En els casos que el planejament urbanístic no ho estableixi expressament, aquestes obres podran incloure una ampliació no superior al 20% del volum edifica t existent.

10.3 Obres de nova planta.

En els terrenys que tenen la condició de forestals, segons l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, de forma excepcional, únicament es permeten les instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en l'àmbit forestal de les Gavarres, sempre que es demostri la seva viabilitat ambiental. A tal efecte, prèviament a l'autorització administrativa del projecte corresponent cal sotmetre'l al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

A la resta de terrenys poden autoritzar-se també les edificacions vinculades als usos agraris i, excepcionalment, als altres usos de caràcter no agrari admesos en aquest article. En qualsevol cas, cal que l'edificació es faci en una parcel·la coincident, com a mínim, amb la unitat mínima de conreu a què fa referència l'article 9. Aquesta darrera condició podrà ser adaptada pel planejament urbanístic a la realitat física i jurídica dels terrenys quan es tracti d'assentaments històrics constituïts per agrupacions d'habitatges rurals.

10.4 Els projectes de les obres a què fan referència els punts anteriors han de garantir la seva adequació i respecte a l'entorn, tant per la forma d'inserció en el terreny com per raó del tipus de construcció i dels materials emprats. Els acabats i colors exteriors han d'ajustar-se a les textures i tonalitats pròpies i tradicionals de la zona. Igualment, pel que fa a les construccions agropecuàries, s'han de seguir les tipologies tradicionals de la zona.

En la documentació dels projectes, s'ha de justificar expressament el compliment d'allò que disposa el paràgraf anterior d'aquest punt, sens perjudici d'incorporar l'estudi d'impacte corresponent en aquells supòsits especificats pel Decret 328/1992, de 14 de desembre, en què és d'aplicació el procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

10.5 Tanques.

En general, s'admeten els tancats utilitzats tradicionalment per a la ramaderia, formats amb elements verticals i longitudinals flexibles o rígids; també s'admeten les parets de pedra seca i els tancats de tipus arbustiu.

Per a tancats de més de 10 ha de superfície, prèviament a la seva autorització, cal sotmetre els projectes corresponents al procediment d'avaluació d'impacte ambiental per tal de garantir el compliment del que disposen aquestes Normes i, particularment, l'article 12.e).

Exclusivament amb caràcter excepcional i localitzat, s'admet la construcció de tancats amb paret d'obra, xarxa metàllica i d'altres modalitats no tradicionals quan calgui protegir determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions. En qualsevol cas, aquestes instal·lacions han de projectar-se amb criteris d'integració en l'ambient rural de la zona i han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre a través de l'espai.

Article 11
Usos, aprofitaments i actuacions compatibles

Dins l'àmbit territorial de l'espai del PEIN de les Gavarres, són admissibles els usos, els aprofitaments i les actuacions que es relacionen a continuació, sempre que s'ajustin a les disposicions dels departaments competents en la matèria, a les normes de caràcter general establertes pel Decret legislatiu 1/2005 i altres disposicions concordants per al sòl no urbanitzable, i no estiguin en desacord amb la resta de requisits establerts en aquest pla especial:

a) Activitats i aprofitaments agropecuaris i forestals.

b) Aprofitaments cinegètics d'acord amb les disposicions específiques en matèria de protecció dels animals i de caça. Aprofitaments piscícoles d'acord amb l'establert a les disposicions específiques en matèria de protecció dels animals i de pesca fluvial.

c) Ramaderia extensiva. S'admet en tot l'àmbit del Pla la pastura i la circulació de bestiar, d'acord amb la legislació vigent en la matèria i amb la reglamentació que es pugui establir en funció d'allò que disposa l'article 13.3 d'aquestes Normes.

d) Ramaderia intensiva, prèvia aplicació del procediment que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.

e) Habitatge familiar, preexistent o en les condicions establertes al punt 3 de l'article 10.

f) Activitats vinculades al turisme rural, congruents amb les finalitats esmentades a l'article I, en particular, les residències-casa de pagès.

g) Usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental i també les activitats excursionistes i de lleure tradicionals, els quals han de respectar els valors naturals de les Gavarres i els seus béns, en congruència amb les finalitats esmentades a l'article I.

h) Activitats esportives i de lleure que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 163 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

objecte de la protecció d'aquestes Normes a què fa referència l'article l.

i) La instal·lació i manteniment d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en l'àmbit de les Gavarres, i també de serveis de subministrament d'energia elèctrica, telefònics i similars, necessaris per al desenvolupament dels usos i les activitats a l'interior de l'espai a què fa referència aquest article, requereixen sol·licitar prèviament l'informe al Departament de Medi Ambient i Habitatge.

j) Les instal·lacions energètiques eòliques i solars de caràcter domèstic.

k) Aprofitaments hidràulics de caràcter estrictament agrícola o domèstic sempre que es garanteixi el compliment del que disposa l'article 13.2 d'aquestes Normes.

Article 12
Usos, aprofitaments i actuacions incompatibles

S'entenen com a incompatibles els usos, els aprofitaments i les actuacions que són assenyalats a continuació:

a) Usos industrials o d'emmagatzematge llevat, en aquest darrer cas, que tinguin relació amb la naturalesa, el destí i la producció agrícola, ramadera i forestal de la finca.

b) Abocaments de residus (llevat dels residus forestals procedents de trituració), deixalles i altres objectes, així com dipòsits de vehicles, ferralla i similars. Poden admetre's, amb les degudes autoritzacions dels organismes competents, abocaments de terres i residus de la construcció per a tasques de restauració d'àrees degradades, mitjançant la constitució de dipòsits controlats de runes en les condicions establertes per la legislació en matèria de residus.

c) Extracció i recol·lecció d'aquells elements minerals i roques declarats pel Govern de la Generalitat com a estrictament protegits d'acord amb l'article 9 de la Llei 12/1985, en aquelles zones on aquesta declaració resulti d'aplicació. La recol·lecció de blocs de granit, a excepció de les activitats mineres que estan subjectes a la legislació pròpia, requereix l'autorització expressa del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

d) Introducció d'espècies silvestres, vegetals o animals no autòctones que puguin representar efectes negatius sobre els ecosistemes existents a l'espai protegit.

e) Instal·lació de tanques que impedeixin la lliure circulació de la fauna silvestre o puguin perjudicar notòriament els altres valors esmentats a l'article l, o que entrin en contradicció amb les determinacions de l'article 10.5.

f) Instal·lació de cartells i tanques de propaganda i altres elements similars que per la mida, el disseny o la col·locació afectin l'ambient, les perspectives del paisatge o les vistes panoràmiques.

g) I, en general, la implantació d'infraestructures o d'activitats susceptibles d'originar processos d'erosió i tots aquells altres usos, aprofitaments i actuacions que contradiguin les finalitats establertes en l'article 4 de la Llei 12/ 1985, de 13 de juny, i altres de concordants.

Article 13
Disposicions específiques per als terrenys forestals i els aprofitaments silvícoles

13.1 Es consideren terrenys forestals aquells a què fa referència l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

13.2 Com a norma general, aquests terrenys no poden ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o de la naturalesa forestal, o que lesionin els valors específics de la vegetació. Per tant, són admesos els aprofitaments forestals compatibles amb el principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i del seu entorn. Excepcionalment, en terrenys sensiblement planers i d'acord amb el que disposen la legislació forestal i el planejament urbanístic, pot admetre's la recuperació de pastures i de conreus motivada per objectius de prevenció d'incendis forestals o de manteniment de les explotacions familiars agràries.

13.3 Són admeses en aquests terrenys les pràctiques ramaderes tradicionals de circulació i pastura de bestiar que se subjecten a les disposicions vigents o a la reglamentació específica que es pugui establir per a la zona. En tot cas, s'ha de tenir en compte la càrrega ramadera de bestiar en funció de la conservació de la pastura, del deteriorament del bosc i de l'increment de l'erosió, a fi que es practiqui un pasturatge correcte que no afecti la dinàmica dels sistemes naturals.

13.4 Els aprofitaments forestals s'han de dur a terme d'acord amb la Llei forestal de Catalunya i disposicions concordants, i també amb els projectes d'ordenació i els plans tècnics de gestió i millora forestal, la redacció dels quals s'ha de potenciar.

En qualsevol cas, han de complir els condicionaments següents:

a) Les tallades s'han de fer preferentment pel mètode d'aclarides selectives i d'acord amb les exigències silvícoles de l'espècie. Els plans tècnics de gestió i millora forestal han de definir el mètode de tractament de la massa.

b) Adoptar les mesures establertes per la legislació específica en matèria de prevenció d'incendis forestals.

c) Cal evitar els mètodes d'aprofitament o d'intervenció en la massa forestal que puguin causar perill d'erosió irreversible del sòl.

d) L'obertura de nous camins forestals ha d'estar prèviament prevista als corresponents projectes d'ordenació o plans tècnics de gestió i millora forestal. L'obertura de camins de desembosc s'ha d'ajustar a allò que disposa l'article 15.1.

e) Les actuacions que impliquin reforestació d'àrees no arbrades, canvis d'espècies arbòries o recuperació de pastures en terrenys forestals han d'estar expressament previstes en plans tècnics de gestió i millora forestals, i únicament s'admet la utilització d'espècies silvestres pròpies de les Gavarres. Aquests plans han de contenir també mesures per potenciar la sureda i, complementàriament, els arbres fruiters silvestres i per a la protecció dels arbres declarats monumentals. Així mateix, els projectes i els plans forestals han d'establir de forma prioritària les mesures preventives i, si és el cas, correctores que caldrà adoptar per a la protecció davant els incendis forestals.

13.5 En els terrenys agrícoles es permeten les plantacions d'espècies de creixement ràpid com els pollancres o els plàtans, sense que en cap cas puguin ser substituïts els boscos naturals de ribera per aquestes plantacions; en l'àmbit fluvial es potenciaran les espècies de ribera com el vern (Ainus glutinosa).

13.6 El Departament d'Interior amb la col·laboració del Departament de Medi Ambient i Habitatge desenvoluparan un pla específic de prevenció i extinció dels incendis forestals que ha de contenir, entre altres mesures: establiment de conreus i zones de protecció del foc, manteniment de vies d'accés, equipaments, conservació i manteniment d'esteses aèries, conservació de la vegetació de ribera, etc. Així mateix, s'establirà un programa de vigilància i control amb caràcter anual.

Article 14
Disposicions específiques per als espais fluvials

14.1 Tenen la consideració de zona d'interès ecològic i paisatgístic tots els terrenys que constitueixen les lleres dels rius, les rieres i els torrents, siguin de corrent d'aigua continu o discontinu, així com les respectives riberes.

Als efectes d'aquestes Normes, s'entenen com a riberes els àmbits que corresponen a les zones de servitud i de policia, segons el Decret legislatiu 1/2002, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües.

14.2 En els espais definits al punt anterior, és d'aplicació el règim de protecció següent:

a) No s'admeten actuacions que puguin produir alteracions substancials de la llera, pèrdua de la qualitat de les aigües o degradacions de les comunitats

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 164 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

vegetals de ribera.
b) S'ha de tenir una especial cura en la conservació i, en el seu cas, la restauració del bosc de ribera i d'altres hàbitats riparis, sense que en cap cas puguin ser eliminats o substituïts.
c) Resta prohibit efectuar abocaments directes o indirectes que no disposin de l'autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua, com també acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositin, que contribueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn.
d) Aquests espais tenen la condició de no edificables, sens perjudici de les obres a què fa referència l'article 10.2. No s'hi admeten tampoc obres de canalització o regularització dels cursos d'aigua, llevat de casos de reconegut interès públic, prèvia aplicació del procediment d'avaluació d'impacte ambiental sens perjudici del que disposa la disposició addicional segona del Decret 114/1988, de 7 d'abril.
14.3 Sens perjudici d'allò que estableixen els punts anteriors, s'admeten en aquests espais:
a) Les actuacions de manteniment d'aquelles infraestructures hidràuliques existents (molins,...) i també les seves obres de restauració o de canalització.
b) El manteniment i la conservació dels guals existents.
c) Les actuacions destinades a millorar o condicionar les fonts, basses, etc. per al subministrament d'aigua destinada al desenvolupament dels usos i les activitats admesos per aquestes Normes.
14.4 Únicament poden admetre's extraccions d'àrids a les riberes fluvials en aquells supòsits degudament justificats per raons de seguretat hidrològica, amb la corresponent autorització de l'Agencia Catalana de l'Aigua.

Article 15
Protecció de la flora i de la fauna
15.1 Atès el que disposa el Decret 328/1992, de 14 de desembre, tenen la condició d'estrictament protegides a les Gavarres les espècies de la flora: Cistus ladaniferus, Galium scabrum, Teline linifolia i Adenocarpus telonensis.
Aquesta condició comporta la prohibició de la destrucció, del desarrelament i, si s'escau, també de la collita i la comercialització de les espècies i les seves llavors, i també la protecció dels hàbitats on existeixen aquestes espècies. Excepcionalment, el Departament de Medi Ambient i Habitatge pot autoritzar la recollida i l'ús d'alguna de les plantes o de les seves parts quan es pretengui una finalitat científica o educativa.
15.2 D'acord amb allò que estableix l'article 19.1 de la Llei 3/1988, de 4 de març, de protecció dels animals, no es permet la degradació dels biòtops i els hàbitats de les espècies faunístiques esmentades a l'annex 2 de la Llei i en altres disposicions de desplegament concordants.
15.3 Les introduccions d'espècies silvestres autòctones, vegetals o animals, i les reforestacions i els canvis d'espècies arbòries a què fan referència els punts 4 i 5 de l'article 13, requereixen l'autorització prèvia del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Article 16
Protecció del patrimoni arquitectònic
16.1 Les obres que es pretenguin realitzar en jaciments arqueològics, edificis i altres construccions catalogats pel planejament municipal o objecte de declaracions protectores a l'empara de la legislació específica, han d'ajustar-se a les regulacions fixades per les respectives disposicions protectores.
16.2 En defecte d'aquestes regulacions, o quan aquestes no concretin el règim d'aplicació, les intervencions en els jaciments, edificis i altres construccions a què fa referència el punt anterior han de complir les condicions següents:
a) Quan es tracti de jaciments arqueològics, qualsevol moviment de terres o alteració d'elements construïts precisa l'autorització prèvia del Departament de Cultura.
b) Quan es tracti d'edificis o d'altres construccions cal:
Respectar i revaloritzar els elements arquitectònics de més significació.
Conservar estrictament les característiques tipològiques de l'edificació.
Conservar i restaurar la volumetria exterior i el tractament de les façanes.
Mantenir l'estructura interna general. Respectar escrupolosament els elements d'interès històric.
Evitar tota actuació en l'entorn d'aquests edificis o construccions susceptibles de degradar-ne la imatge o desfigurar les seves perspectives.

Article 17
Infraestructures
17.1 Les obres d'infraestructura que resultin admissibles d'acord amb el que disposen aquestes Normes han de limitar en tot el possible els efectes sobre la integritat de la natura, minimitzar l'impacte paisatgístic i prendre, quan s'escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.
17.2 En la xarxa viària s'admeten de forma general els treballs de conservació i millora de la pavimentació, els drenatges, els passos canadencs, etc. que no impliquin canvis de traçat ni augment de la secció dels vials.
En qualsevol cas, l'obertura de nous vials i les ampliacions i els canvis de traçat dels existents s'han de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental en tots els supòsits a què fa referència el Decret 328/1992, de 14 de desembre, i al Decret 213/1997, de 30 de juliol.
17.3 Pel que fa a la instal·lació i el manteniment de serveis de subministrament d'energia elèctrica, telefònics i similars, cal evitar especialment que els elements i les estructures causin impactes paisatgístics i prioritzar els sis- temes energètics autònoms i telefònics sense cable. En qualsevol cas, cal complir les mesures establertes per la legislació específica en matèria de prevenció d'incendis forestals.
D'acord amb el Decret 328/1992, cal aplicar el procediment d'avaluació d'impacte ambiental als projectes de línies de conducció d'energia elèctrica de tensió nominal superior a 66 kV. Aquest procediment també s'ha d'aplicar a les zones d'antenes i estacions per a telefonia mòbil.
17.4 Les obres i les infraestructures de caràcter hidràulic s'han d'ajustar al que estableix l'article 14 d'aquestes Normes.

Article 18
Circulació motoritzada
La circulació motoritzada s'ha d'ajustar al que estableix la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regu-lació de l'accés motoritzat al medi natural, i normes concordants. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix aquesta Llei, quan la freqüentació excessiva de vehicles i persones sigui susceptible de causar qualsevol tipus de degradació en els valors esmentats a l'article l, o motivat en la prevenció del risc d'incendi forestal, s'ha de procedir a la regulació de la freqüentació humana mitjançant la limitació o la restricció del pas de vehicles.

Article 19

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 165 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Usos públics

19.1 Els usos públics en l'àmbit d'aquestes Normes s'han de desenvolupar amb ple respecte als béns públics i privats, i als drets i les propietats existents.

19.2 Els visitants de les Gavarres han de respectar els camins i dreceres existents i abstenir-se d'efectuar alteracions en el medi físic i natural.

19.3 Resta prohibit:

a) La circulació rodada fora de carreteres o de camins autoritzats, d'acord amb l'article 18, i l'accés motoritzat a aquells camins o vials senyalitzats expressament en períodes d'alt risc d'incendi.

b) Fer foc fora dels indrets expressament autoritzats.

c) L'acampada fora de les àrees expressament autoritzades.

d) Les activitats esportives i de lleure susceptibles d'originar degradacions dels valors objecte de la protecció d'aquestes Normes.

e) Abandonar o abocar deixalles, residus sòlids o líquids i qualsevol mena d'escombraries.

Gestió de les determinacions del Pla

Article 20
Disciplina

La inobservança o infracció d'aquestes Normes donarà lloc, en funció de la matèria, a l'aplicació de les mesures establertes a les legislacions urbanística i d'espais naturals, sens perjudicide l'aplicació d'altres legislacions, si és el cas per raó de la matèria.

Article 21
Gestió

21.1 D'acord amb el que disposa la legislació vigent, la gestió de l'espai objecte d'aquest Pla especial correspon al Departament de Medi Ambient i Habitatge, sens perjudici de les competències atribuïdes a altres departaments i organismes.

21.2 Els ajuntaments amb territoris en l'àmbit del Pla especial han d'exercir les competències que els atorga la legislació vigent.

21.3 El Departament de Medi Ambient i Habitatge prestarà, en el marc de les seves competències, suport tècnic i econòmic als ajuntaments i propietaris particulars de l'espai. A tal efecte poden promoure els convenis de cooperació i de col·laboració necessaris.

Article 22
Beneficis

22.1 Són d'aplicació en l'àmbit d'aquest Pla especial els ajuts i els altres beneficis establerts en aplicació de l'article 10 del Decret 328/1992, de 14 de desembre.

22.2 Així mateix, d'acord amb la disposició addicional quarta de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, a les transmissions mortis causa i a les donacions inter vivos equiparables de superfícies rústiques de dedicació forestal que s'efectuïn dins de l'àmbit d'aplicació d'aquestes No-mes, s'ha de practicar una reducció del 90% de la base imposable.

22.3 A aquests efectes, s'entén com a superfície rústica de dedicació forestal aquella explotació agrària on la superfície de dedicació forestal sigui superior al 80% de la superfície total de l'explotació.

22.4 També són d'aplicació les reduccions de drets notarials i d'honoraris registrals establertes pel Reial decret 2484/1996, de 5 de desembre.

Article 23
Règim d'aplicació

23.1 Dins dels àmbits territorials als que fa referència l'article 2 d'aquestes Normes, és d'aplicació el règim normatiu del PEIN establert pels articles 14 i 18 de la Llei 12/1985, pel Decret 328/1992, i per les altres disposicions de caràcter general relatives al PEIN.

23.2 A aquests efectes, i sens perjudici dels que estableixen les diverses legislacions específiques, les autoritzacions administratives dels plans i els projectes que afectin aquests àmbits s'han de subjectar a les mesures següents:

a) Els plans urbanístics que incideixin sobre aquests àmbits territorials han d'incorporar les determinacions del Pla especial i justificar-ne degudament el compliment.

b) Atès el que disposa l'article 17.1 de les Normes del PEIN, l'autorització d'aquells projectes d'infraestructures d'ús col·lectiu o d'activitats i d'instal·lacions autoritzables per raons d'utilitat pública o interès social que no es trobin inclosos a l'annex 2 de les Normes del PEIN; requereix l'informe previ del Departament de Medi Ambient i Habitatge, amb l'objecte de determinar si poden afectar notòriament els valors preservats i, conseqüentment, si cal sotmetre'ls al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes té la condició de paisatge obert als efectes d'allò que disposa l'article 7 de la Llei 12/1985, de 13 de juny.

ANNEX

Descripció detallada dels límits dels espais objecte del Pla especial i plànol de la delimitació definitiva de l'espai del PE/N les Gavarres

Terme municipal de Cassà de la Selva

El límit entra per la part sud del terme municipal, seguint l'antic camí de Girona a Sant Feliu de Guíxols, el límit segueix el camí fins trobar un primer trencall a la dreta just en el punt de cota 163,36 m, en aquest punt el límit pren direcció nord i passa pel Bosc de la Rajoleria, i enfila pel camí fins que troba uns primers conreus a l'esquerra, el límit segueix pel marge de conreu en direcció nord-oest fins que es creua amb la riera de la Verneda. En aquest punt el límit segueix per la riera i passa pel Molí de la Capçana, segueix en la mateixa direcció ara pel torrent Corneli que segueix fins els Fruiters de can Cassà.
En aquest punt el límit pren la corba de nivell 200 m, i la segueix en direcció primer oest i després nord fins que troba el torrent de les cadenes, davalla pel torrent fins que troba la corba de nivell 100 m fins al punt de cota 198,93 m, en aquest punt el límit pren la carretera de Cassà de la Selva a Sant Sadurní de l'Heura GE-664. En aquest punt el límit segueix la carretera en direcció oest fins que creua amb la riera que enfila a can Català de Castell. El límit prossegueix aigües amunt passa per sota del Puig del Castellanet fins que troba el camí de Cassà a Matamala. En aquest punt el límit pren un camí en direcció oest, passa pel punt de cota 212,18 m, en aquest punt segueix la carena en la mateixa direcció fins que creua amb un camí que baixa en direcció nord, fins que arriba a un camí en el punt de cota 144,46 m; en aquest punt el límit enfila amunt en direcció nord.
El límit segueix en direcció nord pel camí fins que creua amb la riera de can Quaresma, en aquest punt segueix la riera fins que troba un camí, el límit segueix

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 166 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

el camí en direcció nord-oest per la Roca de les Trenta Creus fins que creua amb la corba de nivell 200 m, el límit pros- segueix per la corba de nivell en direcció nord fins que troba la línia del terme municipal, en aquest punt segueix el termenal vers l'oest fins trobar un primer torrent que pren aigües avall per sortir del municipi.

NORMAS

Disposiciones generales

Articulo I

Objeto

El objeto de este Plano (en lo sucesivo, Plan especial), es la delimitación definitiva del espacio natural de las Gavarres incluido en el Plan de espacios de interés natural (en lo sucesivo, PEIN), para garantizar la salvaguardia de los valores que han motivado la inclusión de este espacio en el PEIN, y el establecimiento de un régimen jurídico que garantice la conservación de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

Articulo 2

Ámbito de aplicación

2.1 El ámbito del Plan especial es el que corresponde a los varios límites territoriales cartografiados a los planos que son descritos al anexo de estas Normas, de acuerdo con el plano que se incorpora. Estos límites tienen el carácter de delimitación definitiva, a los efectos de aquello que disponen el artículo 16.2 de la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales (en lo sucesivo, Ley 12/1985) y el artículo 8 de las Normas del PEIN, aprobado por el Decreto 328/1992, de 14 de diciembre (en lo sucesivo, Decreto 328/1992).

2.2 Estas Normas complementan también las disposiciones del planeamiento municipal y, en ausencia de este, establecen la reglamentación urbanística aplicable.

2.3 El régimen derivado de estas Normas se aplica sin perjuicio de aquellas otras disposiciones que impliquen una protección más estricta de los valores mencionados en el artículo anterior.

2.4 El ámbito del Plan especial comprende territorios de los municipios de Calonge, Castell-Platja d'Aro, Cruïlles, Monells y Sant Sadurní de l'Heura, Forallac, la Bisbal d'Empordà, Mont raído, Palafrugell, Palamós, Santa Cristina d'Aro, Torrent y Vall-llobrega, en la comarca del Baix Empordà, y de Cassà de la Selva, Celrà, Girona, Juià, Llagostera, Llambilles, Madremanya, Quart y Sant Martí Vell, en la comarca del Gironès.

Articulo 3

Marco jurídico

3.1 El Plan especial tiene el carácter de plan especial de protección del medio natural y del paisaje, tipificado por el artículo 5 de la Ley 12/1985. Ha sido formulado y tramitado de acuerdo con el que establecen la Ley mencionada, el Decreto 328/1992 y la otra normativa concordante.

3.2 Atendido el que dispone el artículo 5 de la Ley 12/1985, este Plan tiene también los efectos propios de los planes especiales previstos a la normativa urbanística.

Articulo 4

Interpretación

4.1 Las determinaciones del Pla se tienen que interpretar basándose en aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes legislativos en la materia, tengan en cuenta principalmente su espíritu y su finalidad protectora.

4.2 En el caso de producirse contradicciones entre la delimitación gráfica del espacio y su descripción escrita que contiene el anexo de estas Normas, tiene que prevalecer el que determina la descripción escrita.

Articulo 5

Obligatoriedad

Tanto las administraciones públicas como los particulares restan obligados al cumplimiento de las disposiciones que contiene este Pla especial. Consiguientemente, cualquier actuación o intervención sobre el ámbito del Plan susceptible de alterar la realidad física o el uso, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa pública o privada, tiene que ajustarse a las disposiciones mencionadas.

Articulo 6

Vigencia y modificaciones

La vigencia del Pla es indefinida. Aun así, sin perjuicio de su revisión global si se tercia, puede procederse a su modificación puntual cuando resulte necesaria para garantizar las finalidades protectoras del PEIN, cuando sea consecuencia de la modificación de este o para adecuarse a nuevas disposiciones legislativas.

Articulo 7

Licencias municipales

7.1 Son sujetas a previa licencia municipal los actos de edificación, movimientos de tierras y todos los otros a que hace referencia el artículo 179 del Decreto Legislativo 1/2005, así como las actividades a que hace referencia el artículo 5 de la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales.

7.2 En ningún caso la necesidad de obtener otras autorizaciones o concesiones administrativas exime de la obligación de disponer de la corres poniendo licencia municipal, la cual acontece requisito imprescindible para iniciar cualquier actividad u obra. Los actos descritos en su punto 7.1 que sean promovidos por órganos del Estado, de la Generalitat u otros entes de derecho público, están igualmente sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de aquellos supuestos a que hace referencia el artículo 182 del Decreto Legislativo 1/2005.

Articulo 8

Régimen urbanistico

8.1 Al ámbito del Pla es de aplicación el régimen del suelo no urbanizable fijado por la legislación en materia de régimen del suelo y por la legislación urbanística de la Generalitat de Cataluña.

8.2 Los planes urbanísticos el ámbito de ordenación de los cuales afecte el ámbito de este Pla especial tienen que incorporar sus determinaciones y justificar debidamente su cumplimiento.

Normas de ordenación

Articulo 9

Divisiones y segregaciones de terrenos

Se recuerda, de forma exprés, la prohibición existente de practicar parcelaciones urbanísticas y de efectuar divisiones y segregaciones de las actuales fincas rústicas que vulneren las disposiciones de la legislación agraria, tanto relativa a las unidades mínimas de cultivo agrícola (Decreto 169/1983, de 12 de abril, y disposiciones concordantes) como las unidades mínimas de producción forestal (De cret 35/1990, de 23 de enero).

En concreto, las unidades mínimas establecidas por las disposiciones mencionadas son las siguientes:

a. Unidades mínimas de cultivo:

Secano: 4,5 ha.

Regadío: 1,25 ha.

b. Unidad mínima de producción forestal: 25 ha.

Articulo 10

Edificación y vallas

10.1 En el ámbito de aplicación de estas Normas, las obras de edificación admisibles son las reguladas a los puntos siguientes, siempre que se ajusten al resto de condiciones especificas establecidas por este plan especial. En cualquier caso, esta regulación se entiende sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas del planeamiento urbanístico y la legislación sectorial aplicable o aquellas que se puedan establecer en el marco del procedimiento de autorización de edificaciones, instalaciones, usos o actuaciones en el suelo no urbanizable, de acuerdo con la normativa urbanística vigente en Cataluña.

10.2 Se admiten genéricamente las obras de conservación, reconstrucción, mejora y habilitación de los edificios existentes con la debida cobertura jurídica y de las viviendas en ruinas documentados en fecha 3 de febrero de 1997, siempre que sean destinados a los usos compatibles que señala el artículo 11.

Las condiciones de ampliación de los edificios actualmente existentes son las reguladas por el planeamiento urbanístico municipal. En los casos que el planeamiento urbanístico no lo establezca expresamente, estas obras podrán incluir una ampliación no superior al 20% del volumen edifica t existente.

10.3 Obras de nueva planta.

En los terrenos que tienen la condición de forestales, según el artículo 2 de la Ley 6/1988, de 30 de marzo, forestal de Cataluña, de forma excepcional, únicamente se permiten las instalaciones de utilidad pública o de interés social que tengan que emplazarse en el ámbito forestal de las Gavarres, siempre que se demuestre su viabilidad ambiental. A tal efecto, previamente a la autorización administrativa del proyecto correspondiente hay que someterlo al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Al resto de terrenos pueden autorizarse también las edificaciones vinculadas a los usos agrarios y, excepcionalmente, a los otros usos de carácter no agrario admitidos en este artículo. En cualquier caso, hace falta que la edificación se haga en una parcela coincidente, como mínimo, con la unidad mínima de cultivo a que hace referencia el artículo 9. Esta última condición podrá ser adaptada por el planeamiento urbanístico a la realidad física y jurídica de los terrenos cuando se trate de asentamientos históricos constituidos por agrupaciones de viviendas rurales.

10.4 Los proyectos de las obras a que hacen referencia los puntos anteriores tienen que garantizar su adecuación y respecto al entorno, tanto por la forma de inserción en el terreno como por razón del tipo de construcción y de los materiales empleados. Los acabados y colores exteriores tienen que ajustarse a las texturas y tonalidades propias y tradicionales de la zona.

Igualmente, en cuanto a las construcciones agropecuarias, se tienen que seguir las tipologías tradicionales de la zona.

En la documentación de los proyectos, se tiene que justificar expresamente el cumplimiento de aquello que dispone el párrafo anterior de este punto, sin perjuicio de incorporar el estudio de impacto correspondiente en aquellos supuestos especificados por el Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, en que es de aplicación el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

10.5 Vallas.

En general, se admiten los cercados utilizados tradicionalmente para la ganadería, formados con elementos verticales y longitudinales flexibles o rígidos; también se admiten las paredes de piedra seca y los cercados de tipo arbustivo.

Para cercados de más de 10 tiene que superficie, previamente a su autorización, hay que someter los proyectos correspondientes al procedimiento de evaluación de impacto ambiental para garantizar el cumplimiento del que disponen estas Normas y, particularmente, el artículo 12.e).

Exclusivamente con carácter excepcional y localizado, se admite la construcción de cercados con pared de obra, red metàllica y otras modalidades no tradicionales cuando haya que proteger determinados elementos funcionales, edificaciones o instalaciones. En cualquier caso, estas instalaciones tienen que proyectarse con criterios de integración en el ambiente rural de la zona y tienen que ser compatibles con la circulación de la fauna silvestre a través del espacio.

Articulo 11

Usos, aprovechamientos y actuaciones compatibles

Dentro del àmbito territorial del espacio del PEIN de las Gavarres, son admisibles los usos, los aprovechamientos y las actuaciones que se relacionan a continuación, siempre que se ajusten a las disposiciones de los departamentos competentes en la materia, a las normas de carácter general establecidas por el Decreto Legislativo 1/2005 y otras disposiciones concordantes para el suelo no urbanizable, y no estén en desacuerdo con

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 167 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

el resto de requisitos establecidos en este plan especial:
a) Actividades y aprovechamientos agropecuarios y forestales.
b) Aprovechamientos cinegéticos de acuerdo con las disposiciones específicas en materia de protección de los animales y de caza. Aprovechamientos piscícolas de acuerdo con el establecido a las disposiciones específicas en materia de protección de los animales y de pesca fluvial.
c) Ganadería extensiva. Se admite en todo el ámbito del Plan el pasto y la circulación de ganado, de acuerdo con la legislación vigente en la materia y con la reglamentación que se pueda establecer en función de aquello que dispone el artículo 13.3 de estas Normas.
d) Ganadería intensiva, previa aplicación del procedimiento que establece la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de intervención integral de la administración ambiental.
e) Vivienda familiar, preexistente o en las condiciones establecidas en su punto 3 del artículo 10.
f) Actividades vinculadas al turismo rural, congruentes con las finalidades mencionadas en el artículo I, en particular, las residencias-casa de campesino.
g) Usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales, los cuales tienen que respetar los valores naturales de las Gavarres y sus bienes, en congruencia con las finalidades mencionadas en el artículo I.
h) Actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural, siempre que no sean susceptibles de originar degradaciones de los valores objete de la protección de estas Normas a que hace referencia el artículo I.
i) La instalación y mantenimiento de instalaciones de utilidad pública o interés social que tengan que emplazarse en el ámbito de las Gavarres, y también de servicios de suministro de energía eléctrica, telefónicos y similares, necesarios para el desarrollo de los usos y las actividades en el interior del espacio a que hace referencia este artículo, requieren solicitar previamente el informe al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.
j) Las instalaciones energéticas eólicas y solares de carácter doméstico.
k) Aprovechamientos hidráulicos de carácter estrictamente agrícola o doméstico siempre que se garantice el cumplimiento del que dispone el artículo 13.2 de estas Normas.

Artículo 12
Usos, aprovechamientos y actuaciones incompatibles
Se entienden como incompatibles los usos, los aprovechamientos y las actuaciones que son señalados a continuación:
a) Usos industriales o de almacenamiento quitado, en este último caso, que tengan relación con la naturaleza, el destino y la producción agrícola, ganadera y forestal de la finca.
b) Vertidos de residuos (salvo los residuos forestales procedentes de trituración), desechos y otros objetos, así como depósitos de vehículos, chatarra y similares. Pueden admitirse, con las debidas autorizaciones de los organismos competentes, vertidos de tierras y residuos de la construcción para tareas de restauración de áreas degradadas, mediante la constitución de depósitos controlados de escombros en las condiciones establecidas por la legislación en materia de residuos.
c) Extracción y recolección de aquellos elementos minerales y rocas declarados por el Gobierno de la Generalitat como estrictamente protegidos de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 12/1985, en aquellas zonas donde esta declaración resulte de aplicación. La recolección de bloques de granito, a excepción de las actividades mineras que están sujetas a la legislación propia, requiere la autorización exprés del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca.
d) Introducción de especies silvestres, vegetales o animales no autóctonas que puedan representar efectos negativos sobre los ecosistemas existentes al espacio protegido.
e) Instalación de vallas que impidan la libre circulación de la fauna silvestre o puedan perjudicar notoriamente los otros valores mencionados en el artículo I, o que entren en contradicción con las determinaciones del artículo 10.5.
f) Instalación de carteles y vallas de propaganda y otros elementos similares que por la medida, el diseño o la colocación afecten el ambiente, las perspectivas del paisaje o las vistas panorámicas.
g) Y, en general, la implantación de infraestructuras o de actividades susceptibles de originar procesos de erosión y todos aquellos otros usos, aprovechamientos y actuaciones que contradigan las finalidades establecidas en el artículo 4 de la Ley 12/ 1985, de 13 de junio, y otros de concordantes.

Artículo 13
Disposiciones específicas para los terrenos forestales y los aprovechamientos silvícolas
13.1 Se consideran terrenos forestales aquellos a que hace referencia el artículo 2 de la Ley 6/1988, de 30 de marzo, forestal de Cataluña.
13.2 Como norma general, estos terrenos no pueden ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o de la naturaleza forestal, o que lesionen los valores específicos de la vegetación. Por lo tanto, son admitidos los aprovechamientos forestales compatibles con el principio básico de conservación del bosque, de su calidad y de su entorno. Excepcionalmente, en terrenos sensiblemente planers y de acuerdo con el que disponen la legislación forestal y el planeamiento urbanístico, puede admitirse la recuperación de pastos y de cultivos motivada por objetivos de prevención de incendios forestales o de mantenimiento de las explotaciones familiares agrarias.
13.3 Son admitidas en estos terrenos las prácticas ganaderas tradicionales de circulación y pasto de ganado que se sujetan a las disposiciones vigentes o a la reglamentación específica que se pueda establecer para la zona. En todo caso, se tiene que tener en cuenta la carga ganadera de ganado en función de la conservación del pasto, del deterioro del bosque y del incremento de la erosión, a fin de que se practique un pastoreo correcto que no afecte la dinámica de los sistemas naturales.
13.4 Los aprovechamientos forestales se tienen que llevar a cabo de acuerdo con la Ley forestal de Cataluña y disposiciones concordantes, y también con los proyectos de ordenación y los planes técnicos de gestión y mejora forestal, la redacción de los cuales se tiene que potenciar.
En cualquier caso, tienen que cumplir los acondicionamientos siguientes:
a) Las tajadas se tienen que hacer preferentemente por el método de aclaradas selectivas y de acuerdo con las exigencias silvícolas de la especie. Los planes técnicos de gestión y mejora forestal tienen que definir el método de tratamiento de la masa.
b) Adoptar las medidas establecidas por la legislación específica en materia de prevención de incendios forestales.
c) Hay que evitar los métodos de aprovechamiento o de intervención en la masa forestal que puedan causar peligro de erosión irreversible del suelo.
d) La apertura de nuevos caminos forestales tiene que estar previamente prevista a los correspondientes proyectos de ordenación o planes técnicos de gestión y mejora forestal. La apertura de caminos de desembosque se tiene que ajustar a aquello que dispone el artículo 15.1.
e) Las actuaciones que impliquen reforestación de áreas no arboladas, cambios de especies arbóreas o recuperación de pastos en terrenos forestales tienen que estar expresamente previstas en planes técnicos de gestión y mejora forestales, y únicamente se admite la utilización de especies silvestres propias de las Gavarres. Estos planes tienen que contener también medidas para potenciar el alcornocal y, complementariamente, los árboles frutales silvestres y para la protección de los árboles declarados monumentales. Así mismo, los proyectos y los planes forestales tienen que establecer de forma prioritaria las medidas preventivas y, en su caso, correctoras que habrá que adoptar para la protección ante los incendios forestales.
13.5 En los terrenos agrícolas se permiten las plantaciones de especies de crecimiento rápido como los chopos o los plátanos, sin que en ningún caso puedan ser sustituidos los bosques naturales de ribera por estas plantaciones; en el ámbito fluvial se potenciarán las especies de ribera como el vern (Ainus glutinosa).
13.6 El Departamento de Interior con la colaboración del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda desarrollarán un plan específico de prevención y extinción de los incendios forestales que tiene que contener, entre otras medidas: establecimiento de cultivos y zonas de protección del fuego, mantenimiento de vías de acceso, equipaciones, conservación y mantenimiento de tendidos aéreos, conservación de la vegetación de ribera, etc. Así mismo, se establecerá un programa de vigilancia y control con carácter anual.

Artículo 14
Disposiciones específicas para los espacios fluviales
14.1 Tienen la consideración de zona de interés ecológico y paisajístico todos los terrenos que constituyen los cauces de los ríos, las rieras y los torrentes, sean de corriente de agua continuo o discontinuo, así como las respectivas riberas.
A los efectos de estas Normas, se entienden como riberas los ámbitos que corresponden en las zonas de servidumbre y de policía, según el Decreto Legislativo 1/2002, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas.
14.2 En los espacios definidos en su punto anterior, es de aplicación el régimen de protección siguiente:
a) No se admiten actuaciones que puedan producir alteraciones sustanciales del cauce, pérdida de la calidad de las aguas o degradaciones de las comunidades vegetales de ribera.
b) Se tiene que tener una especial cura en la conservación y, en su caso, la restauración del bosque de ribera y otros hábitats riparis, sin que en ningún caso puedan ser eliminados o sustituidos.
c) Resto prohibido efectuar vertidos directos o indirectos que no dispongan de la autorización de vertido de la Agencia Catalana del Agua, como también acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquier que sea su naturaleza y el lugar donde se depositen, que contribuyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
d) Estos espacios tienen la condición de no edificables, sin perjuicio de las obras a que hace referencia el artículo 10.2. No se admiten tampoco obras de canalización o regularización de los cursos de agua, levadura de casos de reconocido interés público, previa aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental sin perjuicio del que dispone la disposición adicional segunda del Decreto 114/1988, de 7 de abril.
14.3 Sin perjuicio de aquello que establecen los puntos anteriores, se admiten en estos espacios:
a) Las actuaciones de mantenimiento de aquellas infraestructuras hidráulicas existentes (molinos,...) y también sus obras de restauración o de canalización.
b) El mantenimiento y la conservación de los vados existentes.
c) Las actuaciones destinadas a mejorar o condicionar las fuentes, balsas, etc. para el suministro de agua destinada al desarrollo de los usos y las actividades admitidos por estas Normas.
14.4 Únicamente pueden admitirse extracciones de áridos a las riberas fluviales en aquellos supuestos debidamente justificados por razones de seguridad hidrológica, con la correspondiente autorización de lo Agencia Catalana del Agua.

Artículo 15
Protección de la flora y de la fauna
15.1Atendido el que dispone el Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, tienen la condición de estrictamente protegidas a las Gavarres las especies de la flora: Cistus ladaniferus, Galium scabrum, Teline linifolia y Adenocarpus telonensis.
Esta condición comporta la prohibición de la destrucción, del desarraigo y, si se tercia, también de la cosecha y la comercialización de las especies y las suyas entonces, y también la protección de los hábitats donde existen estas especies. Excepcionalmente, el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda puede autorizar la recogida y el uso de alguna de las plantas o de sus partes cuando se pretenda una finalidad científica o educativa.
15.2 De acuerdo con aquello que establece el artículo 19.1 de la Ley 3/1988, de 4 de marzo, de protección de los animales, no se permite la degradación de los biotopos y los hábitats de las especies faunísticas mencionadas al anexo 2 de la Ley y en otras disposiciones de despliegue concordantes.
15.3 Las introducciones de especies silvestres autóctonas, vegetales o animales, y las reforestaciones y los cambios de especies arbóreas a que hacen referencia los puntos 4 y 5 del artículo 13, requieren la autorización previa del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

Artículo 16

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 168 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Protección del patrimonio arquitectónico
16.1 Las obras que se pretendan realizar en yacimientos arqueológicos, edificios y otras construcciones catalogados por el planeamiento municipal u objeto de declaraciones protectoras al amparo de la legislación específica, tienen que ajustarse a las regulaciones fijadas por las respectivas disposiciones protectoras.
16.2 En defecto de estas regulaciones, o cuando estas no concreten el régimen de aplicación, las intervenciones en los yacimientos, edificios y otras construcciones a que hace referencia el punto anterior tienen que cumplir las condiciones siguientes:
a) Cuando se trate de yacimientos arqueológicos, cualquier movimiento de tierras o alteración de elementos construidos precisa la autorización previa del Departamento de Cultura.
b) Cuando se trate de edificios u otras construcciones hace falta:
Respetar y revalorizar los elementos arquitectónicos de más significación.
Conservar estrictamente las características tipológicas de la edificación.
Conservar y restaurar la volumetría exterior y el tratamiento de las fachadas.
Mantener la estructura interna general. Respetar escrupulosamente los elementos de interés histórico.
Evitar toda actuación en el entorno de estos edificios o construcciones susceptibles de degradar la imagen o desfigurar sus perspectivas.
Artículo 17
Infraestructuras
17.1 Las obras de infraestructura que resulten admisibles de acuerdo con el que disponen estas Normas tienen que limitar en todo el posible los efectos sobre la integridad de la natura, minimizar el impacto paisajístico y tomar, cuando se proceda, medidas adecuadas para la restauración o el acondicionamiento de las áreas alteradas.
17.2 En la red viaria se admiten de forma general los trabajos de conservación y mejora de la pavimentación, los drenajes, los pasos canadienses, etc. que no impliquen cambios de trazado ni aumento de la sección de los viales.
En cualquier caso, la apertura de nuevos viales y las ampliaciones y los cambios de trazado de los existentes se tienen que someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en todos los supuestos a que hace referencia el Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, y al Decreto 213/1997, de 30 de julio.
17.3 En cuanto a la instalación y el mantenimiento de servicios de suministro de energía eléctrica, telefónicos y similares, hay que evitar especialmente que los elementos y las estructuras causen impactos paisajísticos y priorizar los seis temas energéticos autónomos y telefónicos sin cable. En cualquier caso, hay que cumplir las medidas establecidas por la legislación específica en materia de prevención de incendios forestales.
De acuerdo con el Decreto 328/1992, hay que aplicar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental a los proyectos de líneas de conducción de energía eléctrica de tensión nominal superior a 66 kV. Este procedimiento también se tiene que aplicar en las zonas de antenas y estaciones para telefonía móvil.
17.4 Las obras y las infraestructuras de carácter hidráulico se tienen que ajustar al que establece el artículo 14 de estas Normas.
Artículo 18
Circulación motorizada
La circulación motorizada se tiene que ajustar al que establece la Ley 9/1995, de 27 de julio, de regulación del acceso motorizado al medio natural, y normas concordantes. En cualquier caso, y de acuerdo con el que establece esta Ley, cuando la frecuentación excesiva de vehículos y personas sea susceptible de causar cualquier tipo de degradación en los valores mencionados en el artículo I, o motivado en la prevención del riesgo de incendio forestal, se tiene que proceder a la regulación de la frecuentación humana mediante la limitación o la restricción del paso de vehículos.
Artículo 19
Usos públicos
19.1 Los usos públicos en el ámbito de estas Normas se tienen que desarrollar con pleno respecto a los bienes públicos y privados, y a los derechos y las propiedades existentes.
19.2 Los visitantes de las Gavarres tienen que respetar los caminos y atajos existentes y abstenerse de efectuar alteraciones en el medio físico y natural.
19.3 Resto prohibido:
a) La circulación rodada fuera de carreteras o de caminos autorizados, de acuerdo con el artículo 18, y el acceso motorizado a aquellos caminos o viales señalizados expresamente en periodos de alto riesgo de incendio.
b) Hacer fuego fuera de los lugares expresamente autorizados.
c) La acampada fuera de las áreas expresamente autorizadas.
d) Las actividades deportivas y de ocio susceptibles de originar degradaciones de los valores objete de la protección de estas Normas.
e) Abandonar o abocar desechos, residuos sólidos o líquidos y cualquier tipo de basura.
Gestión de las determinaciones del Plan
Artículo 20
Disciplina
La inobservancia o infracción de estas Normas dará lugar, en función de la materia, a la aplicación de las medidas establecidas a las legislaciones urbanística y de espacios naturales, sin perjudicide la aplicación otras legislaciones, en su caso por razón de la materia.
Artículo 21
Gestión
21.1 De acuerdo con el que dispone la legislación vigente, la gestión del espacio objete de este Pla especial corresponde al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros departamentos y organismos.
21.2 Los ayuntamientos con territorios en el ámbito del Plan especial tienen que ejercer las competencias que les otorga la legislación vigente.
21.3 El Departamento de Medio Ambiente y Vivienda prestará, en el marco de sus competencias, apoyo técnico y económico a los ayuntamientos y propietarios particulares del espacio. A tal efecto pueden promover los convenios de cooperación y de colaboración necesarios.
Artículo 22
Beneficios
22.1 Son de aplicación en el ámbito de este Pla especial las ayudas y los otros beneficios establecidos en aplicación del artículo 10 del Decreto 328/1992, de 14 de diciembre.
22.2 Así mismo, de acuerdo con la disposición adicional cuarta de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, a las transmisiones mortis causa y a las donaciones inter vivos equiparables de superficies rústicas de dedicación forestal que se efectúen dentro del ámbito de aplicación de estas Nomes, se tiene que practicar una reducción del 90% de la base imponible.
22.3 A estos efectos, se entiende como superficie rústica de dedicación forestal aquella explotación agraria donde la superficie de dedicación forestal sea superior al 80% de la superficie total de la explotación.
22.4 También son de aplicación las reducciones de derechos notariales y de honorarios registrales establecidas por el Real Decreto 2484/1996, de 5 de diciembre.
Artículo 23
Régimen de aplicación
23.1 Dentro de los ámbitos territoriales a los que hace referencia el artículo 2 de estas Normas, es de aplicación el régimen normativo del PEIN establecido por los artículos 14 y 18 de la Ley 12/1985, por el Decreto 328/1992, y por las otras disposiciones de carácter general relativas al PEIN.
23.2 A estos efectos, y sin perjuicio de los que establecen las diversas legislaciones específicas, las autorizaciones administrativas de los planes y los proyectos que afecten estos ámbitos se tienen que sujetar a las medidas siguientes:
a) Los planes urbanísticos que incidan sobre estos ámbitos territoriales tienen que incorporar las determinaciones del Plan especial y justificar debidamente el cumplimiento.
b) Atendido el que dispone el artículo 17.1 de las Normas del PEIN, la autorización de aquellos proyectos de infraestructuras de uso colectivo o de actividades y de instalaciones autorizables por razones de utilidad pública o interés social que no se encuentren incluidos al anexo 2 de las Normas del PEIN; requiere el informe previo del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, con el objeto de determinar si pueden afectar notoriamente los valores preservados y, consiguientemente, si hay que someterlos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
DISPOSICIÓN ADICIONAL
El ámbito de aplicación de estas Normas tiene la condición de paisaje abierto a los efectos de aquello que dispone el artículo 7 de la Ley 12/1985, de 13 de junio.
ANEXO
Descripción detallada de los límites de los espacios objeto del Plan especial y plano de la delimitación definitiva del espacio del PE/N las Gavarres
Término municipal de Cassà de la Selva
El límite entra por la parte sur del término municipal, siguiendo el antiguo camino de Girona en Sant Feliu de Guíxols, el límite sigue el camino hasta encontrar un primer desvío a la derecha justo en el punto de cota 163,36 m, en este punto el límite toma dirección norte y pasa por el Bosque de la Rajoleria, y ensarta por el camino hasta que encuentra unos primeros cultivos a la izquierda, el límite sigue por el margen de cultivo en dirección noroeste hasta que se cruza con la riera de la Verneda. En este punto el límite sigue por la riera y pasa por el Molino de la Capçana, sigue en la misma dirección ahora por el torrente Corneli que sigue hasta los Fruteros de can Cassà.
En este punto el límite toma la curva de nivel 200 m, y la sigue en dirección primero oeste y después norte hasta que encuentra el torrente de las cadenas, baja por el torrente hasta que encuentra la curva de nivel 100 m hasta el punto de cota 198,93 m, en este punto el límite toma la carretera de Cassà de la Selva en Sant Sadurní de l'Heura GE-664. En este punto el límite sigue la carretera en dirección oeste hasta que cruza con la riera que ensarta a can Català de Castell. El límite prosigue aguas arriba pasa por debajo del Puig del Castellanet hasta que encuentra el camino de Cassà a Matamala. En este punto el límite toma un camino en dirección oeste, pasa por el punto de cota 212,18 m, en este punto sigue la carena en la misma dirección hasta que cruza con un camino que baja en dirección norte, hasta que llega a un camino en el punto de cota 144,46 m; en este punto el límite ensarta arriba en dirección norte.
El límite sigue en dirección norte por el camino hasta que cruza con la riera de can Cuaresma, en este punto sigue la riera hasta que encuentra un camino, el límite sigue el camino en dirección nordoest por la Roca de las Treinta Creus hasta que cruza con la curva de nivel 200 m, el límite pros sigue por la curva de nivel en dirección norte hasta que encuentra la línea del término municipal, en este punto sigue el termenal hacia el oeste hasta encontrar un primer torrente que toma aguas abajo para salir del municipio.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 169 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

LLEI D´URBANISME DL 1/2010

LEY DE URBANISMO D/2010

Llei d'Urbanisme, modificada Llei 3/2012, aprovada prèviament ment mitjançant el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, referent al règim del sòl no urbanitzable (article 86bis y Disposició Transitoria 18).

Ley de Urbanismo, modificada Llei 3/2012, aprobada previamente mente mediante el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en lo referente al régimen del suelo no urbanizable (artículo 86Bis y Disposición Transitoria 18).

Article 86 bis

Procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic

1. L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos d'acord ambla legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes s'integra en el procedimentd'elaboració dels plans urbanístics, de conformitat amb aquesta llei i amb el reglament que la desplega.Aquesta integració, d'acord amb la legislació en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes,comporta necessàriament les actuacions següents:

a) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambientalpreliminar i el lliurament d'aquest informe a l'òrgan ambiental perquè emeti el document de referència,havent efectuat les consultes necessàries. L'òrgan promotor del pla pot dur a terme aquestes consultes siés part de l'Administració de la Generalitat i ho comunica prèviament a l'òrgan ambiental. La direcció general competent en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme ha d'elaborar l'informe territorial iurbanístic sobre l'avanç del pla, i l'ha de trametre a l'òrgan competent en matèria ambiental perquèl'incorpori al document de referència.

b) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, d'un informe de sostenibilitat ambientald'acord amb el document de referència.

c) El tràmit de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades,conjuntament amb el tràmit d'informació pública del pla aprovat inicialment, per un període mínim dequaranta-cinc dies.

d) L'elaboració, per l'òrgan o la persona que promogui el pla, de la memòria ambiental, amb l'acord del'òrgan ambiental.

e) La presa en consideració, en l'aprovació definitiva del pla, de l'informe de sostenibilitat ambiental, de lamemòria ambiental i de l'acord de l'òrgan ambiental, mitjançant una declaració específica en què, si hihagués discrepàncies amb els resultats de l'avaluació ambiental, cal justificar-ne els motius i les mesuresadoptades.

f) La publicitat del pla aprovat definitivament, que ha de complir els requisits derivats de l'article 28 de laLlei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

2. El procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental dels plans urbanístics que hi estiguin sotmesosd'acord amb l'article 8 de la Llei 6/2009 es regeix pel que estableixen els articles 15 i 16 de la dita llei,llevat que el promotor consideri que el pla s'ha de sotmetre a l'avaluació ambiental. En aquest cas, sesegueix directament el procediment d'avaluació ambiental.

3. En el cas que el pla urbanístic estableixi actuacions executables directament sense requerir eldesenvolupament de projectes d'obres posteriors i s'hagi de sotmetre al procediment de declaració'impacte ambiental, l'estudi d'impacte ambiental ha d'ésser incorporat al pla i ha d'ésser sotmès ainformació pública conjuntament amb aquest. La declaració d'impacte ambiental s'ha d'efectuar, segonsque correspongui, abans de l'aprovació provisional o abans de l'aprovació definitiva de l'expedient.

Artículo 86 bis

Procedimiento de evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico

1.La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos de acuerdo con la legislación en materia de evaluación ambiental de planes y programas se integra en el procedimiento de elaboración de los planes urbanísticos, en conformidad con esta ley y con el reglamento que la despliega.Esta integración, de acuerdo con la legislación en materia de evaluación ambiental de planes y programas,compuerta necesariamente las actuaciones siguientes:

a) La elaboración, por el órgano o la persona que promueva el plan, de un informe de sostenibilidad ambiental preliminar y la entrega de este informe al órgano ambiental para que emita el documento de referencia,habiendo efectuado las consultas necesarias. El órgano promotor del plan puede llevar a cabo estas consultas si es parte de la Administración de la Generalitat y lo comunica previamente al órgano ambiental. La dirección general competente en materia de ordenación del territorio y de urbanismo tiene que elaborar el informe territorial y urbanístico sobre el avance del plan, y lo tiene que enviar al órgano competente en materia ambiental porque lo incorpore al documento de referencia.

b) La elaboración, por el órgano o la persona que promueva el plan, de un informe de sostenibilidad ambiental de acuerdo con el documento de referencia.

c) El trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, conjuntamente con el trámite de información pública del plan aprobado inicialmente, por un periodo mínimo de cuarenta y cinco días.

d) La elaboración, por el órgano o la persona que promueva el plan, de la memoria ambiental, con el acuerdo de el´órgano ambiental.

e) La presa en consideración, en la aprobación definitiva del plan, del informe de sostenibilidad ambiental, de la memoria ambiental y del acuerdo del órgano ambiental, mediante una declaración específica en que, si hubiera discrepancias con los resultados de la evaluación ambiental, hay que justificar los motivos y las medidas adoptadas.

f) La publicidad del plan aprobado definitivamente, que tiene que cumplir los requisitos derivados del artículo 28 de la Ley 6/2009, del 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas.

2. El procedimiento de decisión previa de evaluación ambiental de los planes urbanísticos que estén sometidos de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/2009 se rige por el que establecen los artículos 15 y 16 de la dicha ley,salvo que el promotor considere que el plan se tiene que someter a la evaluación ambiental. En este caso, se sigue directamente el procedimiento de evaluación ambiental.

3. En el supuesto de que el plan urbanístico establezca actuaciones ejecutables directamente sin requerir el desarrollo de proyectos de obras posteriores y se tenga que someter al procedimiento de declaración de impacto ambiental, el estudio de impacto ambiental tiene que ser incorporado al plan y tiene que ser sometido a información pública conjuntamente con este. La declaración de impacto ambiental se tiene que efectuar, segundos que corresponda, antes de la aprobación provisional o antes de la aprobación definitiva del expediente.

Disposició Transitòria Divuitena

Disposicions aplicables fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme

Fins a l'adaptació del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol, aaquesta llei:

a) S'apliquen les disposicions reglamentàries vigents en tot allò que no s'hi oposi, no la contradigui ni hiresulti incompatible.

b) La integració del procés d'avaluació ambiental en els procediments d'elaboració i aprovació dels plansurbanístics es continua regint per l'article 115 del Reglament, tenint en compte, amb efectesexclusivament supletoris, el compliment dels aspectes següents:

Primer. L'avanç dels plans urbanístics subjectes a avaluació ambiental s'ha de trametre al departament odepartaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient.

Segon. L'òrgan ambiental ha de fer les consultes sobre l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i lanotificació al promotor del document de referència, en el termini de dos mesos.

Tercer. La direcció general competent en matèria d'urbanisme, en el cas de plans tramitats pels ens locals,ha de lliurar a l'òrgan ambiental, en el termini d'un mes a comptar de la recepció de l'avanç del pla, uninforme urbanístic i territorial que inclogui la valoració de l'adequació de l'avanç del pla a la legislacióurbanística vigent, a les directrius del planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanísticsostenible. Aquest informe s'ha d'incorporar com a annex al document de referència.

Quart. Abans de l'aprovació provisional o definitiva, segons correspongui, s'ha de lliurar al departament odepartaments competents en matèria d'urbanisme i de medi ambient la proposta de memòria ambiental,juntament amb una còpia de la proposta de pla que es preveu sotmetre a l'aprovació provisional odefinitiva.

Cinquè. En el termini de tres mesos a comptar de la recepció de la proposta de memòria ambiental, eldepartament o departaments competents en matèria de medi ambient i d'urbanisme han de trametre laresolució de l'òrgan ambiental sobre la memòria ambiental i, en el cas de plans tramitats pels ens locals,un informe urbanístic i territorial sobre els aspectes del pla relatius a qüestions de legalitat i a qüestionsd'oportunitat d'interès supramunicipal, per tal que puguin ésser considerats en l'acord d'aprovaciósubsegüent. En els casos de plans especials urbanístics, de plans de millora urbana i de plans parcials urbanístics a què fa referència l'article 81.1, aquest informe compleix les funcions que estableix l'article87.1 i té els seus mateixos efectes.

Disposición Transitoria Decimoctava

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 170 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Disposiciones aplicables hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo
Hasta la adaptación del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, del 18 de julio, a esta ley:
a) Se aplican las disposiciones reglamentarias vigentes en todo aquello que no se oponga, no la contradiga ni resulte incompatible.
b) La integración del proceso de evaluación ambiental en los procedimientos de elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se continúa rigiendo por el artículo 115 del Reglamento, teniendo en cuenta, con efectos exclusivamente supletorios, el cumplimiento de los aspectos siguientes:
Primero. El avance de los planes urbanísticos sujetos a evaluación ambiental se tiene que enviar al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente.
Segundo. El órgano ambiental tiene que hacer las consultas sobre el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y la notificación al promotor del documento de referencia, en el plazo de dos meses.
Tercero. La dirección general competente en materia de urbanismo, en el caso de planes tramitados por los entes locales,tiene que librar al órgano ambiental, en el plazo de un mes a contar de la recepción del avance del plan, un informe urbanístico y territorial que incluya la valoración de la adecuación del avance del plan a la legislación urbanística vigente, a las directrices del planeamiento territorial y a los criterios de desarrollo urbanístico sostenible. Este informe se tiene que incorporar como anexo al documento de referencia.
Cuarto. Antes de la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, se tiene que librar al departamento o departamentos competentes en materia de urbanismo y de medio ambiente la propuesta de memoria ambiental,junto con una copia de la propuesta de plan que se prevé someter a la aprobación provisional o definitiva.
Quinto. En el plazo de tres meses a contar de la recepción de la propuesta de memoria ambiental, el departamento o departamentos competentes en materia de medio ambiente y de urbanismo tienen que enviar la resolución del órgano ambiental sobre la memoria ambiental y, en el caso de planes tramitados por los entes locales,un informe urbanístico y territorial sobre los aspectos del plan relativos a cuestiones de legalidad y a cuestiones de oportunidad de interés supramunicipal, para que puedan ser considerados en el acuerdo de aprobación subsiguiente. En los casos de planes especiales urbanísticos, de planes de mejora urbana y de planes parciales urbanísticos a que hace referencia el artículo 81.1, este informe cumple las funciones que establece el artículo 87.1 y tiene sus mismos efectos.

REGLAMENT DE LA LLEI D´URBANISME D 305/2006
REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO D 305/2006

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.

Secció tercera. Avaluació ambiental dels plans urbanístics
Article 115. Procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics.
L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que estiguin sotmesos a ella, s'integra en el procediment establert en la Llei d'urbanisme per a la seva formulació i tramitació, d'acord amb les següents regles:
a) Prèviament a la presentació a tràmit del pla urbanístic per a la seva aprovació inicial, l'òrgan o persones que el promoguin han de sol·licitar a l'òrgan ambiental l'emissió del document de referència que determini, una vegada efectuades les consultes necessàries, l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables, i identifiqui les administracions públiques afectades i el públic interessat. A tals efectes, cal presentar a l'òrgan ambiental un avanç de l'instrument de planejament amb el contingut que assenyala l'article 106 d'aquest Reglament. En el cas que l'avanç se sotmeti a informació pública, bé perquè sigui preceptiu, bé voluntàriament, la sol·licitud del document de referència a l'òrgan ambiental es formula simultàniament a la informació pública de l'avanç. En qualsevol dels casos indicats, si l'òrgan ambiental no resol sobre la sol·licitud en el termini d'un mes donis de la seva presentació, es poden continuar les actuacions.
b) L'informe de sostenibilitat ambiental, amb el contingut que correspongui a cadascuna de les figures de planejament, d'acord amb el que estableix, si és el cas, la legislació aplicable en matèria d'avaluació ambiental i amb el que estableix aquest Reglament respecte als informes ambientals dels plans, ha de formar part de la documentació de l'instrument de planejament objecte d'aprovació inicial.
c) L'informe de sostenibilitat ambiental se sotmet a informació pública, durant un termini mínim de 45 dies, conjuntament amb l'instrument de planejament del qual forma part, després de la seva aprovació inicial i, simultàniament, s'han d'efectuar les consultes que procedeixin, d'acord amb el que estableixi el document de referència.
d) El pla objecte del següent acord d'aprovació ha d'incorporar una memòria ambiental, en la qual, tenint en compte l'informe de sostenibilitat ambiental i el resultat de les consultes realitzades, s'ha de valorar la integració dels aspectes ambientals en la proposta d'ordenació. La memòria ambiental la realitzen l'òrgan o persones que promoguin el pla i requereix l'acord de l'òrgan ambiental, sense el qual no es pot entendre produït per silenci administratiu el següent acord d'aprovació que correspongui. A tals efectes, cal lliurar a l'òrgan ambiental la proposta de memòria ambiental, juntament amb la resta de documents del pla exigits per aquest Reglament, que integren la proposta que ha de ser objecte del següent acord d'aprovació, i l'òrgan ambiental ha de resoldre sobre la proposta de memòria ambiental en el termini d'un mes des que li hagi estat presentada. En el cas que l'òrgan ambiental no estigui conforme amb la proposta de memòria, ha d'assenyalar quins aspectes han de ser esmenats, completats o ampliats i ha de donar la seva conformitat a la proposta de memòria ambiental esmenada.
e) Correspon a l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament de què es tracti la presa en consideració de l'informe de sostenibilitat ambiental i de la memòria ambiental del pla per a l'adopció de la resolució que correspongui. Aquesta presa en consideració s'ha de fer constar en l'acord d'aprovació definitiva mitjançant una declaració, amb el contingut que estableix la legislació aplicable.

Article 106. Informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.
1. Per a facilitar la participació dels ciutadans en la formulació dels plans urbanístics, prèviament a l'aprovació inicial l'administració competent pot acordar publicar i sotmetre a informació pública avanços dels instruments de planejament urbanístic.
2. L'avanç de l'instrument de planejament ha de contenir:
a) Els objectius i els criteris generals del pla.
b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
d) Si l'instrument de planejament està subjecte a avaluació ambiental, un informe ambiental preliminar perquè l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'informe de sostenibilitat ambiental. Sense perjudici del que pugui establir la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, l'informe ambiental preliminar, quan es tracti del pla d'ordenació urbanística municipal, ha de contenir els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'article 70 d'aquest Reglament i, quan es tracti de plans urbanístics derivats, ha de contenir els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'apartat 1 de l'article 100 d'aquest Reglament.
3. Els suggeriments, alternatives o al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública seran analitzats i valorats per l'administració responsable de la redacció del pla, a fi de confirmar o rectificar els criteris i solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.
4. La publicació i subjecció a informació pública de l'avanç de pla és obligatòria en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal.
5. Les previsions d'aquest precepte no són aplicable a l'avanç de pla que cal formular per al desenvolupament per subsectors dels sectors de planejament derivat, el qual es regeix pel que estableix l'article 114 d'aquest Reglament.

Article 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats.
1. L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si és el cas, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cadascun d'aquests instruments, i ha de contenir les següents

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 171 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:
a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, la qual cosa inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si és el cas, dels sòls contaminats.
b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si és el cas, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.
c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.
d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.
e) Si és el cas, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.
2. En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

Sección tercera. Evaluación ambiental de los planes urbanísticos

Artículo 115. Procedimiento de evaluación ambiental de los planes urbanísticos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos a ella, se integra en el procedimiento establecido en la Ley de urbanismo para su formulación y tramitación, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Previamente a la presentación a trámite del plan urbanístico para su aprobación inicial, el órgano o personas que lo promuevan tienen que solicitar al órgano ambiental la emisión del documento de referencia que determine, una vez efectuadas las consultas necesarias, el alcance del informe de sostenibilidad ambiental y los criterios, objetivos y principios ambientales aplicables, e identifique las administraciones públicas afectadas y el público interesado. A tales efectos, es preciso presentar al órgano ambiental un avance del instrumento de planeamiento con el contenido que señala el artículo 106 de este Reglamento. En el caso de que el avance se someta a información pública, bien porque sea preceptivo, bien voluntariamente, la solicitud del documento de referencia al órgano ambiental se formula simultáneamente a la información pública del avance. En cualquiera de los casos indicados, si el órgano ambiental no resuelve sobre la solicitud en el plazo de un mes des de su presentación, se pueden continuar las actuaciones.

b) El informe de sostenibilidad ambiental, con el contenido que corresponda a cada una de las figuras de planeamiento, de acuerdo con lo que establece, en su caso, la legislación aplicable en materia de evaluación ambiental y con lo que establece este Reglamento respecto a los informes ambientales de los planes, debe formar parte de la documentación del instrumento de planeamiento objeto de aprobación inicial.

c) El informe de sostenibilidad ambiental se somete a información pública, durante un plazo mínimo de 45 días, conjuntamente con el instrumento de planeamiento del que forma parte, después de su aprobación inicial y, simultáneamente, se tienen que efectuar las consultas que procedan, de acuerdo con lo que establezca el documento de referencia.

d) El plan objeto del siguiente acuerdo de aprobación tiene que incorporar una memoria ambiental, en la cual, teniendo en cuenta el informe de sostenibilidad ambiental y el resultado de las consultas realizadas, se debe valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de ordenación. La memoria ambiental la realizan el órgano o personas que promuevan el plan y requiere el acuerdo del órgano ambiental, sin el cual no se puede entender producido por silencio administrativo el siguiente acuerdo de aprobación que corresponda. A tales efectos, es preciso entregar al órgano ambiental la propuesta de memoria ambiental, junto con el resto de documentos del plan exigidos por este Reglamento, que integran la propuesta que debe ser objeto del siguiente acuerdo de aprobación, y el órgano ambiental debe resolver sobre la propuesta de memoria ambiental en el plazo de un mes desde que le haya sido presentada. En el caso de que el órgano ambiental no esté conforme con la propuesta de memoria, tiene que señalar qué aspectos tienen que ser enmendados, completados o ampliados y debe dar su conformidad a la propuesta de memoria ambiental enmendada.

e) Corresponde al órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate la toma en consideración del informe de sostenibilidad ambiental y de la memoria ambiental del plan para la adopción de la resolución que corresponda. Esta toma en consideración se debe hacer constar en el acuerdo de aprobación definitiva mediante una declaración, con el contenido que establece la legislación aplicable.

Artículo 106. Información pública del avance del instrumento de planeamiento.

1. Para facilitar la participación de los ciudadanos en la formulación de los planes urbanísticos, previamente a la aprobación inicial la administración competente puede acordar publicar y someter a información pública avances de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. El avance del instrumento de planeamiento tiene que contener:

a) Los objetivos y los criterios generales del plan.

b) Una síntesis de las alternativas consideradas y de los objetivos y criterios urbanísticos, ambientales o sociales que justifican la elección de la propuesta básica sometida a información pública.

c) La descripción de las características básicas de la propuesta de ordenación.

d) Si el instrumento de planeamiento está sujeto a evaluación ambiental, un informe ambiental preliminar para que el órgano ambiental pueda determinar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental. Sin perjuicio de lo que pueda establecer la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, el informe ambiental preliminar, cuando se trate del plan de ordenación urbanística municipal, tiene que contener los aspectos señalados en las letras a y b del artículo 70 de este Reglamento y, cuando se trate de planes urbanísticos derivados, tiene que contener los aspectos señalados en las letras a y b del apartado 1 del artículo 100 de este Reglamento.

3. Las sugerencias, alternativas o alegaciones que se presenten en el trámite de información pública serán analizados y valorados por la administración responsable de la redacción del plan, al objeto de confirmar o rectificar los criterios y soluciones generales del planeamiento. Esta valoración se expresa mediante el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento.

4. La publicación y sujeción a información pública del avance de plan es obligatoria en el caso de formulación o revisión del plan de ordenación urbanística municipal.

5. Las previsiones de este precepto no son de aplicación al avance de plan que es preciso formular para el desarrollo por subsectores de los sectores de planeamiento derivado, el cual se rige por lo que establece el artículo 114 de este Reglamento.

Artículo 100. Objeto y contenido del informe ambiental de los planes urbanísticos derivados.

1. El informe ambiental de los planes parciales urbanísticos y, en su caso, de los planes de mejora urbana en suelo urbano no consolidado y de los planes especiales urbanísticos, tiene por objeto el análisis de los aspectos ambientales que puedan ser relevantes en el establecimiento de la ordenación detallada propia de cada uno de estos instrumentos, y tiene que contener las siguientes previsiones en todo aquello que sea necesario de acuerdo con el alcance de las determinaciones del plan derivado:

a) La identificación de los requerimientos ambientales significativos en el sector de planeamiento, lo que incluye la descripción de los aspectos y elementos ambientalmente relevantes del sector, la descripción de los objetivos y las otras medidas de protección ambiental previstas por el plan de ordenación urbanística municipal o por otros planes o programas aplicables, la definición de los objetivos y criterios ambientales adoptados para la redacción del plan y la especificación de si el proyecto de urbanización se debe someter, por las características de la actuación, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental según la legislación sectorial aplicable. En la identificación de los requerimientos ambientales significativos se tienen que tener en cuenta, entre otros, los relativos a la calidad del ambiente atmosférico, la contaminación acústica y luminosa y el tratamiento, en su caso, de los suelos contaminados.

b) La descripción y justificación ambiental de la ordenación propuesta, que comprende: la descripción, en su caso, de las alternativas de ordenación detallada consideradas y la justificación de la alternativa adoptada; la descripción de la ordenación propuesta con expresión de sus determinaciones con repercusiones significativas sobre el medio ambiente; la determinación de las medidas adoptadas para el fomento de la eficiencia energética, el ahorro de recursos y la mejora del medio ambiente en general.

c) La identificación y evaluación de los probables efectos significativos de la ordenación detallada propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales.

d) La evaluación global del plan y la justificación del cumplimiento de los objetivos ambientales establecidos.

e) En su caso, la descripción de las medidas de seguimiento y supervisión previstas.

2. En el caso de planes urbanísticos derivados que estén sujetos a evaluación ambiental, tienen que incorporar el informe de sostenibilidad ambiental que regula la normativa sobre evaluación ambiental de planes y programas, el cual debe tener el contenido mínimo que regula el apartado 1 y el grado de especificación que establezca el órgano ambiental en el documento de referencia.

LLEI 21/2013 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL

LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

1. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i programes, així com les seves modificacions, que s'adoptin o aprovin per una Administració pública i l'elaboració i l'aprovació de la qual vingui exigida per una disposició legal o reglamentària o per acord del Consell de Ministres o del Consell de Govern d'una comunitat autònoma, quan:

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl; o bé,

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 172 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

b) Requereixin una avaluació per afectar espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat.
c) Els compresos en l'apartat 2 quan així ho decideixi cas per cas l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V.
d) Els plans i programes inclosos en l'apartat 2, quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.
2. Seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:
a) Les modificacions menors dels plans i programes esmentats en l'apartat anterior.
b) Els plans i programes esmentats en l'apartat anterior que estableixin l'ús, a nivell municipal, de zones de reduïda extensió.
c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats en l'apartat anterior.

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:
a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.
2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

LLEI 16/2015 D´AVALUACIÓ AMBIENTAL

LEY 16/2015 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Disposició addicional octava. Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013.

1. Mentre no es realitza l'adaptació de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda en la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, han d'aplicar-se les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin aquesta normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició.
2. Quant a la denominació de procediments, documents i actes administratius derivats d'aquests, s'estableixen les següents regles:
a) El procediment que en la Llei 6/2009 es denomina procediment d'avaluació ambiental passa a denominar-se procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, i el procediment que en la Llei 6/2009 es denomina procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental passa a denominar-se procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
b) L'informe de sostenibilitat ambiental preliminar al qual fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se document inicial estratègic; el document de referència al qual fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, i l'informe de sostenibilitat ambiental al qual fa esment la Llei 6/2009 passa a denominar-se estudi ambiental estratègic.
c) La documentació ambiental que cal presentar per a iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, a més de l'esborrany del pla o programa, es denomina document ambiental estratègic.
d) L'acord sobre la memòria ambiental establert per la Llei 6/2009, que posa fi al procediment d'avaluació ambiental, queda substituït per la declaració ambiental estratègica. La decisió prèvia d'avaluació ambiental establerta per aquesta llei passa a denominar-se informe ambiental estratègic.
3. Quant a terminis, s'estableixen les següents regles:
a) El termini de consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades que realitza l'òrgan ambiental en el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària i en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada és d'un mes.
b) El termini per a formular l'informe ambiental estratègic en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada és d'un mes, una vegada transcorregut el termini de les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades.
c) El termini per a formular la declaració ambiental estratègica en el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària és de tres mesos, a comptar des de la recepció de l'expedient d'avaluació ambiental estratègica complet.
4. Referent a resolució de discrepàncies, correspon al conseller del departament competent en matèria de medi ambient resoldre les discrepàncies entre l'òrgan competent per a aprovar un pla o programa i l'òrgan ambiental sobre el contingut de l'informe ambiental estratègic o de la declaració ambiental estratègica, si el pla o programa es refereix a matèries que són competència del mateix departament, i al Govern si es refereix a matèries que són competència d'un departament diferent.
5. Referent a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, en cas que el promotor d'un pla o programa, o de la modificació d'un pla o programa, subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada consideri, sense necessitat de cap estudi o treball addicional, que no té efectes significatius sobre el medi ambient, la informació del document ambiental estratègic ha de consistir en la justificació d'aquesta circumstància. Si l'òrgan ambiental constata que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient ni hi ha cap administració pública afectada, pot determinar directament en l'informe ambiental estratègic que el pla o programa, o la modificació del pla o programa, no té efectes significatius sobre el medi ambient, sense necessitat de realitzar cap consulta prèvia.
6. Referent a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les següents regles:
a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:
Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.
Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.
Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.
Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.
Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.
b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:
Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.
Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest el determina.
Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 173 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.
c) No han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la falta d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:
Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a què es refereix solament a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.
Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a què es refereixen solament a sòl urbà.
d) En el cas de plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable que no qualifiquin sòl, si el seu contingut es restringeix a l'establiment d'actuacions executables directament sense requerir el desenvolupament de projectes d'obres posteriors, no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica. Aquests plans han de seguir el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinària o simplificada, si és el cas.
e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de les seves estratègies, directrius i propostes o la seva cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la seva zona d'influència.
Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en la qual justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La falta de resolució expressa té efectes desestimatoris.
7. Les prescripcions contingudes en l'apartat 6 comporten la no aplicació dels següents preceptes de la Llei 6/2009: les lletres c i d de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 7; les lletres c i d, i la lletra e quant a la seva referència a les lletres c i d, de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 8; i l'apartat 2 de l'annex 1.
8. Els procediments d'avaluació ambiental estratègica iniciats a partir de l'entrada en vigor de la present llei es regeixen per les prescripcions de la Llei 6/2009 en el que no contradigui la normativa bàsica continguda en la Llei de l'Estat 21/2013 i en la resta, per les prescripcions d'aquesta normativa bàsica.

Disposición adicional octava. Reglas aplicables hasta que la Ley 6/2009 se adapte a la Ley del Estado 21/2013.
1. Mientras no se realiza la adaptación de la Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas, a la normativa básica contenida en la Ley del Estado 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deben aplicarse las prescripciones de la Ley 6/2009 que no contradigan dicha normativa básica, de acuerdo con las reglas contenidas en la presente disposición.
2. En cuanto a la denominación de procedimientos, documentos y actos administrativos derivados de los mismos, se establecen las siguientes reglas:
a) El procedimiento que en la Ley 6/2009 se denomina procedimiento de evaluación ambiental pasa a denominarse procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, y el procedimiento que en la Ley 6/2009 se denomina procedimiento de decisión previa de evaluación ambiental pasa a denominarse procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
b) El informe de sostenibilidad ambiental preliminar al que hace mención la Ley 6/2009 pasa a denominarse documento inicial estratégico; el documento de referencia al que hace mención la Ley 6/2009 pasa a denominarse documento de alcance del estudio ambiental estratégico, y el informe de sostenibilidad ambiental al que hace mención la Ley 6/2009 pasa a denominarse estudio ambiental estratégico.
c) La documentación ambiental que hay que presentar para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, además del borrador del plan o programa, se denomina documento ambiental estratégico.
d) El acuerdo sobre la memoria ambiental establecido por la Ley 6/2009, que pone fin al procedimiento de evaluación ambiental, queda sustituido por la declaración ambiental estratégica. La decisión previa de evaluación ambiental establecida por dicha ley pasa a denominarse informe ambiental estratégico.
3. En cuanto a plazos, se establecen las siguientes reglas:
a) El plazo de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que realiza el órgano ambiental en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada es de un mes.
b) El plazo para formular el informe ambiental estratégico en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada es de un mes, una vez transcurrido el plazo de las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
c) El plazo para formular la declaración ambiental estratégica en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria es de tres meses, a contar desde la recepción del expediente de evaluación ambiental estratégica completo.
4. En lo referente a resolución de discrepancias, corresponde al consejero del departamento competente en materia de medio ambiente resolver las discrepancias entre el órgano competente para aprobar un plan o programa y el órgano ambiental sobre el contenido del informe ambiental estratégico o de la declaración ambiental estratégica, si el plan o programa se refiere a materias que son competencia del mismo departamento, y al Gobierno si se refiere a materias que son competencia de un departamento distinto.
5. En lo referente a la evaluación ambiental estratégica simplificada, en caso de que el promotor de un plan o programa, o de la modificación de un plan o programa, sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada considere, sin necesidad de ningún estudio o trabajo adicional, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, la información del documento ambiental estratégico debe consistir en la justificación de dicha circunstancia. Si el órgano ambiental constata que el plan o programa, o la modificación del plan o programa, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente ni hay ninguna administración pública afectada, puede determinar directamente en el informe ambiental estratégico que el plan o programa, o la modificación del plan o programa, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, sin necesidad de realizar consulta previa alguna.
6. En lo referente a la evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, se establecen las siguientes reglas:
a) Son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria:
Primero. Los planes de ordenación urbanística municipal.
Segundo. Los planes parciales urbanísticos de delimitación.
Tercero. El planeamiento urbanístico que establezca el marco para la futura autorización de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental o que pueda tener efectos apreciables en espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad, o en otros espacios del Plan de espacios de interés natural.
Cuarto. Las modificaciones de los planes urbanísticos que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental o que puedan tener efectos apreciables en espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007 o en otros espacios del Plan de espacios de interés natural.
Quinto. Las modificaciones de los planes urbanísticos que son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria que constituyan variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de la cronología del plan que produzcan diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.
Sexto. Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado b, si así lo determina el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico o a solicitud del promotor.
b) Son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
Primero. Los planes directores urbanísticos y las normas de planeamiento urbanístico.
Segundo. Los planes parciales urbanísticos y los planes especiales urbanísticos en suelo no urbanizable no incluidos en el apartado tercero de la letra a en el caso de que desarrollen planeamiento urbanístico general no evaluado ambientalmente o planeamiento urbanístico general evaluado ambientalmente si este lo determina.
Tercero. Las modificaciones de los planes urbanísticos de los apartados primero y segundo que constituyan variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de la cronología del plan que produzcan diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.
Cuarto. Las modificaciones de los planes urbanísticos que son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria que no constituyan variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de la cronología del plan, pero que produzcan diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.
c) No deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica, por la falta de efectos significativos que producen sobre el medio ambiente, o porque los efectos ya han sido evaluados en el planeamiento urbanístico general:
Primero. El planeamiento urbanístico derivado no incluido en el apartado tercero de la letra a que se refiere solamente a suelo urbano o que desarrolla planeamiento urbanístico general evaluado ambientalmente.
Segundo. Las modificaciones de planeamiento urbanístico no incluidas en el apartado cuarto de la letra a que se refieren solamente a suelo urbano.
d) En el caso de planes especiales urbanísticos en suelo no urbanizable que no califiquen suelo, si su contenido se restringe al establecimiento de actuaciones ejecutables directamente sin requerir el desarrollo de proyectos de obras posteriores, no se aplica ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Estos planes deben seguir el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada, en su caso.
e) El órgano ambiental puede determinar que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente las modificaciones de los planes urbanísticos que no constituyen variaciones fundamentales de sus estrategias, directrices y propuestas o su cronología y que no producen diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia. Para obtener esta declaración, el promotor, en la fase preliminar de la elaboración de la modificación, debe presentar una solicitud en la que justifique las circunstancias descritas. El plazo para adoptar y notificar la declaración es de un mes desde la presentación de la solicitud. La falta de resolución expresa tiene efectos desestimatorios.
7. Las prescripciones contenidas en el apartado 6 comportan la no aplicación de los siguientes preceptos de la Ley 6/2009: las letras c y d del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 7; las letras c y d, y la letra e en cuanto a su referencia a las letras c y d, del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 8; y el apartado 2 del anexo 1.
8. Los procedimientos de evaluación ambiental estratégica iniciados a partir de la entrada en vigor de la presente ley se rigen por las prescripciones de la Ley 6/2009 en lo que no contradiga la normativa básica contenida en la Ley del Estado 21/2013 y en el resto, por las prescripciones de esta normativa básica.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 174 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ANNEX III
ANEXO III

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

TÍTOL IV REGULACIÓ DELS SISTEMES
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau 2)
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA HIDROLÒGIC. (Clau 2H)

Art. IV. 3.10
Definició
Comprèn el sistema hidrològic el conjunt compost per rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

Art. IV. 3.11
Titularitat
El sòl qualificat com a sistema hidrològic serà de titularitat pública.

Art. IV. 3.12
Règim general
Aquest POUM contempla el Sistema Hidrològic dins del sistema d'espais lliures, únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

Art. IV. 3.13
Condicions d'ús
Ús dominant: lleure. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme canalitzacions oportunes.

Art. IV. 3.14
Condicions de l'ordenació
1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
2. S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.

2a. S'estableix l'àmbit de franja de zona de policia que determina el text refós de la Llei d'Aigües, aprovat per RDL1/2001, de 20 de juliol, de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.

3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
5. Les Administracions públiques competents per raó de la mateixa, estabiliran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.

Art. IV. 3.15
Condicions de l'ordenació del planejament derivat
Pel que fa al compliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que està actualment en redacció (i que cal aprovar i publicar a finals de 2009).

Art. IV. 3.16
Dimensionat de passos
Els projectes constructius de tots els nous ponts, passos o obres de fàbrica que es projectin sobre la llera de qualsevol curs d'aigua, haurà d'incloure el dimensionament pel cabal Q500 (amb les dimensions mínimes establertes al document "Recomanacions tècniques per al disseny

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 175 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

d'infrastructures que interfereixen amb l'espai fluvial", de juny de 2006 de l'ACA.

Art. IV. 3.17
Concessions administratives per l'ús de l'aigua
L'Agència Catalana de l'Aigua té la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per RD 849/1986, d'11 d'abril, i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental, respectivament.

Art. IV. 3.18
Aigües subterrànies
Es cumpliran les disposicions de les Normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies d'acord amb el que estableix el Decret 476/2004, de 28 de desembre, pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries i el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables a la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i les normes concordants.

TÍTULO IV REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS
CAPÍTULO TERCERO. SISTEMA De ESPACIOS LIBRES (Clave 2)
SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA HIDROLÓGICO. (Clave 2H)
Art. IV. 3.10
Definición
Comprende el sistema hidrológico el conjunto compuesto por rieras, torrentes y fuentes naturales y el subsuelo de las varias capas freáticas.
Art. IV. 3.11
Titularidad
El suelo calificado como sistema hidrológico será de titularidad pública.
Art. IV. 3.12
Régimen general
Este POUM contempla el Sistema Hidrológico dentro del sistema de espacios libres, únicamente por sus características físicas y geográficas. En la obtención, la financiación, la construcción, el uso y la conservación de las instalaciones de ordenación de los torrentes y rieras se observará aquello que disponen estas Normas, la legislación sectorial vigente y las correspondientes disposiciones urbanísticas que se puedan establecer mediante Planeamiento Especial, sin perjuicio del que determinen aquellas otras administraciones con competencias sobre esta materia.
Art. IV. 3.13
Condiciones de uso
Uso dominante: ocio. Usos compatibles: los necesarios para cumplir con la función de adecuar los trazados y los márgenes así como aquellos para llevar a cabo canalizaciones oportunas.
Art. IV. 3.14
Condiciones de la ordenación
1. Los espacios adscritos a este Sistema no son edificables, excepción hecha de las instalaciones al servicio del Sistema correspondiente.
2. Se establece una zona de protección de cinco metros de ancho desde el margen superior de la canalización del curso de agua que será exclusivamente para uso público.
2a.Se establece el ámbito de franja de zona de policía que determina el texto refundido de la Ley de Aigües, aprobado por RDL1/2001, de 20 de julio, de 100 metros a cada lado de los cauces públicos en todo el ámbito del término municipal, zona en la cual cualquier alteración del relevo del terreno o nueva construcción estará condicionada a la autorización administrativa de la Agencia Catalana del Agua siempre y cuando el planeamiento derivado urbanístico no haya sido informado previamente e incorporado las prescripciones formuladas por la ACA.
3. De forma exprés se prohíben los movimientos de tierras y las deforestaciones de márgenes. Con carácter general se garantizará la conservación de la vegetación autóctona de ribera en los torrentes y rieras, así como sus condiciones por su regeneración y mejora.
4. El vertido o conducciones de residuos industriales o pecuarios se realizará de forma controlada con la correspondiente depuradora y conducciones de forma subterránea asegurando la pulcritud y continuidad de las condiciones naturales y asegurando la no contaminación de las capas freáticas.
5. Las Administraciones públicas competentes por razón de la misma, establecerán las medidas de intervención adecuadas para la realización de los proyectos de saneamiento y de canalización de rieras siguiendo los objetivos y las funciones de regeneración y recuperación de los trazados naturales permitiendo el paso de peatones y el paso restringido de vehículos en aquellos casos en que este Plan lo prevé expresamente o se estime pertinente.
6. Las zanjas que se realicen por la conducción del agua, vinculadas a la actividad agrícola o forestal, no formarán parte del sistema hidrológico, no obstante, en su ejecución se garantizará el sistema natural del recorrido de las escorrentías de agua, de forma que las actuales cuencas de las rieras o los torrentes, no se vean afectadas significativamente por el posibles cambios de superficie de recepción.
Art. IV. 3.15
Condiciones de la ordenación del planeamiento derivado
En cuanto al cumplimiento de la Directiva marco de Aigües, el planeamiento derivado que desarrolle lo POUM tendrá que adaptarse en todo momento a las disposiciones vigentes que se deriven de la aplicación de la directiva y, en particular, al futuro Plano de Gestión del Distrito de Cuenca Fluvial de Cataluña, que está actualmente en redacción (y que hay que aprobar y publicar a finales de 2009).
Art. IV. 3.16
Dimensionado de pasos
Los proyectos constructivos de todos los nuevos puentes, pasos u obras de fábrica que se proyecten sobre el cauce de cualquier curso de agua, tendrá que incluir el dimensionado por el caudal Q500 (con las dimensiones mínimas establecidas al documento "Recomendaciones técnicas para el diseño de infrastructures que interfieren con el espacio fluvial", de junio de 2006 del ACA.
Art. IV. 3.17
Concesiones administrativas por el uso del agua
La Agencia Catalana del Agua tiene la competencia para el otorgamiento de las autorizaciones y/o concesiones administrativas por el uso del agua, la autorización y/o informe y la imposición de los límites de los vertidos de aguas residuales al medio, de acuerdo con los procedimientos administrativos establecidos al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril, y la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de la intervención integral de la Administración Ambiental, respectivamente.
Art. IV. 3.18
Aigües subterráneas
Se cumplirán las disposiciones de las Normas de protección y adicionales en materia de procedimiento por el uso de las aguas subterráneas de acuerdo con el que establece el Decreto 476/2004, de 28 de diciembre, por el cual se designan nuevas zonas vulnerables en relación con la contaminación de nitratos procedentes de fuentes agrarias y el Decreto 328/1988, de 11 de octubre, sobre la declaración de zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias y las normas concordantes.

TÍTOL VII REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. VII. 1.4
Llicències
1. L'autorització de les obres i usos en sòl no urbanitzable en els casos regulats pels articles **47 al 52 d**e la Llei d'urbanisme 1/2oo5 estan subjectes, prèvia a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que s'estableixen en dits preceptes.
2. Les activitats o equipaments d'interès públic definides en l'article 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2oo5 que s'hagin d'emplaçar en el medi rural hauran de justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambiental o culturals, per l'existència de riscs naturals o pel fet d'estar subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat professional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 176 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

3. S'haurà d'incloure una valoració municipal d'impacte ambiental. Al mateix temps, serà d'obligatori compliment la presentació d'un plànol d'emplaçament a E. 1/500 de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, en el qual s'indicaran la totalitat de les edificacions i masses arbòries actuals, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar.

4. Els projectes de construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica s'ha de sotmetre al procediment regulat per l'article 49 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 sempre que se superin els llindars següents:

a) Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva de bestiar que disposi d'un número de places superior a 1000 unitats ramaderes procedimentals (URP), definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions previstes en la Directiva 96/61/CE, i prenent-ne com a base de referència, el vacum de llet (1 URP = 1 plaça de vacum de llet). A continuació s'adjunta una taula d'equivalències entre places d'animals i URP.

b) Per la resta de projectes constructius sempre que el volum edificatori sigui superior a 1.000 m².

c) Quedaran subjectes al procediment previst en els articles 48 de la Llei d'Urbanisme 1/2005 i 57 del Reglament, aquelles activitats que superin els llindars establerts pel planejament territorial o pels plans directors urbanístics, o en defecte d'aquests, si superen qualsevol dels llindars següents: ocupació en planta de 500 metres quadrats, sostre total de 1.000 metres quadrats o alçada màxima de 10 metres, determinats a l'article 68.8 d del mateix Reglament.

5. La documentació a aportar per a l'autorització prèvia municipal serà la següent:

a) Avantprojecte de l'obra a realitzar
b) Plànol E. 1/5000 assenyalant els límits de la finca i la seva superfície
c) Certificat de la inscripció en el registre de la propietat i indicació dels titulars
d) Document que acrediti l'ús actual
e) Document subscrit per un tècnic acreditat

Art. VII. 1.5
Avaluació i Valoració municipal d'impacte ambiental

1. L'avaluació d'impacte ambiental en l'àmbit d'aquesta normativa, i els tipus de projectes que s'hi ha de sotmetre, ve regulada per la normativa sectorial vigent, i específicament pel Decret 114/1988, de 7 d'abril (DOGC núm. 1000 de 03.06.1988), i en el cas de l'espai PEIN de les Gavarres pel Decret 328/92, de 14 de desembre (DOGC núm. 1714, de 01.3.1993).

2. Els demés projectes sotmesos al procediment de llicència urbanística que es presentin per la seva aprovació hauran d'incloure una Valoració municipal d'impacte ambiental, a més de la documentació que ja requereix l'article anterior. Aquesta Valoració haurà d'incloure els apartats de descripció del projecte, descripció del medi afectat, impactes ambientals significatius i, si escau, mesures adoptades per corregir els impactes. L'informe de Valoració també inclourà: plànols i fotografies il·lustratives de l'estat actual i de l'obra futura, tant de l'edificació com del conjunt, un plànol d'emplaçament a escala 1/5.ooo de l'actual edificació o, en el seu cas, de la nova planta, indicant la totalitat de les edificacions, masses arbrades i altra vegetació natural actual, indicant la posició i característiques de l'obra a realitzar. La Valoració tindrà especial cura en identificar la presència de qualsevol dels hàbitats naturals als quals es refereix l'Article VII.2.3.1

Art. VII. 1.7
Espais naturals de Cassà de la Selva

1. La part de l'àmbit del sòl no urbanitzable definida com a espai natural de Les Gavarres, d'acord amb el Decret 328/92 es regirà per les Normes de protecció de l'espai que en el seu moment s'aprovin, sense perjudici de les determinacions de caràcter municipal que es fixen en aquestes normes.

2. Sense perjudici d'altres categories de protecció, altres territoris de l'àmbit del sòl no urbanitzable de Cassà de la Selva amb valors naturals de caràcter regional i local podran ser gestionats com a espais naturals locals per part de l'Ajuntament de Cassà de la Selva, i eventualment sol·licitar algun tipus de protecció normativa d'acord amb la legislació sectorial. En qualsevol espai natural local que es pugui establir, rebi o no protecció normativa, l'Ajuntament haurà de valorar conjuntament amb la propietat la proposta que es consideri més adequada. Els espais naturals locals es podran localitzar tant en les àrees indicades al Plànol de Qualificació del S.N.U., com en d'altres llocs que en el seu moment es consideri d'interès.

TÍTULO VII REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES
Art. VII. 1.4
Licencias
1. La autorización de las obras y usos en suelo no urbanizable en los casos regulados por los artículos 47 al 52 de la Ley de urbanismo 1/2oo5 están sujetos, previa a la tramitación de la licencia urbanística municipal, al procedimiento que se establecen en dichos preceptos.
2. Las actividades o equipaciones de interés público definidas en el artículo 48 de la Ley de Urbanismo 1/2oo5 que se tengan que emplazar en el medio rural tendrán que justificar que el ámbito de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles por razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambiental o culturales, por la existencia de riesgos naturales o por el hecho de estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
3. Se tendrá que incluir una valoración municipal de impacto ambiental. Al mismo tiempo, será de obligatorio cumplimiento la presentación de un plano de emplazamiento a E. 1/500 de la actual edificación o, en su caso, de la nueva planta, en el cual se indicarán la totalidad de las edificaciones y masas arbóreas actuales, indicando la posición y características de la obra a realizar.
4. Los proyectos de construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general rústica se tiene que someter al procedimiento regulado por el artículo 49 de la Ley de Urbanismo 1/2005 siempre que se superen los umbrales siguientes:
a) Instalaciones ganaderas destinadas a la cría intensiva de ganado que disponga de un número de plazas superior a 1000 unidades ganaderas procedimentales (URP), definidas a partir de las equivalencias de procedimiento entre instalaciones previstas en la Directiva 96/61/CE, y tomando como base de referencia, el vacum de leche (1 URP = 1 plaza de vacum de leche). A continuación se adjunta una tabla de equivalencias entre plazas de animales y URP.
b) Por el resto de proyectos constructivos siempre que el volumen edificatorio sea superior a 1.000 m².

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 177 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

c) Quedarán sujetas al procedimiento previsto en los artículos 48 de la Ley de Urbanismo 1/2005 y 57 del Reglamento, aquellas actividades que superen los umbrales establecidos por el planeamiento territorial o por los planes directores urbanísticos, o en defecto de estos, si superan cualquier de los umbrales siguientes: ocupación en planta de 500 metros cuadrados, techo total de 1.000 metros cuadrados o altura máxima de 10 metros, determinados en el artículo 68.8 d del mismo Reglamento.
5. La documentación a aportar para la autorización previa municipal será la siguiente:
a) Anteproyecto de la obra a realizar
b) Plano E. 1/5000 señalando los límites de la finca y su superficie
c) Certificado de la inscripción en el registro de la propiedad e indicación de los titulares
d) Documento que acredite el uso actual
e) Documento subscrito por un técnico acreditado

Art. VII. 1.5

Evaluación y Valoración municipal de impacto ambiental

1. La evaluación de impacto ambiental en el ámbito de esta normativa, y los tipos de proyectos que se tiene que someter, viene regulada por la normativa sectorial vigente, y específicamente por el Decreto 114/1988, de 7 de abril (DOGC n.º 1000 de 03.06.1988), y en el caso del espacio PEIN de las Gavarras por el Decreto 328/92, de 14 de diciembre (DOGC n.º 1714, de 01.3.1993).
2. Los demás proyectos sometidos al procedimiento de licencia urbanística que se presenten por su aprobación tendrán que incluir una Valoración municipal de impacto ambiental, además de la documentación que ya requiere el artículo anterior. Esta Valoración tendrá que incluir los apartados de descripción del proyecto, descripción del medio afectado, impactos ambientales significativos y, si procede, medidas adoptadas para corregir los impactos. El informe de Valoración también incluirá: planos y fotografías ilustrativas del estado actual y de la obra futura, tanto de la edificación como del conjunto, un plano de emplazamiento a escala 1/5.ooo de la actual edificación o, en su caso, de la nueva planta, indicando la totalidad de las edificaciones, masas arboladas y otra vegetación natural actual, indicando la posición y características de la obra a realizar. La Valoración tendrá especial cura al identificar la presencia de cualquier de los hábitats naturales a los cuales se refiere el Artículo VII.2.3.1

Art. VII. 1.7

Espacios naturales de Cassà de la Selva

1. La parte del ámbito del suelo no urbanizable definida como espacio natural de Las Gavarrás, de acuerdo con el Decreto 328/92 se regirá por las Normas de protección del espacio que en su momento se aprueben, sin perjuicio de las determinaciones de carácter municipal que se fijan en estas normas.
2. Sin perjuicio otras categorías de protección, otros territorios del ámbito del suelo no urbanizable de Cassà de la Selva con valores naturales de carácter regional y local podrán ser gestionados como espacios naturales locales por parte del Ayuntamiento de Cassà de la Selva, y eventualmente solicitar algún tipo de protección normativa de acuerdo con la legislación sectorial. En cualquier espacio natural local que se pueda establecer, reciba o no protección normativa, el Ayuntamiento tendrá que valorar conjuntamente con la propiedad la propuesta que se considere más adecuada. Los espacios naturales locales se podrán localizar tanto en las áreas indicadas al Plano de Calificación del S.N.Uno., como en otros lugares que en su momento se considere de interés.

CAPITOL SEGON. NORMES GENERALS DE REGULACIÓ DELS USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE
SECCIÓ 1. PROTECCIÓ DE MEDI FÍSIC, I DEL PATRIMONI NATURAL, HISTÒRIC I CULTURAL

Art. VII.2.1
Protecció dels cursos fluvials, les fonts i les aigües

La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües (BOE núm. 176 de 24.7.01).
La delimitació exacta de zones del domini públic hidràulic de les rieres de Cassà de la Selva resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o autoritat competent. Preventivament, la zonificació del sòl no urbanitzable que fa el Capítol Tercer d'aquesta normativa defineix una Zona B, que en molts casos pren forma de corredor fluvial (ample de 100 m) que amplia el sistema hidrològic (Clau 2H).
No es podrà ocupar el domini públic hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents, o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic;
Per la concessió de llicència urbanística relacionada amb qualsevol activitat que pugui generar abocaments d'aigua de qualsevol naturalesa, exceptuant les autoritzades per connectar directament amb la xarxa pública de clavegueram, la sol·licitud de llicència exigirà la justificació del tractament que s'hagi de donar a aquests abocaments per evitar la contaminació de les aigües superficials o subterrànies. En aquest darrer cas prenent també en consideració el què indica 2.2 d'aquest Títol. Tot això, sense perjudici de l'autorització d'abocament d'acord amb la legislació sectorial.
La construcció de foses sèptiques per al sanejament d'habitatges aïllats, àrees de lleure i edificacions similars només podrà ser autoritzada quan es donin garanties suficients que no suposen cap risc per la qualitat de les aigües superficials ni de les subterrànies, i quan existeixin raons justificades que impedeixin la seva connexió a la xarxa pública de clavegueram. Els titulars d'aquestes instal·lacions resten obligats a demostrar en tot moment que siguin requerits el correcte estat de manteniment i la seva estanquitat.
Per obtenir llicència urbanística per a noves edificacions o reformes no connectades a la xarxa pública d'abastament d'aigua s'haurà de justificar degudament en la sol·licitud de llicència l'existència d'una dotació d'aigua necessària que no provoqui repercussions negatives sobre el sistema hidrològic i sobre els altres aprofitaments existents.
Les canalitzacions i aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva permanència i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigües, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, es situaran a un mínim de 50 metres de la font o brollador per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim pel seu ús per les persones, la fauna salvatge i per permetre el creixement de la vegetació pròpia de l'entorn d'aquestes fonts.
Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, i camins, hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en bones condicions de seguretat, salubritat i estat públic, i no podran causar perjudicis a les possibilitats d'utilització d'aquests recursos, ni d'utilitzar més cabal del que sigui autoritzat en la concessió vigent.
En una franja de 5 m. al voltant de canals i recs els terrenys no podran ser dedicats a usos que suposin la transformació de les condicions actuals, excepte els usos d'utilitat pública, en els quals es procurarà un mínim impacte visual.
Directrius per a la conservació de les rieres de Cassà de la Selva:
a. S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres i altres cursos fluvials, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.
b. En la zona de domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres de Cassà com el vern (Alnus glutinosa), el freixe (Fraxinus angustifolia), l'àlber (Populus alba), el pollancre (P.nigra) i diferents salzes (Salix alba, S.elaeagnos i S.purpurea), i s'eliminaran les espècies d'arbres de plantació que no apareixen de manera natural al terme (Populus deltoides, Platanus x hibrida, Robinia pseudacacia i altres).

Art. VII.2.2

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat professional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 178 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Aqüífer neògen

1. L'aqüifer neògen de la plana de Cassà es situa sobre argiles, llims i sorres amb algun nivell lenticular de caràcter gravós, té una extensió important dins del terme de Cassà, és una font important d'aigua per a les captacions d'abastament municipal, i ocupa les àrees amb major assentament humà – tant pel que fa a habitatges de veïnats com per les activitats agrícoles i ramaderes.
2. L'aqüifer neògen es considera d'interès per al municipi de Cassà de la Selva i l'Ajuntament vetllarà per la seva conservació en qualitat i quantitat d'aigua, i prendrà en especial consideració les afectacions que puguin representar tant les activitats existents en el territori com les que es puguin presentar al tràmit d'autorització.

Art. VII.2.3
Protecció dels hàbitats, dels elements naturals i del paisatge

1. Es consideren espècies i comunitats vegetals d'interès en l'àmbit d'aquesta normativa:
a. Les següents comunitats, d'acord amb la Classificació d'Hàbitats presents a Catalunya: 38.24* Prats dalladors, generalment amb Gaudinia fragilis, de la terra baixa plujosa; 41.714 Boscos de roures (Quercus humilis, Q. x cerrioides), sovint amb alzines (Q. ilex), de terra baixa; 44.637* Freixenedes de Fraxinus angustifolia, de terra baixa; 45.2 Suredes; 45.3121* Alzinars de terra baixa, catalano-occitans; 45.3122* Alzinars amb roures (Quercus faginea, Q. x cerrioides, Q.pubescens), de terra baixa i de l'estatge submontà. La memòria informativa d'aquesta normativa indica diverses localitzacions d'aquestes comunitats, sense tenir caràcter d'inventari detallat.
b. Les espècies vegetals protegides en l'àmbit del PEIN de les Gavarres: Cistus ladaniferus, Adenocarpus telonensis, Genista linifolia i Galium scabrum; Així i com les espècies d'interès local: Trifolium patens i Orchis laxiflora ssp. laxiflora.
2. Es vetllarà per la conservació, el manteniment i la restauració de les comunitats i espècies indicades al punt anterior, i en general de l'arbrat i la vegetació espontània i natural existent al sòl no urbanitzable. Per això no es permet l'alteració injustificada d'aquests elements naturals i es promourà:
a. la seva correcta gestió en finques particulars, b.els projectes de restauració, i
c. la creació d'espais naturals locals per a la seva protecció, d'acord amb l'Article 10 d'aquesta normativa.
3. El Catàleg de Béns a Protegir inclourà el corresponent Catàleg d'Arbres d'Interès Local. La protecció i conservació dels seus elements tal i com es descriu a l'article VII.2.5. d'aquesta Normativa, vindran determinats pel que especifiqui dit Catàleg, que alhora és documentació del POUM.
4. Els arbres sols, que no formen masses forestals (aïllats enmig de camps i del medi rural, al costat dels masos) s'hauran de conservar, sense distinció d'espècies. Excepcionalment, i prèvia sol·licitud i autorització municipal, es podran tallar per motius sanitaris o de risc ambiental, sempre que siguin substituïts per un exemplar jove de la mateixa espècie o d'una altra espècie autòctona de la plana gavarresa.
5. No es permesa la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.
6. No es permès modificar el perfil del terreny mitjançant moviments de terres, ompliments, excavacions**, talls de roca o similars, excepte en aquells casos que s'hagi obtingut la corresponent llicència municipal.**
7. Directrius per a la protecció dels hàbitats, els elements naturals i el paisatge:
a. Es vetllarà per la progressiva transformació de les plantacions forestals d'eucaliptus per d'altres espècies pròpies del país, tal com alzines, sureres, pins o roures.
b. Es vetllarà per estudiar i aprofitar les oportunitats que sorgeixin de recuperar la vegetació de ribera i els prats dalladors en les parcel·les de plantacions de pollancre i plataner més pròximes a les rieres, sobretot a l'entorn dels punts identificats de major qualitat del bosc de ribera en la Memòria informativa, i que presentin unes majors possibilitats de restauració.
c. Es vetllarà perquè les reforestacions de pins s'orientin a la creació d'un bosc alt irregular amb sotabosc acompanyant, sobretot en aquelles parcel·les contigües amb els bosquets preexistents de la plana cassanenca, i sense perjudici de les normes particulars de l'Article VII.3.3.
d. Es vetllarà per la millora dels hàbitats aquàtics del terme municipal, i de manera particular a la resclosa de la Capçana, a la riera de la Verneda.

Art. VII.2.4
Manteniment dels processos ecològics del territori

1. En l'àmbit de la Plana de Cassà, que engloba els terrenys per ssota la cota altitudinal de 150 m., no s'admetrà la reducció d'extensió de les masses forestals actualment existents, ni la destrucció permanent dels marges herbacis i arbustius dels cultius que utilitza la fauna per al trànsit, com a hàbitat, i per a l'alimentació, sense perjudici dels aprofitaments forestals regulats pel Departament de Medi Ambient, o administració competent.
2. La cota d'altitud de 150 metres sobre el nivell del mar travessa el terme en sentit NO-SE per la zona nord del nucli urbà, i actua de franja de contacte entre els hàbitats agrícoles i forestals de la Plana de Cassà i les extenses masses forestals de la serra de les Gavarres. El planejament general municipal vetllarà per aconseguir un correcte encaix del límit d'aquesta zona amb el sòl urbà i el sòl rural de la plana de Cassà.
3. Els terrenys situats al sud-oest del terme municipal, entre la riera de la Verneda i la riera Gotarra es caracteritzen per un paisatge agroforestal prou ben conservat, i amb alguns elements remarcables (bosquets, riberes, prats inundables). Aquests terrenys, a més, formen part d'una franja territorial més extensa i de característiques similars que, travessant diferents municipis, podria actuar com a àrea de connexió ecològica i paisatgística entre les Gavarres, Cadiretes i, cap al nord, les Guilleries. El planejament general municipal vetllarà pel manteniment d'una franja de terreny agroforestal amb activitat agrària de baix impacte que, a nivell local o superior, pugui actuar de connexió territorial.
4. Directrius per al manteniment dels processos ecològics:
a. La gestió agrària, forestal, turística i urbanística del territori de la normativa, efectuada per les administracions i la propietat privada, haurà de vetllar per al manteniment d'un mosaic heterogeni de zones forestals, agrícoles, prats i erms, tot evitant una excessiva fragmentació d'aquests

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 179 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

diferents usos en unitats de petites dimensions. El Capítol Tercer especifica els criteris a seguir en cada zona de la normativa.

b. La franja de contacte entre el bosc de la serra de les Gavarres i els camps i la zona urbana de la plana, situada a l'entorn de la cota de 150 m., i a la qual es refereix l'apartat 2, representa un punt important quant als processos ecològics (moviment d'animals, protecció del bosc i de l'erosió, dispersió de llavors, etc.). S'haurà de procurar que es mantingui lliure en el futur, evitant qualsevol contacte brusc entre usos (vials urbans, edificis endins del bosc, grans construccions a tocar del bosc, etc.), que provoqui un aïllament dels dos sistemes rural i forestal. La conservació i valorització podria ser a través de la vertebració d'un camí de passeig exclòs a vehicles a l'entorn d'aquesta cota, amb itineraris que des d'allí parteixin cap a la plana i la serra, i alguns espais puntuals de lleure lleuger.

c. Es fomentarà el manteniment i la creació de noves masses forestals de 1-3 Ha i de marges arbrats i arbustius, en les zones dominades per cultius, quan estiguin separades de més de 500
m. d'altres existents, amb l'objectiu de crear passeres funcionals per als éssers vius.

d. Es promourà que l'àrea de connexió ecològica i paisatgística a la qual es refereix l'apartat 3 pugui esdevenir una veritable connexió territorial entre les Gavarres, Cadiretes i les Guilleries, més enllà dels límits del terme de Cassà.

Art. VII.2.5.
Protecció del patrimoni natural, històric i cultural
Art. VII.2.5.1
Protecció del patrimoni natural

1. L'Administració pública competent podrà declarar arbres d'interès comarcal o d'interès local els exemplars que, per la seva particularitat científica o la seva història, per les mides excepcionals dins la seva espècie o per la seva edat, són mereixedors de mesures de protecció. En el cas del municipi de Cassà de la Selva es considera la següent llista d'arbres que reben la consideració d'arbres monumentals locals i estan inclosos al Catàleg d'arbres d'interès local del municipi, aprovat corresponentment en Ple Muncipal el 24 de novembre de 2005, indicats als plànols informatius, sense perjudici d'altres que es puguin considerar per acord municipal posterior. L'Ajuntament vetllarà per la seva conservació i bon manteniment.

2. La protecció del Catàleg es remet al el DECRET 47/1988, d'11 de febrer, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Núm. 961-04.03.1988 (Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca), que fa referència a la declaració d'arbres d'interès comarcal i local. Des d'aquest decret es determina que els arbres declarats d'interès comarcal o d'interès local es consideraran protegits. Aquesta protecció implica la prohibició de tallar-los o arrencar-los totalment o parcial, així com de danyar-los per qualsevol mitjà. Per a la realització dels tractaments silvícoles i fitosanitaris que calguin per al manteniment del bon estat de l'arbre caldrà l'autorització prèvia de l'administració que n'ha fet la declaració, en aquest cas l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

3. El catàleg d'arbres d'interès local del municipi llista els següents:

1. L'Alzina de Can Mercader
2. El Lledoner de Can Mercader
3. El Pi Gros de Can Mercader

Art. VII.2.5.2
Protecció del patrimoni històric i cultural

1. La protecció del patrimoni històric i cultural, inclòs el patrimoni arqueològic, en l'àmbit d'aquestes normes es regeix per la normativa i els bens protegits pel Catàleg dels Béns a Protegir que s'incorpora com a documentació imperativa del POUM, d'acord amb la LLei d'Urbanisme. Aquest document constitutiu del Pla incorpora la seva localització sobre el territori.

2 La normativa de l'esmentat Catàleg defineix les formes d'actuació en els béns protegits, les condicions que hauran de tenir les possibles actuacions, la regulació dels usos i el control en les activitats a realitzar en els entorns definits en els bens protegits següents, sense perjudici d'altres que es puguin considerar per acord municipal posterior.

núm.catàleg	*nom*	*localització*
24	Can Mercader	veïnat de Verneda

3 Les reformes i les ampliacions de les edificacions catalogades hauran de complir també les disposicions de VII.2.15 i següents d'aquesta normativa.

4 Queda prohibit el desmantellament o demolició d'aquest béns catalogats d'interès històrico- arqueològic, pels quals es potenciaran les actuacions que suposen la seva millora, restauració i conservació.

5 A l'inventari del patrimoni arqueològic de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cutura de la Generalitat de Catalunya es citen els següents jaciments arqueològics del muncipi de Cassà de la Selva, que s'inclouen al Catàleg de Béns a Protegir que integra el POUM, localitzats en un plànol.

SECCIÓ 2. NORMES SOBRE REGULACIÓ D'USOS

Art. VII.2.6
Limitacions d'usos amb caràcter general
Vegeu Annex IV

Art. VII.2.7
Regulació dels usos agrícoles

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 180 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

1. Es consideraran activitats agrícoles o ramaderes les activitats relacionades directament amb el cultiu de la terra i la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades.
2. El manteniment de l'activitat agrícola familiar té caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i de l'activitat econòmica del municipi, per la qual cosa l'Ajuntament oferirà els avantatges que siguin al seu abast per a les persones i famílies vinculades a explotacions agràries familiars. Entre aquests avantatges, per als quals l'Ajuntament podrà definir les condicions i dotar un fons municipal específic, es podran comptar les facilitats en serveis personals (escola bressol, escolarització, sanitaris, gent gran, habitatge rural per a joves agricultors, etc.) i el suport a l'activitat agrícola (ajuts per a actuacions de manteniment i millora del paisatge i les edificacions rurals, mitjans materials, camps de treball i escoles-taller, fiscalitat local reduïda, etc.).
3. El cultiu sota plàstic, en hivernacle o túnel, serà permès en les zones indicades al Capítol Tercer sempre que se situïn a una distància igual o superior a les que l'Article VII.2.19 indica per als tancaments de finques. Així mateix hauran de deixar una distància complementària sempre que calgui per evitar que l'ombra de l'hivernacle pugui entrar a l'explotació veïna. Aquestes distàncies asseguraran la cura i l'ordenació necessàries per al paisatge rural.
4. La construcció de magatzems i instal·lacions agrícoles serà permesa en les zones indicades al Capítol Tercer. Les condicions sobre les edificacions (parcel·la mínima, edificabilitat, alçada i altres) s'estableixen en l'Article VII.2.15 i següents.
5. Directrius per a la regulació de l'activitat agrícola:

a. La transformació de terrenys forestals existents en l'àmbit de la normativa, definits genèricament per la Llei 6/88, Forestal de Catalunya, en agrícoles i la seva consideració com a tals no és aconsellable, i en tot cas resta sotmesa al procediment de sol·licitud al Departament de Medi Ambient, o administració competent, i al tràmit d'informació municipal prèvia que comporta aquest procediment.

b. En relació a l'aplicació agrícola, i en la gestió en general, de les dejeccions ramaderes generades en les activitats ramaderes intensives és recomanable el seguiment del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen, aprovat per l'Ordre de 22 d'octubre de 1998 (DOGC 2761, de 9.11.1998), així i com la no aplicació de fems o fertilitzants a una distància inferior a 10 m. dels cursos fluvials del terme municipal.

c. En relació a la possible afecció relacionada amb l'adobat i el reg, és oportú promoure l'aplicació de les mesures d'estalvi d'aigua que proposa el DARP (www.gencat.es/darp/reg.htm), considerant que una adequació ajustada de l'aigua de reg a les necessitats hídriques del conreu ajuda a evitar la percolació de nutrients cap als nivells aqüifers superficials.

d. Es promourà l'agricultura ecològica, l'artesania rural i altres formes de diversificació de l'economia agrària que puguin contribuir al manteniment de l'activitat i la qualitat de l'espai rural, mitjançant activitats formatives, fires i xarxes de comercialització de productes locals.

Art. VII.2.8
Regulació dels usos ramaders

1. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, fins i tot en les àrees de tallafoc de la serra de les Gavarres, sempre que la càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió, els terrenys no hagin sigut afectats per incendis en anys recents, o es tracti d'altres zones repoblades o en procés de regeneració, i sempre que hi hagi autorització de la propietat i de l'administració pública per a aquesta pastura.
2. Les noves explotacions ramaderes de caràcter intensiu que no estiguin lligades a la terra no seran admeses en cap circumstància ni lloc, amb l'objectiu de no sobrepassar la càrrega ramadera total del municipi; amb l'excepció d'aquelles que en substitueixin, sense interrupció de l'activitat, a d'altres preexistents en la mateixa propietat. Les explotacions destinades al vaquí de llet s'admetran al municipi, per la seva importància econòmica i mediambiental, sempre i quan no contradiguin la regulació d'aquest article.
3. Les explotacions ramaderes de caràcter intensiu existents en el moment de l'aprovació de la Modificació Puntual (01/2oo3) podran ampliar la seva capacitat sempre que:

a. en la sol·licitud de llicència per a l'ampliació es concreti la situació i les característiques del sistema d'emmagatzematge de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes en un radi de 100 m, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a tots els recs, rieres, fonts i altres llocs amb aigua existents en un radi de cent cinquanta metres 150 m.
b. es sotmetin al procediment corresponent d'avaluació o valoració de l'impacte ambiental, d'acord amb l'article Art. VII.1.5.
c. el projecte d'ampliació justifiqui adequadament el sistema i la capacitat de gestió de les dejeccions ramaderes, i en el cas concret de proposar la seva aplicació en terres de conreu es demostri que, d'acord amb la normativa sectorial vigent (Directiva del Consell 91/676/CEE, de 12 de desembre de 1991 (DOCE núm. L 75), Reial Decret 261/1996, de 16 de febrer (BOE núm. 61 de 11.3.96), i altres que hi puguin incidir), que es disposa de capacitat suficient d'absorció de les dejeccions que generi l'ampliació.
d. es sotmeti a la legislació sectorial vigent i a les tramitacions corresponents davant de les administracions competents.

4. La gestió de les dejeccions ramaderes seguirà el què disposa el Decret 50/2005, de 29 de març, de gestió de les dejeccions ramaderes.
5. Les instal·lacions ramaderes d'estabulació temporal o permanent que s'ajustin a aquestes Normes hauran de complir també les condicions sobre les edificacions (parcel·la mínima, edificabilitat, alçada i altres) que s'estableixen en l'Article VII.2.15 i següents d'aquestes normes.
6. Serà d'obligat compliment la legislació ramadera vigent que es compon de: el Decret 61/1994 de 22 de febrer, sobre la regulació de les explotacions ramaderes. L'Ordre de 7 d'abril de 1994 per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, bovínes, avícoles i cunícoles. La RD 324/2000 de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines (BOE 58 de 8 de març de 2000).

Art. VII.2.9
Marc general per a l'activitat forestal

1. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà de manera general per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 181 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2. Els propietaris de finques i parcel·les del medi rural i forestal, inclosos els dels refugis forestals, hauran de complir les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals (DOGC Núm. 2022 de 10.3.1995).

3. Directrius per a l'activitat forestal:

a. Es promourà la redacció de plans tècnics de gestió i millora forestal per a aquelles finques forestals del municipi que encara no en disposin.

b. Es promourà la participació de les explotacions i empreses forestals del terme municipal a sistemes de certificació ecològica dels productes forestals.

4. En qualsevol cas no es podrà contradir l'article 48 del Reglament de la Llei d'Urbanisme on es regulen aquestes activitats.

Art. VII.2.10
Marc general de la caça i la pesca

La caça i la pesca es regiran de manera general per les disposicions i períodes temporals definits per la legislació sectorial vigent i de les administracions competents.

Art. VII.2.11
Regulació de les activitats extractives i mineres

Les regulacions següents fan referència a totes les instal·lacions, superfícies, terres i obres vinculades a activitats extractives (mineria, pedreres, extraccions d'àrids, etc.).

1. Les activitats extractives resten sotmeses a una autorització ambiental del Departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambient. En aquest tràmit s'insereix el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, en tractar-se de projectes de l'Annex i del Reial Decret 1302/1986, de 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental, i també l'informe sobre el programa de restauració que preveu la Llei 12/1981, de 24 de desembre, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol.

2. Aquestes activitats resten sotmeses també a l'obtenció prèvia de llicència municipal, sense perjudici del procediment que cal seguir davant de les administracions sectorials competents. El Capítol Tercer indica les zones en les quals les activitats extractives no es troben permeses.

3. Les extraccions de caràcter puntual al peu de carreteres i camins rurals i forestals no són permeses si no existeix un projecte aprovat de millora o de nou camí o carretera que els contempli. L'Ajuntament vetllarà perquè qualsevol extracció puntual il·legal sigui restaurada per els seus responsables, si cal amb l'aportació de noves terres que recuperin el perfil original del terreny.

4. Directrius per a les activitats extractives:

a. Es promourà la restauració integrada de les activitats extractives, consistent en la restauració continuada al llarg del procés d'explotació, i no al final del mateix.

b. L'Ajuntament orientarà als propietaris perquè siguin restaurades aquelles activitats extractives incloses les petites extraccions al costat de camins rurals i forestals que, per un o altre motiu, es trobin sense restaurar des de fa temps.

Art. VII.2.12
Regulació dels usos industrials i comercials

1. Amb caràcter general no es permet la implantació d'activitats industrials de cap classe en l'àmbit d'aquesta normativa. Les activitats existents amb anterioritat a la seva aprovació vindran regulades en les Disposicions Transitòries Sisena i Setena del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2. D'acord amb l'art. 48 del RLUC Sempre que la normativa particular de les diferents zones no indiqui el contrari, es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes provinents de la pròpia explotació, i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent. En tots aquests casos els locals dedicats a l'activitat comercial hauran de complir les disposicions d'edificacions rurals contingudes a l'Article VII.2.15 i següents d'aquestes normes, i hauran d'estar previstes i justificades en la sol·licitud d'autorització de l'edificació o instal·lació en la que s'han de desenvolupar.

3. Les benzineres seran admeses al costat de les carreteres, sense perjudici de les limitacions que estableix el Capítol Tercer per a les zones A i B.

Art. VII.2.13
Regulació dels usos turístics i del lleure

1. L'àmbit de S.N.U. té un caràcter d'entorn rural, natural i forestal en el qual les activitats de lleure i turisme lleuger en la natura, respectant ens valors naturals i culturals que té aquest territori, són les més adequades. La ruta cicloturista "Ruta del Carrilet, o Via verda Girona-Cassà-Sant Feliu" i el sender excursionista "Ruta de les Gavarres", ambdós ja existents, són un bon exemple del tipus d'usos turístics que pot admetre aquest territori.

2. La Pineda Fosca és una àrea de lleure municipal adreçada principalment a l'ús local i als usuaris de la "Ruta del Carrilet o Via Verda Girona-Cassà-Sant Feliu" que es mantindrà degudament equipada i amb els serveis necessaris per als seus usuaris. L'Ajuntament podrà decidir la creació de noves àrees de lleure amb característiques similars en zones adequades del terme municipal.

3. Els usos turístics i del lleure s'ubicaran preferentment en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït, d'acord amb les disposicions del Capítol Tercer, i amb les normes sobre regulació d'instal·lacions i edificacions. Els usos turístics i de lleure preferents, siguin d'iniciativa pública o privada, seran:

a. Zones d'aparcament dissuassòries que facilitin l'accés a punts d'inici d'excursions i àrees de lleure.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 182 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

b. Càmpings i zones d'acampada municipals.

c. Serveis d'hostaleria i allotjament amb caràcter de turisme rural i ecoturisme, d'acord amb l'article 51 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

d. Albergs, cases de colònies i escoles de la natura.

e. Àrees de lleure ombrejades i degudament equipades amb serveis (taules, lavabos, aigua potable i piques per a la neteja, contenidors de deixalles, retolació informativa, etc.)

f. Circuits ciclistes i eqüestres.

g. Camins i senders rurals per a activitats recreatives i d'interpretació de l'entorn.

h. Àrees, rutes i itineraris interpretatius culturals, de natura i d'activitats tradicionals i singulars de Cassà de la Selva.

i. Equipaments per a ecomuseus, centres d'exposició i d'aprenentatge, i similars, demostratius de la cultura, les tradicions i el patrimoni de Cassà de la Selva, les Gavarres i la plana de la Selva.

4. L'acampada lliure és prohibida al terme municipal. Les persones que vulguin muntar zones d'acampada amb caràcter temporal hauran d'adreçar una sol·licitud registrada a les Oficines municipals de l'Ajuntament de Cassà, on consti l'autorització del propietari, la durada prevista de l'acampada, el nombre de tendes i un plànol de situació del lloc on es farà aquesta acampada, amb una antelació mínima de 30 dies a la pràctica d'aquesta activitat, i que serà resposta en 10 dies, o bé es considerarà autoritzada per silenci administratiu. La pernoctació per una nit, amb plantada de tendes entre les 20 h. i les 10 h. del matí següent, serà admesa de manera lliure sempre que existeixi el permís tàcit de la propietat. En tot cas la policia municipal podrà desallotjar, previ avís de la propietat, i en tot moment, a les persones que pernoctin sense aquest permís.

5. Els càmpings, zones d'acampada i les instal·lacions annexes se situaran únicament fora de les zones arbrades, de matollars i de bosc de ribera, i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola.

6. Els usos d'allotjament i restauració, únicament es podran autoritzar si són compatibles amb el que determina l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme i a l'article 55 del seu Reglament. També s'haurà de garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments. En les edificacions existents destinades a allotjament o restauració es podrà permetre un increment de superfície construïda de fins el 10%, sempre que l'ampliació quedi adossada a l'edifici existent com un sol volum i no suposi una pèrdua de valors culturals o naturals.

7. Directrius per al turisme i el lleure:

a. Els usos i activitats que es proposin hauran de tenir en compte el risc d'incendi forestal que puguin suposar, i el risc per als seus usuaris en cas d'incendi forestal.

b. Es podrà instal·lar punts d'informació sobre l'espai natural de les Gavarres i sobre d'altres espais naturals i elements del patrimoni cultural locals, per a difondre els seus valors sense necessitat d'una visita a tota la zona, o per orientar als visitants abans d'entrar en aquests espais naturals.

c. L'Ajuntament de Cassà de la Selva donarà suport i impulsarà la creació de la ruta cicloturística del Pirineu a la Mediterrània, entre la Vall de Núria-Ripoll-Olot-Girona-Cassà i Sant Feliu de Guíxols.

SECCIÓ 3. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS, LES FINQUES I LES INFRAESTRUCTURES

Art. VII.2.14
Edificacions admeses en medi rural. Possibilitats d'edificació

1. D'acord amb el que defineix la normativa vigent en Sòl No Urbanitzable s'admeten:

1.1. Les construccions agràries. Aquestes construccions destinades a explotacions agràries s'hauran de justificar expressament amb l'autorització del Departament d'Agricultura en la corresponent sol·licitud de llicència d'obres. A aquests efectes, a més caldrà que el propietari de la finca justifiqui ser agricultor o ramader professional, i haurà de justificar que més del 50% dels seus ingressos anuals durant els tres darrers anys provenen de l'activitat agrícola- ramadera.

1.2. Instal·lacions Forestals. Per norma general "el suro, la llenya i els altres productes forestals no necessiten edificacions pel seu emmagatzematge temporal en terrenys forestals. Aquesta operació es duu a terme als corresponents parcs de fusta o de suro de les indústries de transformació. En tot cas són exigibles les condicions de l'art. 22.5 de la Llei 6/1988, que estableix una parcel.la mínima de 25 ha i la garantia que no es produeix impacte ecològic en la seva construcció ni en les infrastructures complementàries.

1.3. Instal·lacions relacionades amb les obres públiques. Ha d'entendre's que són aquelles directament i immediates referides a l'execució, manteniments i servei de les obres públiques, d'acord amb l'article 53 del Reglament de la LLei d'Urbanisme.

2. D'acord amb el procediment previst a l'article 47 de la Llei d'Urbanisme 1/2005, en el sòl no urbanitzable poden construir-s'hi activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, i edificacions destinades a habitatge familiar i que estiguin directament i justificadament associades a alguna activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.

2.1. Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública.

- L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscs naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions om servituds per a la protecció del domini públic.

La necessitat d'emplaçament en el medi rural ha de justificar-se de forma expressa, i ha d'interpretar-se estrictament en contribuir a definir una excepció sobre el principi general

- El procediment per a l'aprovació d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable es regula d'acord amb l'article 48 de

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 183 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

la LLU 1/2005.
La relació amb el territori ha de ser directa i no hi ha d'haver altres alternatives, comparats els costos entre els quals cal tenir també en compte els socials i ecològics.

2.2. Habitatges familiars.

Als efectes d'aquesta normativa només es consideraran habitatges familiars els que formin una unitat amb la propietat i l'explotació agrícola-ramadera. A continuació es detalla la regulació a què estaran sotmesos cadascun d'aquests usos i condicions per la seva edificació.

Art. VII.2.15
Habitatges familiars

1. Els habitatges familiars en sòl no urbanitzable només es podran construir en els següents casos:

1.1. Els masos. Habitatges vinculats a l'explotació.

Es consideren habitatges familiars els masos, i tots aquells habitatges que conformin una unitat en la propietat i l'explotació. A aquests efectes no es considerarà habitatge familiar l'habitatge no relacionat amb l'explotació.
A més caldrà que el propietari de la finca justifiqui ser agricultor o ramader professional, i haurà de justificar que més del 50% dels seus ingressos anuals durant els tres darrers anys provenen de l'activitat agrícola-ramadera.

1.2. Creixement vegetatiu de la població rural.

D'acord amb l'article 50.3 del RLUC, per a facilitar el creixement vegetatiu dels nuclis rurals i el desdoblament de les unitats familiars, s'accepta en la zona D la construcció d'un segon habitatge rural a les finques agrícoles, quan es pugui justificar la seva vinculació en l'explotació d'aquesta, amb el benentès que l'aprofitament urbanístic pel que fa a la construcció d'habitatges s'esgotarà amb aquest segon habitatge.
Per la construcció d'un segon habitatge per a desdoblar la unitat familiar, en el cas que un dels fills continuï amb la explotació agrícola-ramadera, caldrà mantenir la mateixa finca com una sola finca registral, i no es podrà efectuar segregació dels terrenys malgrat puguin complir la unitat mínima de conreu.
També caldrà acreditar ser agricultor o ramader professional de la mateixa manera que en el punt anterior.

1.3. Masos existents abandonats, no habitats per agricultors o ramaders, o en ruïna.

Es considerarà habitatge familiar i per tant susceptible d'obtenir llicència d'edificació, els masos existents que en l'actualitat estan deshabitats, estan destinats a habitatge no vinculat a l'explotació, destinats a segona residència o estan en ruïna.
Es permet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques incloses en el Catàleg específic de masies i cases rurals de Cassà de la Selva. El procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció i rehabilitació d'aquest patrimoni es farà d'acord amb el que estableix la normativa vigent (Llei 1/2oo5).
En aquests casos es podrà obtenir la llicència per a la seva reconstrucció, reforma o rehabilitació sense haver d'acreditar la seva unitat en la propietat i l'explotació.

Art. VII.2.16
Tipologia de les edificacions rurals

Vegeu Annex V

Art. VII.2.17
Instal·lacions agropecuàries

1. Són les edificacions vinculades a les explotacions agropecuàries. L'acreditació de la vinculació de la finca anirà acompanyada de la documentació relacionada en l'art. VII.2.14.
2. S'hauran d'instal·lar en sòl rústic i agrícola, i dins d'aquest, en el d'escàs valor. En les zones forestals només es pot admetre en les zones de bosc degradat i mai dins les formacions arbòries. En aquest cas són exigibles les condicions de l'article 22.5 de la Llei 6/1988, que estableix una parcel.la mínima de 25 ha. i la garantia que no produeix impacte ecològic en la seva construcció ni en les infrastructures complementàries. Les construccions tindran una zona lliure de 20 m al voltant que s'arborarà amb arbres de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a les façanes. En la construcció d'aquestes no pot deixar-se la totxana vista.
3. Hauran de separar-se de totes les partions una distància igual a la seva alçada, i de la via d'accés, un mínim de 15 m.
4. Seran d'aplicació el règim específic per instal·lacions porcines i avícoles.
5. Les noves instal·lacions porcines i avícoles hauran d'instal·lar-se a una distància mínima de 500 m del nucli de població, sense perjudici de les distàncies entre establiments que disposi la legislació sanitària corresponent.
6. Per mandat del Real Decret 324/2000, les distàncies de les granges porcines a què fa referència l'apartat 2 no seran inferiors a 100 m de les vies públiques importants i a 25 m de qualsevol via pública, havent d'estar envoltades d'una tanca que les aïlli suficientment.
El Decret 2602/68 i l'Ordre de 20/3/69 indiquen les corresponents a les granges avícoles.
7. Les instal·lacions porcines compliran, a més de l'autorització de l'Administració d'Agricultura i de Medi Ambient quant a activitats classificades, la preceptiva llicència municipal sotmesa a les següents condicions:

a. Se situaran a 1000 m o més d'altres instal·lacions i escorxadors. b.Contindran instal·lacions per recollir cadàvers.
c. Se situaran en àrees allunyades i en indrets amagats a la perspectiva visual i de les vistes panoràmiques.
d. Disposaran d'instal·lacions de càrrega i desinfecció. e.Els locals seran de fàcil neteja i desinfecció.

8. Les instal·lacions per a conills se situaran a 500 m de distància de l'escorxador o altres explotacions.
9. Per a la resta d'explotacions agropecuàries serà d'aplicació la legislació sanitària específica.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 184 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

10. Quant a l'atorgament de llicència municipal de les construccions vinculades a les activitats descrites als apartats precedents s'estarà al que determina l'article 49 del TRLUC.
11. Els residus de les explotacions ramaderes es gestionaran sempre segons les determinacions de la legislació vigent a Catalunya.
12. La capacitat i possibilitat de les instal·lacions agropecuàries resta sotmesa a allò que disposa l'Article VII.2.7 i VII.2.8 d'aquestes normes.

Art. VII.2.18
Instal·lacions forestals

1. Les instal·lacions forestals a cel obert podran ser admeses com a instal·lacions vinculades a la pròpia explotació forestal productora de suro, llenya o altres productes forestals. L'acreditació de la vinculació de la finca anirà acompanyada de la documentació relacionada amb l'art. VII.2.14.1 Les noves instal·lacions hauran de justificar l'existència de boscos productors a la pròpia finca mitjançant permisos d'extracció, per l'existència d'un pla tècnic de gestió i millora forestal, o per un informe indicatiu de la situació de les masses productores en la pròpia explotació.
2. Les instal·lacions en terreny forestal vindran regulades pel que disposa la legislació forestal vigent a Catalunya. En aquest sentit es considera que el suro, la llenya i els altres productes forestals no necessiten edificacions pel seu emmagatzematge temporal en terrenys forestals. Aquesta operació es duu a terme als corresponents parcs de fusta o de suro de les indústries de transformació. En tot cas són exigibles les condicions de l'art. 22.5 de la Llei 6/1988, que estableix una parcel.la mínima de 25 ha i la garantia que no es produeix impacte ecològic en la seva construcció ni en les infrastructures complementàries.
3. Les instal·lacions fixes tindran una zona lliure de 20 m al voltant que s'arborarà amb arbres de ribera o del lloc, situats en rengle paral·lelament a les façanes. En la construcció d'aquestes no pot deixar-se la totxana vista. Les instal·lacions hauran de separar-se de totes les partions una distància igual a l'alçada, i de la via d'accés, un mínim de 15 m.
4. Els tancaments de les parcel·les amb instal·lacions forestals, s'hauran d'ajustar a allò que disposa l'Article VII.2.19.
5. Quant a l'atorgament de llicència municipal de les construccions vinculades a les activitats descrites als apartats precedents, s'estarà al que determini l'article 49 del TRLUC.
6. Les instal·lacions forestals existents hauran de presentar la documentació necessària incloent un plànol detallat de situació, superfície edificada i alçades, per tal de superar el tràmit de llicència municipal i ajustar-se a normativa.

Art. VII.2.19
Tancaments de finques

Vegeu Annex V

Art. VII.2.20
Inventari de construccions de l'àmbit de Refugis de les Gavarres

1. El Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable delimita l'àmbit semi-urbanitzat de les Gavarres, anomenat popularment Refugis de les Gavarres, en la qual es produí els anys 70 un procés de parcel·lació i d'edificació que fins avui no ha sigut possible pautar correctament.
2. L'àmbit delimitat queda subjecte a l'elaboració d'un inventari de les construccions existents, eliminant qualsevol espectativa de creixement. El desenvolupament del Pla en aquest sector tractarà de paralitzar absolutament el procés constructiu d'expansió, per la seva difícil accessibilitat, per la il.legalitat del propi procés d'assentament i per estar emplaçat dins del P.E.I.N. de les Gavarres.
3. Aquest inventari detallat haurà de:
a. Reflexar l'estat actual de la parcel·lació mitjançant una identificació del cadastre i de la localització de les tanques existents.
b. Definir quina és l'ordenació de l'edificació dins de cada parcel.la, amb detall del sostre edificat i la seva volumetria.
c. Identificar quina és la xarxa d'infraestructures existent, tant en referència al grau d'urbanització dels carrers o camins, així com dels diferents serveis (aigua, enllumenat, sanejament, etc.) que hi pugui haver.

Art. VII.2.21
Inventari de construccions de l'àmbit del veïnat de Matamala

1. El Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable delimita l'àmbit del conegut com a veïnat de Matamala, en la qual d'ençà dels anys 70 comparteixen el territori diferents masos tradicionals i històrics amb parcel·les, refugis i alguns xalets construïts des de llavors, i que fins avui no ha estat possible pautar correctament.
2. L'àmbit delimitat queda subjecte a l'elaboració d'un inventari de les construccions existents, eliminant qualsevol expectativa de creixement. El desenvolupament del Pla en aquest sector tractarà de reconèixer els elements existents i paralitzar-ne qualsevol possible extensió.
3. Aquest inventari detallat haurà de:
a. Reflexar l'estat actual de la parcel·lació mitjançant una identificació del cadastre i de la localització de les tanques existents.
b. Definir quina és l'ordenació de l'edificació dins de cada parcel.la, amb detall del sostre edificat i la seva volumetria.
c. Identificar quina és la xarxa d'infraestructures existent, tant en referència al grau d'urbanització dels carrers o camins, així com dels diferents serveis (aigua, enllumenat, sanejament, etc.) que hi pugui haver.

Art. VII.2.22

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 185 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Divisions i segregacions de propietats

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys situats en S.N.U. no podran efectuar-se fraccionaments en contra del què disposa el Decret 169/83, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, ni obviant la unitat mínima forestal, que fou establerta amb caràcter indivisible en 25 ha pel Decret 35/1990, de 23 de gener. La segregació de finca rústica per sota de la unitat mínima de conreu, és competència del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, amb finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat, sense perjudici que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació. Així mateix, a més de la legislació exposada, caldrà donar compliment al vigent Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de Modernització de les Explotacions Agràries (BOE núm.159 de 5 de juliol de 2005).
2. Als efectes d'atorgament de llicència d'edificació s'exceptuaran del compliment de l'apartat 1 d'aquest paràgraf les segregacions inscrites en el Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries vigents des de 1988.
3. Es prohibeixen les segregacions que donin lloc a finques sense accés directes a vies o camins assenyalats en els plànols d'ordenació e. 1/10.000 i aquelles que no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents (marges, barrancs, torrents, rieres o camins).
4. D'acord amb l'article 47.2 de la Llei d'Urbanisme 1/2005, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable.

Art. VII.2.23
Abastament d'aigua

La disponibilitat i la qualitat de les aigües és competència de l'Agència Catalana de l'Aigua o autoritat competent.
Els possibles nous dipòsits d'abastament d'aigua hauran de construir-se enterrats o semienterrats; en el cas que això sigui inviable per condicions topogràfiques o característiques físiques del terreny, s'escollirà una ubicació que no provoqui impacte paisatgístic, i es tractaran les parets del dipòsit i el seu volt d'acord amb l'entorn paisatgístic en què s'ubiquen, amb l'ús de colors apropiats en dipòsits metàl·lics o plàstics, o materials rústics en els d'obra.
Els projectes per a la construcció de preses o dics amb la finalitat d'embassar o desviar aigua o en actuacions de restauració hidrològico-forestal no podran afectar a boscos de ribera, reconeguts en el Plànol de Qualificació del Sòl No Urbanitzable, i hauran d'assegurar el manteniment d'un cabal de manteniment i una adequació natural de les ribes i la cua de l'embassament artificial. L'obtenció de llicència requerirà també el procediment de Valoració municipal d'impacte ambiental, d'acord amb l'article VII.1.5, en el cas que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental.

Art. VII.2.24
Residus sòlids

1. Es permetrà, amb la prèvia autorització de la Junta de Residus, l'abocament de runes i terres en les canteres abandonades existents, seguint les directrius del corresponent projecte de restauració, i prèvia Valoració municipal d'impacte ambiental seguint el procediment descrit en l'article VII.1.5., en el cas que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació ambiental. De la mateixa manera es podran admetre les instal.lacions de tractament de residus en sòl no urbanitzable, atès que són instal.lacions que tenen caràcter d'interès públic i que s'han de poder emplaçar en l'àmbit de sòl urbanitzable. En aquest sentit s'ha qualificat com a Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics (clau 4) aquell existent al veïnat de Llebrers.
2. Els abocaments incontrolats de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta normativa, hauran de ser clausurats i restaurats els terrenys en el seu estat original en el terme més breu possible sempre que l'Ajuntament ho requereixi i a càrrec del propietari dels terrenys.

Art. VII.2.25
Línies elèctriques, telecomunicacions, gasoductes i altres infraestructures similars

1. La instal·lació de noves línies telefòniques i telegràfiques, antenes i repetidors, gasoductes i altres infraestructures similars queda condicionada a les determinacions particulars de cada zona contingudes al Capítol Tercer, i requerirà Valoració municipal d'impacte ambiental d'acord amb l'article VII.1.5, sempre que no estigui sotmès a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació ambiental. Si escau aquesta Valoració municipal d'impacte ambiental contindrà necessàriament, en l'apartat de descripció del projecte, els aspectes que contemplen els annexos 3 i 4 del Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i d'altres instal·lacions de radiocomunicació. (DOGC núm. 3404 de 7/6/01).
2. En el cas de proposar-se noves línies elèctriques, gasoductes i altres infrastructures lineals en l'àmbit de la normativa, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors paral·lels a les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del sòl no urbanitzable.
3. D'acord amb el conveni subscrit entre l'Ajuntament de Cassà de la Selva i les companyies subministradores de telefonia mòbil, els nous receptors de senyal s'ubicaran preferentment en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies, sempre que la tecnologia i la salut pública així ho permetin. Qualsevol nova instal·lació receptora s'afegirà a aquest conveni per tal de facilitar-ne el seu ús compartit per les diferents companyies.
4. Directrius per a les línies elèctriques i les telecomunicacions:

a. la instal·lació de línies elèctriques aèries es realitzarà amb la previsió de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors, i altres mesures que es consideren oportunes).

b. Per a eliminar, o reduir, el risc d'incendis provocats per línies en mal estat, el risc de xoc i electrocució d'aus i l'impacte negatiu sobre el paisatge, i en la mesura que sigui possible s'haurà de procedir a la modificació de les línies elèctriques existents mitjançant mesures com l'aïllament de conductors, la modificació de postes i torretes, la col·locació de dispositius salvaocells, etc.

c. En totes les vivendes i altres edificacions existents o de nova planta que no disposen actualment de connexió a xarxa elèctrica es prioritzarà l'ús de l'energia solar fotovoltàica per a la seva electrificació.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 186 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

d. Amb caràcter general es promourà l'ús de l'energia solar tèrmica i d'altres energies renovables, enfront de l'ús de calderes o motors de gas-oil, fuel-oil, fusta o similars.

e. Sense perjudici del punt 3 l'Ajuntament podrà transformar el conveni subscrit amb les companyies de telefonia mòbil en una ordenança municipal reguladora.

Art. VII.2.26
Protecció de les infraestructures
Vegeu Annex V

SECCIÓ 4. XARXA VIÀRIA, CAMINS I SENDERS

Art. VII.2.27
Classificació de la xarxa viària
Vegeu Annex V

Art. VII.2.28
Senyalització de la xarxa viària

1. A la Xarxa de carreteres és recomanable la col·locació de cartells-plànol de la xarxa de camins i senders de Cassà de la Selva, en punts estratègics on els vehicles pugui aturar-se convenientment, i de rètols indicadors dels accessos als camins rurals principals i secundaris que parteixen des d'aquestes carreteres, indicant el nom del camí i/o els principals topònims dels llocs als quals dóna accés.
2. Als camins rurals principals és recomanable la col·locació de cartells-plànol de la xarxa de camins i senders de Cassà de la Selva, a l'inici dels camins principals més importants: accés a Les Gavarres per Mas Cubell, Matamala, camí del Remei i camí d'Esclet, i de rètols indicadors dels creuaments de camins principals i secundaris, indicant el nom del camí i/o els principals topònims dels llocs als quals dóna accés.
3. Als camins rurals secundaris és recomanable la senyalització amb rètols indicadors dels creuaments de camins principals i secundaris, indicant el nom del camí i/o els principals topònims dels llocs als quals dóna accés.
4. Als camins rurals d'accés a finques els propietaris particulars poden senyalitzar la prohibició de l'accés públic, sempre que no existeixi un dret de pas adquirit que obligui a facilitar aquest accés. L'Ajuntament podrà requerir en tot moment a un propietari de facilitar l'accés públic, sempre que demostri l'existència d'aquest dret de pas.
5. És recomanable la senyalització adient de les rutes excursionistes i cicloturistes, seguint els models existents de senyalització de senders excursionistes de petit recorregut, i de les rutes cicloturistes L'Ajuntament de Cassà de la Selva definirà un model de cartell-plànol (2 x 1 m) i de rètol indicador (de 15 x 40 cm i punta de fletxa de 15 x 9 cm) per a utilitzar de manera homogènia en tota la xarxa viària, amb l'excepció de les rutes excursionistes i cicloturistes que tindran la seva pròpia.
6. Excepcionalment dins de l'espai del PEIN de les Gavarres, s'empraran els rètols normalitzats del Departament de medi Ambient i Habitatge.

Art. VII.2.29
Regulació de la xarxa viària i la circulació

1. Amb caràcter general en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (DOGC núm. 2680, de 1.4.98). D'acord amb aquest Decret l'Ajuntament de Cassà de la Selva podrà prohibir l'accés als camins rurals principals, secundaris i d'accés a finques en situacions d'elevat risc d'incendi, nevada, o altra situació de risc atmosfèric o ambiental que ho faci oportú.
2. No es permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al Decret 166/1998, amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslàlom, motocross i autocross o similars) que discorrin únicament sobre terrenys de conreu que no suposin cap modificació permanent de la topografia del terreny ni suposin l'eliminació de la vegetació natural existent.
3. L'obertura de circuits permanents tancats, a instàncies de particulars i d'entitats, serà permesa d'acord amb les disposicions del Capítol Tercer, i requerirà llicència municipal prèvia presentació de projecte que inclogui la Valoració municipal d'impacte ambiental a la qual es refereix l'Article VII.1.5.
4. Els camins d'accés a finques, de titularitat privada, tindran una amplada màxima de 4 m. i requeriran el tràmit de llicència municipal.
5. Els camins rurals principals tindran una amplada aconsellada de quatre metres i els secundaris de tres metres. En tots dos casos l'amplada màxima serà de sis metres (6 m).
6. Els camins i senders amb dret de pas tenen caràcter de lliure ús públic, i no es permesa la seva eliminació o modificació sense justificació i sense proveir un dret de pas alternatiu, prèvia sol·licitud per escrit a l'Ajuntament.
7. L'adequació dels camins rurals contemplarà únicament l'adequació de la plataforma amb grava o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaigües i, en el cas de camins principals, l'asfaltat amb colors que s'integrin a l'entorn. La realització de nous camins, la modificació del traçat o ampliació dels existents per part de particulars requerirà la llicència municipal i el tràmit de Valoració ambiental definit per l'article VII.1.5.
8. L'ampliació o modificació del traçat, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 7% en sòls tous o 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 4 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
9. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 187 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 1. PROTECCIÓN DE MEDIO FÍSICO, Y DEL PATRIMONIO NATURAL, HISTÓRICO Y CULTURAL

Art. VII.2.1

Protección de los cursos fluviales, las fuentes y las aguas

La protección de las aguas en el ámbito de esta normativa se regirá con carácter general por la legislación sectorial existente, y en particular por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Aigües (BOE n.º 176 de 24.7.01).

La delimitación exacta de zonas del dominio público hidráulico de las rieras de Cassà de la Selva resto supeditado a las determinaciones que establezca la Agencia Catalana del Agua, o autoridad competente. Preventivamente, la zonificación del suelo no urbanizable que hace el Capítulo Tercero de esta normativa define una Zona B, que en muchos casos toma forma de corredor fluvial (ancho de 100 m) que amplía el sistema hidrológico (Clave 2H).

No se podrá ocupar el dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre por instalaciones o construcciones de cualquier clase, permanentes, o temporales, excepto aquellas debidamente autorizadas y justificadas por su interés público;

Por la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de agua de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red pública de alcantarillado, la solicitud de licencia exigirá la justificación del tratamiento que se tenga que dar a estos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. En este último caso tomando también en consideración lo qué indica 2.2 de este Título. Todo esto, sin perjuicio de la autorización de vertido de acuerdo con la legislación sectorial.

La construcción de fundiciones sépticas para el saneamiento de viviendas aisladas, áreas de ocio y edificaciones similares solo podrá ser autorizada cuando se den garantías suficientes que no suponen ningún riesgo por la calidad de las aguas superficiales ni de las subterráneas, y cuando existan razones justificadas que impidan su conexión en la red pública de alcantarillado.

Los titulares de estas instalaciones restan obligados a demostrar en todo momento que sean requeridos el correcto estado de mantenimiento y su estanqueidad.

Para obtener licencia urbanística para nuevas edificaciones o reformas no conectadas en la red pública de abastecimiento de agua se tendrá que justificar debidamente en la solicitud de licencia la existencia de una dotación de agua necesaria que no provoque repercusiones negativas sobre el sistema hidrológico y sobre los otros aprovechamientos existentes.

Las canalizaciones y aprovechamientos de agua que se puedan autorizar en el ámbito inmediato de las fuentes y manantiales naturales del término municipal tendrán que garantizar su permanencia y respetar su tipología tradicional. Las posibles captaciones de aguas, debidamente autorizadas y dentro de los parámetros permitidos, se situarán a un mínimo de 50 metros de la fuente o manantial para garantizar el mantenimiento de un caudal de salida mínimo por su uso por las personas, la fauna salvaje y para permitir el crecimiento de la vegetación propia de la en torno a estas fuentes.

Los propietarios de terrenos donde haya fuentes, canales, acequias, puentes, y caminos, tendrán que mantener estos elementos y su entorno en buenas condiciones de seguridad, salubridad y estado público, y no podrán causar perjuicios a las posibilidades de utilización de estos recursos, ni de utilizar más caudal del que sea autorizado en la concesión vigente.

En una franja de 5 m. alrededor de canales y regueras los terrenos no podrán ser dedicados a usos que supongan la transformación de las condiciones actuales, excepto los usos de utilidad pública, en los cuales se procurará un mínimo impacto visual.

Directrices para la conservación de las rieras de Cassà de la Selva:

a. Se favorecerá el mantenimiento y la recuperación de las condiciones naturales de las rieras y otros cursos fluviales, sin que esté permitida su canalización permanente o dragado, con excepción de aquellas obras e instalaciones existentes debidamente autorizadas y justificadas por su interés público, en las cuales se aplicarán técnicas de bioingeniería fluvial, que aseguren la correcta integración al medio de las actuaciones.

b. En la zona de dominio público hidráulico se favorecerá la vegetación de ribera propia de las rieras de Cassà como lo vern (Alnus glutinosa), el fresno (Fraxinus angustifolia), el álamo (Populus alba), el chopo (P.nigra) y diferentes sauces (Salix alba, S.elaeagnos y S.purpurea), y se eliminarán las especies de árboles de plantación que no aparecen de manera natural al término (Populus deltoides, Platanus x hibrida, Robinia pseudacacia y otras).

Art. VII.2.2

Acuífero neògen

1. El aqüífer neògen de la llanura de Cassà se sitúa sobre arcillas, limos y arenas con algún nivel lenticular de carácter gravós, tiene una extensión importante dentro del término de Cassà, es una fuente importante de agua para las captaciones de abastecimiento municipal, y ocupa las áreas con mayor asentamiento humano – tanto en cuanto a viviendas de vecindarios como por las actividades agrícolas y ganaderas.

2. El aqüífer neògen se considera de interés para el municipio de Cassà de la Selva y el Ayuntamiento velará por su conservación en calidad y cantidad de agua, y tomará en especial consideración las afectaciones que puedan representar tanto las actividades existentes en el territorio como las que se puedan presentar al trámite de autorización.

Art. VII.2.3

Protección de los hábitats, de los elementos naturales y del paisaje

1. Se consideran especies y comunidades vegetales de interés en el ámbito de esta normativa:

a. Las siguientes comunidades, de acuerdo con la Clasificación de Hábitats presentes en Cataluña: 38.24* Prats dalladors, generalmente con Gaudinia fragilis, de la tierra baja lluviosa; 41.714 Bosques de robles (Quercus humilis, Q. x cerrioides), a menudo con encinas (Q. ilex), de tierra baja; 44.637* Freixenedes de Fraxinus angustifolia, de tierra baja; 45.2 Alcornocales; 45.3121* Encinares de tierra baja, catalano-occitanos; 45.3122* Encinares con robles (Quercus faginea, Q. x cerrioides, Q.pubescens), de tierra baja y de la morada submontà. La memoria informativa de esta normativa indica varias localizaciones de estas comunidades, sin tener carácter de inventario detallado.

b. Las especies vegetales protegidas en el ámbito del PEIN de las Gavarras: Cistus ladaniferus, Adenocarpus telonensis, Genista linifolia y Galium scabrum; Así y como las especies de interés local: Trifolium patens y Orchis laxiflora ssp. Laxiflora.

2. Se velará por la conservación, el mantenimiento y la restauración de las comunidades y especies indicadas en su punto anterior, y en general del arbolado y la vegetación espontánea y natural existente al suelo no urbanizable. Por eso no se permite la alteración injustificada de estos elementos naturales y se promoverá:

a. su correcta gestión en fincas particulares,

b. los proyectos de restauración, y

c. la creación de espacios naturales locales para su protección, de acuerdo con el Artículo 10 de esta normativa.

3. El Catálogo de Bienes a Proteger incluirá el correspondiente Catálogo de Árboles de Interés Local. La protección y conservación de sus elementos tal y como se describe en el artículo VII.2.5. de esta Normativa, vendrán determinados por el que especifique dicho Catálogo, que a la vez es documentación del POUM.

4. Los árboles solos, que no forman masas forestales (aislados en medio de campos y del medio rural, junto a los cortijos) se tendrán que conservar, sin distinción de especies. Excepcionalmente, y previa solicitud y autorización municipal, se podrán cortar por motivos sanitarios o de riesgo ambiental, siempre que sean sustituidos por un ejemplar joven de la misma especie o de otra especie autóctona de la plana gavarresa.

5. No se permitida la colocación de carteles u otros elementos publicitarios que distorsionen la visión del paisaje natural, especialmente que proyecten su silueta a la línea del horizonte.

6. No se permitido modificar el perfil del terreno mediante movimientos de tierras, llenados, excavaciones, cortes de roca o similares, excepto en aquellos casos que se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

7. Directrices para la protección de los hábitats, los elementos naturales y el paisaje:

a. Se velará por la progresiva transformación de las plantaciones forestales de eucaliptos por otros especies propias del país, tal como encinas, alcornoques, pinos o robles.

b. Se velará para estudiar y aprovechar las oportunidades que surjan de recuperar la vegetación de ribera y los prados dalladors en las parcelas de plantaciones de chopo y platanero más próximas a las rieras, sobre todo en el entorno de los puntos identificados de mayor calidad del bosque de ribera en la Memoria informativa, y que presenten unas mayores posibilidades de restauración.

c. Se velará porque las reforestaciones de pinos se orienten a la creación de un bosque alto irregular con sotobosque acompañante, sobre todo en aquellas parcelas contiguas con los bosquecillos preexistentes de la llanura cassanenca, y sin perjuicio de las normas particulares del Artículo VII.3.3.

d. Se velará por la mejora de los hábitats acuáticos del término municipal, y de manera particular a la esclusa de la Capçana, a la riera de la Verneda.

Art. VII.2.4

Mantenimiento de los procesos ecológicos del territorio

1. En el ámbito de la Plana de Cassà, que engloba los terrenos por debajo la cota altitudinal de 150 m., no se admitirá la reducción de extensión de las masas forestales actualmente existentes, ni la destrucción permanente de los márgenes herbáceos y arbustivos de los cultivos que utiliza la fauna para el tráfico, como hábitat, y para la alimentación, sin perjuicio de los aprovechamientos forestales regulados por el Departamento de Medio Ambiente, o administración competente.

2. La cota de altitud de 150 metros sobre el nivel del mar atraviesa el término en sentido NO-SE por la zona norte del casco urbano, y actúa de franja de contacto entre los hábitats agrícolas y forestales de la Plana de Cassà y las extensas masas forestales de la sierra de las Gavarras. El planeamiento general municipal velará para conseguir una correcta ensambladura del límite de esta zona con el suelo urbano y el suelo rural de la llanura de Cassà.

3. Los terrenos situados en el suroeste del término municipal, entre la riera de la Verneda y la riera Gotarra se caracterizan por un paisaje agroforestal suficiente muy conservado, y con algunos elementos remarcables (bosquecillos, riberas, prados inundables). Estos terrenos, además, forman parte de una franja territorial más extensa y de características similares que, atravesando diferentes municipios, podría actuar como área de conexión ecológica y paisajística entre las Gavarras, Cadiretes y, hacia el norte, las Guilleries. El planeamiento general municipal velará por el mantenimiento de una franja de terreno agroforestal con actividad agraria de bajo impacto que, a nivel local o superior, pueda actuar de conexión territorial.

4. Directrices para el mantenimiento de los procesos ecológicos:

a. La gestión agraria, forestal, turística y urbanística del territorio de la normativa, efectuada por las administraciones y la propiedad privada, tendrá que velar para el mantenimiento de un mosaico heterogéneo de zonas forestales, agrícolas, prados y páramos, evitando una excesiva fragmentación de estos diferentes usos en unidades de pequeñas dimensiones. El Capítulo Tercero especifica los criterios a seguir en cada zona de la normativa.

b. La franja de contacto entre el bosque de la sierra de las Gavarras y los campos y la zona urbana de la llanura, situada en el entorno de la cota de 150 m., y a la cual se refiere el apartado 2, representa un punto importante en cuanto a los procesos ecológicos (movimiento de animales, protección del bosque y de la erosión, dispersión de entonces, etc.). Se tendrá que procurar que se mantenga libre en el futuro, evitando cualquier contacto brusco entre usos (viales urbanos, edificios adentro del bosque, grandes construcciones a tocar del bosque, etc.), que provoque un aislamiento de los dos sistemas rural y forestal. La conservación y valorización podría ser a través de la vertebración de un camino de paseo excluido a vehículos en el entorno de esta cota, con itinerarios que desde allí partan hacia la llanura y la sierra, y algunos espacios puntuales de ocio ligero.

c. Se fomentará el mantenimiento y la creación de nuevas masas forestales de 1-3 Ha y de márgenes arbolados y arbustivos, en las zonas dominadas por cultivos, cuando estén separadas de más de 500 m. otros existentes, con el objetivo de crear pasajes funcionales para los seres vivos.

d. Se promoverá que el área de conexión ecológica y paisajística a la cual se refiere el apartado 3 pueda acontecer una verdadera conexión territorial entre las Gavarres, Cadiretes y las Guilleries, más allá de los límites del término de Cassà.

Art. VII.2.5.

Protección del patrimonio natural, histórico y cultural

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 188 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Art. VII.2.5.1
Protección del patrimonio natural

1. La Administración pública competente podrá declarar árboles de interés comarcal o de interés local los ejemplares que, por su particularidad científica o su historia, por las medidas excepcionales dentro de su especie o por su edad, son merecedores de medidas de protección. En el caso del municipio de Cassà de la Selva se considera la siguiente lista de árboles que reciben la consideración de árboles monumentales locales y están incluidos en el Catálogo de árboles de interés local del municipio, aprobado correspondientemente en Pleno Municipal el 24 de noviembre de 2005, indicados a los planos informativos, sin perjuicio otros que se puedan considerar por acuerdo municipal posterior. El Ayuntamiento velará por su conservación y buen mantenimiento.
2. La protección del Catálogo se remite al el DECRETO 47/1988, de 11 de febrero, publicado en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña. N.º 961- 04.03.1988 (Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca), que hace referencia en la declaración de árboles de interés comarcal y local. Desde este decreto se determina que los árboles declarados de interés comarcal o de interés local se considerarán protegidos. Esta protección implica la prohibición de cortarlos o arrancarlos totalmente o parcial, así como de dañarlos por cualquier medio. Para la realización de los tratamientos silvícolas y fitosanitarios que hagan falta para el mantenimiento del buen estado del árbol hará falta la autorización previa de la administración que ha hecho la declaración, en este caso el Ayuntamiento de Cassà de la Selva.
3. El catálogo de árboles de interés local del municipio lista los siguientes:

La Encina de Can Mercader
El Almez de Can Mercader
El Pino Grande de Can Mercader

Art. VII.2.5.2
Protección del patrimonio histórico y cultural

1. La protección del patrimonio histórico y cultural, incluido el patrimonio arqueológico, en el ámbito de estas normas se rige por la normativa y los corderos protegidos por el Catálogo de los Bienes a Proteger que se incorpora como documentación imperativa del POUM, de acuerdo con la Ley de Urbanismo. Este documento constitutivo del Pla incorpora su localización sobre el territorio. 2 La normativa del mencionado Catálogo define las formas de actuación en los bienes protegidos, las condiciones que tendrán que tener las posibles actuaciones, la regulación de los usos y el control en las actividades a realizar en los entornos definidos en los corderos protegidos siguientes, sin perjuicio otros que se puedan considerar por acuerdo municipal posterior.

Can Mercader vecindario de Verneda

3 Las reformas y las ampliaciones de las edificaciones catalogadas tendrán que cumplir también las disposiciones de VII.2.15 y siguientes de esta normativa. 4 Queda prohibido el desmantelamiento o demolición de este bienes catalogados de interés histórico-arqueológico, por los cuales se potenciarán las actuaciones que suponen su mejora, restauración y conservación.

5 Al inventario del patrimonio arqueológico de la Dirección General del Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura de la Generalitat de Cataluña se citan los siguientes yacimientos arqueológicos del municipio de Cassà de la Selva, que se incluyen en el Catálogo de Bienes a Proteger que integra el POUM, localizados en un plano.

SECCIÓN 2. NORMAS SOBRE REGULACIÓN De USOS
Art. VII.2.6
Limitaciones de usos con carácter general

Ver Anexo IV

Art. VII.2.7
Regulación de los usos agrícolas

1. Se considerarán actividades agrícolas o ganaderas las actividades relacionadas directamente con el cultivo de la tierra y la cría, reproducción y aprovechamiento de especies animales domesticadas. 2. El mantenimiento de la actividad agrícola familiar tiene carácter prioritario para la conservación del paisaje y de la actividad económica del municipio, por lo cual el Ayuntamiento ofrecerá las ventajas que sean a su alcance para las personas y familias vinculadas a explotaciones agrarias familiares. Entre estas ventajas, para los cuales el Ayuntamiento podrá definir las condiciones y dotar un fondo municipal específico, se podrán contar las facilidades en servicios personales (guardería, escolarización, sanitarios, gente mayor, vivienda rural para jóvenes agricultores, etc.) y el apoyo a la actividad agrícola (ayudas para actuaciones de mantenimiento y mejora del paisaje y las edificaciones rurales, medios materiales, campos de trabajo y escuelas-taller, fiscalidad local reducida, etc.).
3. El cultivo bajo plástico, en invernadero o túnel, será permitido en las zonas indicadas al Capítulo Tercero siempre que se sitúen a una distancia igual o superior a las que el Artículo VII.2.19 indica para los cierres de fincas. Así mismo tendrán que dejar una distancia complementaria siempre que haga falta para evitar que la sombra del invernadero pueda entrar a la explotación vecina. Estas distancias asegurarán la cura y la ordenación necesarias para el paisaje rural.
4. La construcción de almacenes e instalaciones agrícolas será permitida en las zonas indicadas al Capítulo Tercero. Las condiciones sobre las edificaciones (parcela mínima, edificabilidad, altura y otras) se establecen en el Artículo VII.2.15 y siguientes.
5. Directrices para la regulación de la actividad agrícola:

a. La transformación de terrenos forestales existentes en el ámbito de la normativa, definidos genéricamente por la Ley 6/88, Forestal de Cataluña, en agrícolas y su consideración como tales no es aconsejable, y en todo caso resto sometido al procedimiento de solicitud al Departamento de Medio Ambiente, o administración competente, y al trámite de información municipal previa que comporta este procedimiento.
b. En relación a la aplicación agrícola, y en la gestión en general, de las deyecciones ganaderas generadas en las actividades ganaderas intensivas es recomendable el seguimiento del Código de buenas prácticas agrarias en relación con el nitrógeno, aprobado por la Orden de 22 de octubre de 1998 (DOGC 2761, de 9.11.1998), así y como la no aplicación de basuras o fertilizantes a una distancia inferior a 10 m. de los cursos fluviales del término municipal.
c. En relación a la posible afección relacionada con el adobado y el riego, es oportuno promover la aplicación de las medidas de ahorro de agua que propone el DARP (www.gencat.es/darp/reg.htm), considerando que una adecuación ajustada del agua de riego a las necesidades hídricas del cultivo ayuda a evitar la percolación de nutrientes hacia los niveles acuíferos superficiales.
d. Se promoverá la agricultura ecológica, la artesanía rural y otras formas de diversificación de la economía agraria que puedan contribuir al mantenimiento de la actividad y la calidad del espacio rural, mediante actividades formativas, ferias y redes de comercialización de productos locales.

Art. VII.2.8
Regulación de los usos ganaderos

1. La actividad ganadera practicada de forma extensiva se considera compatible con los objetivos de regulación de los usos de esta normativa, incluso en las áreas de cortafuego de la sierra de las Gavarras, siempre que la carga ganadera existente no represente un riesgo de erosión, los terrenos no hayan sido afectados por incendios en años recientes, o se trate otras zonas repobladas o en proceso de regeneración, y siempre que haya autorización de la propiedad y de la administración pública para este pasto.
2. Las nuevas explotaciones ganaderas de carácter intensivo que no estén ligadas en la tierra no serán admitidas en ninguna circunstancia ni lugar, con el objetivo de no sobrepasar la carga ganadera total del municipio; con la excepción de aquellas que sustituyan, sin interrupción de la actividad, a otros preexistentes en la misma propiedad. Las explotaciones destinadas al vaquí de leche se admitirán en el municipio, por su importancia económica y medioambiental, siempre y cuando no contradigan la regulación de este artículo.
3. Las explotaciones ganaderas de carácter intensivo existentes en el momento de la aprobación de la Modificación Puntual (01/2oo3) podrán ampliar su capacidad siempre que:

a. en la solicitud de licencia para la ampliación se concrete la situación y las características del sistema de almacenamiento de purines y el depósito de cadáveres, la localización respecto a todo el resto de edificios situados en fincas vecinas en un radio de 100 m, con la especificación del uso de cada uno y la localización respecto a todas las regueras, rieras, fuentes y otros lugares con agua existentes en un radio de ciento cincuenta metros 150 m.
b. se sometan al procedimiento correspondiente de evaluación o valoración del impacto ambiental, de acuerdo con el artículo Arte. VII.1.5.
c. el proyecto de ampliación justifique adecuadamente el sistema y la capacidad de gestión de las deyecciones ganaderas, y en el caso concreto de proponer su aplicación en labrantíos se demuestre que, de acuerdo con la normativa sectorial vigente (Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre de 1991 (DOCE n.º L 75), Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero (BOE n.º 61 de 11.3.96), y otros que puedan incidir), que se dispone de capacidad suficiente de absorción de las deyecciones que genere la ampliación.
d. se someta a la legislación sectorial vigente y a las tramitaciones correspondientes ante las administraciones competentes.

4. La gestión de las deyecciones ganaderas seguirá el qué dispone el Decreto 50/2005, de 29 de marzo, de gestión de las deyecciones ganaderas.
5. Las instalaciones ganaderas de estabulación temporal o permanente que se ajusten a estas Normas tendrán que cumplir también las condiciones sobre las edificaciones (parcela mínima, edificabilidad, altura y otras) que se establecen en el Artículo VII.2.15 y siguientes de estas normas.
6. Será de obligado cumplimiento la legislación ganadera vigente que se compone de: el Decreto 61/1994 de 22 de febrero, sobre la regulación de las explotaciones ganaderas. La Orden de 7 de abril de 1994 por la cual se fijan normas de ordenación de las explotaciones porcinas, bovínes, avícolas y cunícolas. La RD 324/2000 de 3 de marzo, que establece las normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas (BOE 58 de 8 de marzo de 2000).

Art. VII.2.9
Marco general para la actividad forestal

1. La actividad forestal y las actuaciones relacionadas con la prevención y la extinción de los incendios forestales en el ámbito de esta normativa se regirá de manera general por las disposiciones de la legislación sectorial vigente y la autorización y las actuaciones de las administraciones competentes.
2. Los propietarios de fincas y parcelas del medio rural y forestal, incluidos los de los refugios forestales, tendrán que cumplir las medidas de prevención frente a los incendios forestales que determina el Decreto 64/1995, de 7 de marzo, por el cual se establecen medidas de prevención de incendios forestales (DOGC N.º 2022 de 10.3.1995).
3. Directrices para la actividad forestal:

a. Se promoverá la redacción de planes técnicos de gestión y mejora forestal para aquellas fincas forestales del municipio que todavía no dispongan.
b. Se promoverá la participación de las explotaciones y empresas forestales del término municipal a sistemas de certificación ecológica de los productos forestales.

4. En cualquier caso no se podrá contradecir el artículo 48 del Reglamento de la Ley de Urbanismo donde se regulan estas actividades.

Art. VII.2.10
Marco general de la caza y la pesca

La caza y la pesca se regirán de manera general por las disposiciones y periodos temporales definidos por la legislación sectorial vigente y de las administraciones competentes.

Art. VII.2.11
Regulación de las actividades extractivas y mineras

Las regulaciones siguientes hacen referencia a todas las instalaciones, superficies, tierras y obras vinculadas a actividades extractivas (minería, canteras, extracciones de áridos, etc.).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 189 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

1. Las actividades extractivas restan sometidas a una autorización ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de la intervención integral de la administración ambiente. En este trámite se inserta el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, al tratarse de proyectos del Anexo y del Real Decreto 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, y también el informe sobre el programa de restauración que prevé la Ley 12/1981, de 24 de diciembre, y el Decreto 343/1983, de 15 de julio.
2. Estas actividades restan sometidas también a la obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio del procedimiento que hay que seguir ante las administraciones sectoriales competentes.
El Capítulo Tercero indica las zonas en las cuales las actividades extractivas no se encuentran permitidas.
3. Las extracciones de carácter puntual al pie de carreteras y caminos rurales y forestales no son permitidas si no existe un proyecto aprobado de mejora o de nuevo camino o carretera que los contemple. El Ayuntamiento velará porque cualquier extracción puntual ilegal sea restaurada por sus responsables, si hace falta con la aportación de nuevas tierras que recuperen el perfil original del terreno.
4. Directrices para las actividades extractivas:
a. Se promoverá la restauración integrada de las actividades extractivas, consistente en la restauración continuada a lo largo del proceso de explotación, y no al final del mismo.
b. El Ayuntamiento orientará a los propietarios porque sean restauradas aquellas actividades extractivas incluidas las pequeñas extracciones junto a caminos rurales y forestales que, por uno u otro motivo, se encuentren sin restaurar desde hace tiempo.

Art. VII.2.12

Regulación de los usos industriales y comerciales

1. Con carácter general no se permite la implantación de actividades industriales de ninguna clase en el ámbito de esta normativa. Las actividades existentes con anterioridad a su aprobación vendrán reguladas en las Disposiciones Transitorias Sexta y Séptima del Reglamento de la Ley de Urbanismo.
2. De acuerdo con el arte. 48 del RLUC Siempre que la normativa particular de las diferentes zonas no indique el contrario, se prohíbe la implantación de actividades comerciales, exceptuando aquellas que tengan como objetivo la venta de productos provenientes de la propia explotación, y se desarrollen en instalaciones turísticas, recreativas, de alojamiento o restauración rurales, y aquellas que estén vinculadas a una vivienda rural existente. En todos estos casos los locales dedicados a la actividad comercial tendrán que cumplir las disposiciones de edificaciones rurales contenidas en el Artículo VII.2.15 y siguientes de estas normas, y tendrán que estar previstas y justificadas en la solicitud de autorización de la edificación o instalación en la que se tienen que desarrollar.
3. Las benzineres serán admitidas junto a las carreteras, sin perjuicio de las limitaciones que establece el Capítulo Tercero para las zonas A y B.

Art. VII.2.13

Regulación de los usos turísticos y del ocio

1. El ámbito de S.N.Uno. tiene un carácter de entorno rural, natural y forestal en el cual las actividades de ocio y turismo ligero en la natura, respetando nos valores naturales y culturales que
tiene este territorio, son las más adecuadas. La ruta cicloturista "Ruta del Carrilet, o Vía verde Girona-Cassà-Sant Feliu" y el sendero excursionista "Ruta de las Gavarras", ambos ya existentes, son un buen ejemplo del tipo de usos turísticos que puede admitir este territorio.
2. La Pineda Oscura es un área de ocio municipal dirigida principalmente al uso local y a los usuarios de la "Ruta del Carrilet o Vía Verde Girona-Cassà-Sant Feliu" que se mantendrá debidamente equipada y con los servicios necesarios para sus usuarios. El Ayuntamiento podrá decidir la creación de nuevas áreas de ocio con características similares en zonas adecuadas del término municipal.
3. Los usos turísticos y del ocio se ubicarán preferentemente en las zonas donde puedan suponer un impacto ambiental reducido, de acuerdo con las disposiciones del Capítulo Tercero, y con las normas sobre regulación de instalaciones y edificaciones. Los usos turísticos y de ocio preferentes, sean de iniciativa pública o privada, serán:
a. Zonas de aparcamiento disuasorias que faciliten el acceso a puntos de inicio de excursiones y áreas de ocio.
b. Campings y zonas de acampada municipales.
c. Servicios de hostelería y alojamiento con carácter de turismo rural y ecoturismo, de acuerdo con el artículo 51 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.
d. Albergues, casas de colonias y escuelas de la natura.
e. Àreas de ocio sombreadas y debidamente equipadas con servicios (mesas, lavabos, agua potable y picas para la limpieza, contenedores de desechos, rotulación informativa, etc.)
f. Circuitos ciclistas y ecuestres.
g. Caminos y senderos rurales para actividades recreativas y de interpretación del entorno.
h. Áreas, rutas e itinerarios interpretativos culturales, de natura y de actividades tradicionales y singulares de Cassà de la Selva.
i. Equipaciones para ecomuseus, centros de exposición y de aprendizaje, y similares, demostrativos de la cultura, las tradiciones y el patrimonio de Cassà de la Selva, las Gavarras y la llanura de la Selva.
4. La acampada libre es prohibida al término municipal. Las personas que quieran montar zonas de acampada con carácter temporal tendrán que dirigir una solicitud registrada a las Oficinas municipales del Ayuntamiento de Cassà, donde conste la autorización del propietario, la duración prevista de la acampada, el número de tiendas y un plano de situación del lugar donde se hará esta acampada, con una antelación mínima de 30 días a la práctica de esta actividad, y que será respuesta en 10 días, o bien se considerará autorizada por silencio administrativo. La pernoctación por una noche, con plantada de tiendas entre las 20 h. y las 10 h. de la mañana siguiente, será admitida de manera libre siempre que exista el permiso tácito de la propiedad. En todo caso la policía municipal podrá desalojar, previo aviso de la propiedad, y en todo momento, a las personas que pernocten sin este permiso.
5. Los campings, zonas de acampada y las instalaciones anexas se situarán únicamente fuera de las zonas arboladas, de matorrales y de bosque de ribera, y preferentemente sobre suelos de escaso valor agrícola.
6. Los usos de alojamiento y restauración, únicamente se podrán autorizar si son compatibles con el que determina el artículo 47.3 de la Ley de Urbanismo y en el artículo 55 de su Reglamento.
También se tendrá que garantizar el acceso rodado con la red viaria existente, el aparcamiento, el abastecimiento y recogida de agua, y la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos. En las edificaciones existentes destinadas a alojamiento o restauración se podrá permitir un incremento de superficie construida de hasta el 10%, siempre que la ampliación quede adosada en el edificio existente como un solo volumen y no suponga una pérdida de valores culturales o naturales.
7. Directrices para el turismo y el ocio:
a. Los usos y actividades que se propongan tendrán que tener en cuenta el riesgo de incendio forestal que puedan suponer, y el riesgo para sus usuarios en caso de incendio forestal.
b. Se podrá instalar puntos de información sobre el espacio natural de las Gavarras y sobre otros espacios naturales y elementos del patrimonio cultural locales, para difundir sus valores sin necesidad de una visita a toda la zona, o para orientar a los visitantes antes de entrar en estos espacios naturales.
c. El Ayuntamiento de Cassà de la Selva apoyará e impulsará la creación de la ruta cicloturística del Pirineo en el Mediterráneo, entre el Valle de Nuria-Ripoll-Olot-Girona-*Cassà y Sant Feliu de Guíxols.

SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES, LAS FINCAS Y LAS INFRAESTRUCTURAS

Art. VII.2.14

Edificaciones admitidas en medio rural. Posibilidades de edificación

1. De acuerdo con el que define la normativa vigente en Suelo No Urbanizable se admiten:
1.1. Las construcciones agrarias. Estas construcciones destinadas a explotaciones agrarias se tendrán que justificar expresamente con la autorización del Departamento de Agricultura en la correspondiente solicitud de licencia de obras. A estos efectos, además hará falta que el propietario de la finca justifique ser agricultor o ganadero profesional, y tendrá que justificar que más del 50% de sus ingresos anuales durante los tres últimos años provienen de la actividad agrícola- ganadera.
1.2. Instalaciones Forestales. Por norma general "el corcho, la leña y los otros productos forestales no necesitan edificaciones por su almacenamiento temporal en terrenos forestales. Esta operación se lleva a cabo en los correspondientes parques de madera o de corcho de las industrias de transformación. En todo caso son exigibles las condiciones del arte. 22.5 de la Ley 6/1988, que establece una parcela mínima de 25 ha y la garantía que no se produce impacto ecológico en su construcción ni en las infrastructuras complementarias.
1.3. Instalaciones relacionadas con las obras públicas. Tiene que entenderse que son aquellas directamente e inmediatas referidas a la ejecución, mantenimientos y servicio de las obras públicas, de acuerdo con el artículo 53 del Reglamento de la Ley de Urbanismo.
2. De acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 47 de la Ley de Urbanismo 1/2005, en el suelo no urbanizable pueden construirse actividades o equipaciones de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural, y edificaciones destinadas a vivienda familiar y que estén directamente y justificadamente asociadas a alguna actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, rústica.
2.1. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública.
• La autorización de las actuaciones específicas de interés público tiene que justificar debidamente que el ámbito de actuación no está sometido a un régimen especial de protección con el cual sean incompatibles, por razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales o por el hecho de estar sujeto a limitaciones olmo servidumbres para la protección del dominio público.
La necesidad de emplazamiento en el medio rural tiene que justificarse de forma exprés, y tiene que interpretarse estrictamente al contribuir a definir una excepción sobre el principio general
• El procedimiento para la aprobación de actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable se regula de acuerdo con el artículo 48 de la LLU 1/2005.
La relación con el territorio tiene que ser directa y no hay de haber otras alternativas, comparados los costes entre los cuales hay que tener también en cuenta los sociales y ecológicos.
2.2. Viviendas familiares.
A los efectos de esta normativa solo se considerarán viviendas familiares los que formen una unidad con la propiedad y la explotación agrícola-ganadera. A continuación se detalla la regulación a que estarán sometidos cada uno de estos usos y condiciones por su edificación.

Arte. VII.2.15

Viviendas familiares

1. Las viviendas familiares en suelo no urbanizable solo se podrán construir en los siguientes casos:
1.1. Los cortijos. Viviendas vinculadas a la explotación.
Se consideran viviendas familiares los cortijos, y todas aquellas viviendas que conformen una unidad en la propiedad y la explotación. A estos efectos no se considerará vivienda familiar la vivienda no relacionada con la explotación.
Además hará falta que el propietario de la finca justifique ser agricultor o ganadero profesional, y tendrá que justificar que más del 50% de sus ingresos anuales durante los tres últimos años provienen de la actividad agrícola-ganadera.
1.2. Crecimiento vegetativo de la población rural.
De acuerdo con el artículo 50.3 del RLUC, para facilitar el crecimiento vegetativo de los núcleos rurales y el desdoblamiento de las unidades familiares, se acepta en la zona D la construcción de una segunda vivienda rural a las fincas agrícolas, cuando se pueda justificar su vinculación en la explotación de esta, dando por sentado que el aprovechamiento urbanístico en cuanto a la construcción de viviendas se agotará con esta segunda vivienda.
Por la construcción de una segunda vivienda para desdoblar la unidad familiar, en el supuesto de que uno de los hijos continúe con la explotación agrícola-ganadera, habrá que mantener la misma finca como una sola finca registral, y no se podrá efectuar segregación de los terrenos a pesar de puedan cumplir la unidad mínima de cultivo.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 190 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

También habrá que acreditar ser agricultor o ganadero profesional del mismo modo que en el punto anterior.
1.3. Cortijos existentes abandonados, no habitados por agricultores o ganaderos, o en ruina.
Se considerará vivienda familiar y por tanto susceptible de obtener licencia de edificación, los cortijos existentes que en la actualidad están deshabitados, están destinados a vivienda no vinculado a la explotación, destinados a segunda residencia o están en ruina.
Se permite la reconstrucción y rehabilitación de las masías y casas rurales que haya que preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas o paisajísticas incluidas en el Catálogo específico de masías y casas rurales de Cassà de la Selva. El procedimiento para la aprobación de proyectos de reconstrucción y rehabilitación de este patrimonio se hará de acuerdo con el que establece la normativa vigente (Ley 1/2oo5).
En estos casos se podrá obtener la licencia para su reconstrucción, reforma o rehabilitación sin tener que acreditar su unidad en la propiedad y la explotación.

Art. VII.2.16
Tipología de las edificaciones rurales
Ver Anexo V

Art. VII.2.17
Instalaciones agropecuarias
1. Son las edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias. La acreditación de la vinculación de la finca irá acompañada de la documentación relacionada en el arte. VII.2.14.
2. Se tendrán que instalar en suelo rústico y agrícola, y dentro de este, en el de escaso valor. En las zonas forestales solo se puede admitir en las zonas de bosque degradado y nunca dentro de las formaciones arbóreas. En este caso son exigibles las condiciones del artículo 22.5 de la Ley 6/1988, que establece una parcela mínima de 25 ha. y la garantía que no produce impacto ecológico en su construcción ni en las infraestructuras complementarias. Las construcciones tendrán una zona libre de 20 m alrededor que se arborará con árboles de ribera o del lugar, situados en ringlera paralelamente a las fachadas. En la construcción de estas no puede dejarse la tochana vista.
3. Tendrán que separarse de todos los deslindes una distancia igual a su altura, y de la vía de acceso, un mínimo de 15 m.
4. Serán de aplicación el régimen específico por instalaciones porcinas y avícolas.
5. Las nuevas instalaciones porcinas y avícolas tendrán que instalarse en una distancia mínima de 500 m del núcleo de población, sin perjuicio de las distancias entre establecimientos que disponga la legislación sanitaria correspondiente.
6. Por mandato del Real Decreto 324/2000, las distancias de las granjas porcinas a que hace referencia el apartado 2 no serán inferiores a 100 m de las vías públicas importantes y a 25 m de cualquier vía pública, teniendo que estar rodeadas de una valla que las aísle suficientemente.
El Decreto 2602/68 y la Orden de 20/3/69 indican las correspondientes a las granjas avícolas.
7. Las instalaciones porcinas cumplirán, además de la autorización de la Administración de Agricultura y de Medio Ambiente en cuanto a actividades clasificadas, la preceptiva licencia municipal sometida a las siguientes condiciones:
a. Se situarán a 1000 m o más otras instalaciones y mataderos. b. Contendrán instalaciones para recoger cadáveres.
c. Se situarán en áreas alejadas y en lugares escondidos a la perspectiva visual y de las vistas panorámicas.
d. Dispondrán de instalaciones de carga y desinfección. e. Los locales serán de fácil limpieza y desinfección.
8. Las instalaciones para conejos se situarán a 500 m de distancia del matadero u otras explotaciones.
9. Para el resto de explotaciones agropecuarias será de aplicación la legislación sanitaria específica.
10. En cuanto al otorgamiento de licencia municipal de las construcciones vinculadas a las actividades descritas en los apartados precedentes se estará al que determina el artículo 49 del TRLUC.
11. Los residuos de las explotaciones ganaderas se gestionarán siempre según las determinaciones de la legislación vigente en Cataluña.
12. La capacidad y posibilidad de las instalaciones agropecuarias resta sometida a aquello que dispone el Artículo VII.2.7 y VII.2.8 de estas normas.

Art. VII.2.18
Instalaciones forestales
1. Las instalaciones forestales a cielo abierto podrán ser admitidas como instalaciones vinculadas a la propia explotación forestal productora de corcho, leña u otros productos forestales. La acreditación de la vinculación de la finca irá acompañada de la documentación relacionada con el arte. VII.2.14.1 Las nuevas instalaciones tendrán que justificar la existencia de bosques productores a la propia finca mediante permisos de extracción, por la existencia de un plan técnico de gestión y mejora forestal, o por un informe indicativo de la situación de las masas productoras en la propia explotación.
2. Las instalaciones en terreno forestal vendrán reguladas por el que dispone la legislación forestal vigente en Cataluña. En este sentido se considera que el corcho, la leña y los otros productos forestales no necesitan edificaciones por su almacenamiento temporal en terrenos forestales. Esta operación se lleva a cabo en los correspondientes parques de madera o de corcho de las industrias de transformación. En todo caso son exigibles las condiciones del arte. 22.5 de la Ley 6/1988, que establece una parcela mínima de 25 ha y la garantía que no se produce impacto ecológico en su construcción ni en las infraestructuras complementarias.
3. Las instalaciones fijas tendrán una zona libre de 20 m alrededor que se arborará con árboles de ribera o del lugar, situados en ringlera paralelamente a las fachadas. En la construcción de estas no puede dejarse la tochana vista. Las instalaciones tendrán que separarse de todos los deslindes una distancia igual a la altura, y de la vía de acceso, un mínimo de 15 m.
4. Los cierres de las parcelas con instalaciones forestales, se tendrán que ajustar a aquello que dispone el Artículo VII.2.19.
5. En cuanto al otorgamiento de licencia municipal de las construcciones vinculadas a las actividades descritas en los apartados precedentes, se estará al que determine el artículo 49 del TRLUC.
6. Las instalaciones forestales existentes tendrán que presentar la documentación necesaria incluyendo un plano detallado de situación, superficie edificada y alturas, para superar el trámite de licencia municipal y ajustarse a normativa.

Art. VII.2.19
Cierres de fincas
Ver Anexo V

Art. VII.2.20
Inventario de construcciones del ámbito de Refugios de las Gavarras
1. El Plano de Calificación del Suelo No Urbanizable delimita el ámbito semi-urbanizado de las Gavarras, denominado popularmente Refugios de las Gavarras, en la cual se produjo en 70 un proceso de parcelación y de edificación que hasta hoy no ha sido posible pautar correctamente.
2. El ámbito delimitado queda sujeto a la elaboración de un inventario de las construcciones existentes, eliminando cualquier expectativa de crecimiento. El desarrollo del Plan en este sector tratará de paralizar absolutamente el proceso constructivo de expansión, por su difícil accesibilidad, por la ilegalidad del propio proceso de asentamiento y para estar emplazado dentro del P.E.I.N. de las Gavarras.
3. Este inventario detallado tendrá que:
a. Reflejar el estado actual de la parcelación mediante una identificación del catastro y de la localización de las vallas existentes.
b. Definir cuál es la ordenación de la edificación dentro de cada parcela, con detalle del techo edificado y su volumetría.
c. Identificar cuál es la red de infraestructuras existente, tanto en referencia al grado de urbanización de las calles o caminos, así como de los diferentes servicios (agua, alumbrado, saneamiento, etc.) que pueda haber.

Art. VII.2.21
Inventario de construcciones del ámbito del vecindario de Matamala
1. El Plano de Calificación del Suelo No Urbanizable delimita el ámbito del conocido como vecindario de Matamala, en la cual desde los años 70 comparten el territorio diferentes cortijos tradicionales e históricos con parcelas, refugios y algunos chalés construidos desde entonces, y que hasta hoy no ha estado posible pautar correctamente.
2. El ámbito delimitado queda sujeto a la elaboración de un inventario de las construcciones existentes, eliminando cualquier expectativa de crecimiento. El desarrollo del Plan en este sector tratará de reconocer los elementos existentes y paralizar cualquier posible extensión.
3. Este inventario detallado tendrá que:
a. Reflejar el estado actual de la parcelación mediante una identificación del catastro y de la localización de las vallas existentes.
b. Definir cuál es la ordenación de la edificación dentro de cada parcela, con detalle del techo edificado y su volumetría.
c. Identificar cuál es la red de infraestructuras existente, tanto en referencia al grado de urbanización de las calles o caminos, así como de los diferentes servicios (agua, alumbrado, saneamiento, etc.) que pueda haber.

Art. VII.2.22
Divisiones y segregaciones de propiedades
1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos situados en S.N.Uno. no podrán efectuarse fraccionamientos en contra del que dispone el Decreto 169/83, de 12 de abril, sobre unidades mínimas de cultivo, ni obviando la unidad mínima forestal, que fue establecida con carácter indivisible en 25 ha por el Decreto 35/1990, de 23 de enero. La segregación de finca rústica por debajo de la unidad mínima de cultivo, es competencia del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca, con finalidad de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio que el Ayuntamiento declare innecesaria la licencia de parcelación. Así mismo, además de la legislación expuesta, habrá que dar cumplimiento en el vigente Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (BOE núm.159 de 5 de julio de 2005).
2. A los efectos de otorgamiento de licencia de edificación se exceptuarán del cumplimiento del apartado 1 de este párrafo las segregaciones inscritas en el Registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias vigentes desde 1988.
3. Se prohíben las segregaciones que den lugar a fincas sin acceso directos a vías o caminos señalados en los planos de ordenación e. 1/10.000 y aquellas que no tengan sus límites definidos por accidentes topológicos existentes (márgenes, barrancos, torrentes, rieras o caminos).
4. De acuerdo con el artículo 47.2 de la Ley de Urbanismo 1/2005, se prohíben las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

Art. VII.2.23
Abastecimiento de agua
La disponibilidad y la calidad de las aguas es competencia de la Agencia Catalana del Agua o autoridad competente.
Los posibles nuevos depósitos de abastecimiento de agua tendrán que construirse enterrados o semienterrados; en el supuesto de que esto sea inviable por condiciones topográficas o características físicas del terreno, se escogerá una ubicación que no provoque impacto paisajístico, y se tratarán las paredes del depósito y su voltio de acuerdo con el entorno paisajístico en que se ubican, con el uso de colores apropiados en depósitos metálicos o plásticos, o materiales rústicos en los de obra.
Los proyectos para la construcción de presas o diques con el fin de embalsar o desviar agua o en actuaciones de restauración hidrológico-forestal no podrán afectar a bosques de ribera, reconocidos en el Plano de Calificación del Suelo No Urbanizable, y tendrán que asegurar el mantenimiento de un caudal de mantenimiento y una adecuación natural de las orillas y la cola del embalse artificial. La obtención de licencia requerirá también el procedimiento de Valoración municipal de impacto ambiental, de acuerdo con el artículo VII.1.5, en el supuesto de que no esté sometido a evaluación de impacto ambiental.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 191 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Art. VII.2.24
Residuos sólidos
1. Se permitirá, con la previa autorización de la Junta de Residuos, el vertido de escombros y tierras en las canteras abandonadas existentes, siguiendo las directrices del correspondiente proyecto de restauración, y previa Valoración municipal de impacto ambiental siguiendo el procedimiento descrito en el artículo VII.1.5., en el supuesto de que no esté sometido a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación ambiental. Del mismo modo se podrán admitir las instalaciones de tratamiento de residuos en suelo no urbanizable, dado que son instalaciones que tienen carácter de interés público y que se tienen que poder emplazar en el ámbito de suelo urbanizable. En este sentido se ha calificado como Sistema de Infraestructuras y Servicios Técnicos (clave 4) aquel existente al vecindario de Galgos.
2. Los vertidos incontrolados de cualquier clase que se produzcan en el ámbito de esta normativa, tendrán que ser clausurados y restaurados los terrenos en su estado original en el término más breve posible siempre que el Ayuntamiento lo requiera y a cargo del propietario de los terrenos.
Are. VII.2.25
Tendidos eléctricos, telecomunicaciones, gasoductos y otras infraestructuras similares
1. La instalación de nuevas líneas telefónicas y telegráficas, antenas y repetidores, gasoductos y otras infraestructuras similares queda condicionada a las determinaciones particulares de cada zona contenidas al Capítulo Tercero, y requerirá Valoración municipal de impacto ambiental de acuerdo con el artículo VII.1.5, siempre que no esté sometido a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la legislación ambiental. Si procede esta Valoración municipal de impacto ambiental contendrá necesariamente, en el apartado de descripción del proyecto, los aspectos que contemplan los anexos 3 y 4 del Decreto 148/2001, de 29 de mayo, de ordenación ambiental de las instalaciones de telefonía móvil y otras instalaciones de radiocomunicación. (DOGC n.º 3404 de 7/6/01).
2. En el caso de proponerse nuevos tendidos eléctricos, gasoductos y otros infrastructuras lineales en el ámbito de la normativa, estas se canalizarán y se ordenarán conjuntamente con las existentes, previendo corredores paralelos a las grandes infraestructuras de comunicación o por los terrenos que menos perjudiquen la calidad ambiental y paisajística del suelo no urbanizable.
3. De acuerdo con el convenio subscrito entre el Ayuntamiento de Cassà de la Selva y las compañías suministradoras de telefonía móvil, los nuevos receptores de señal se ubicarán preferentemente en antenas ya existentes y compartidas por las diferentes compañías, siempre que la tecnología y la salud pública así lo permitan. Cualquier nueva instalación receptora se añadirá a este convenio para facilitar su uso compartido por las diferentes compañías.
4. Directrices para los tendidos eléctricos y las telecomunicaciones:
a. la instalación de tendidos eléctricos aéreos se realizará con la previsión de dispositivos encaminados a impedir la colisión o electrocución de aves (dispositivos salvapájaros, aislamiento de conductores, y otras medidas que se consideran oportunas).
b. Para eliminar, o reducir, el riesgo de incendios provocados por líneas en mal sido, el riesgo de choque y electrocución de aves y el impacto negativo sobre el paisaje, y en la medida de lo posible se tendrá que proceder a la modificación de los tendidos eléctricos existentes mediante medidas como el aislamiento de conductores, la modificación de postas y torretas, la colocación de dispositivos salvapájaros, etc.
c. En todas las viviendas y otras edificaciones existentes o de nueva planta que no disponen actualmente de conexión a red eléctrica se priorizará el uso de la energía solar fotovoltàica para su electrificación.
d. Con carácter general se promoverá el uso de la energía solar térmica y otras energías renovables, frente al uso de calderas o motores de gas-oil, fuel-oil, madera o similares.
e. Sin perjuicio del punto 3 el Ayuntamiento podrá transformar el convenio subscrito con las compañías de telefonía móvil en una ordenanza municipal reguladora.
Art. VII.2.26
Protección de las infraestructuras
Ver Anexo V
SECCIÓN 4. RED VIARIA, CAMINOS Y SENDEROS
Arte. VII.2.27
Clasificación de la red viaria
Ver Anexo V
Art. VII.2.28
Señalización de la red viaria
1. En la Red de carreteras es recomendable la colocación de carteles-plano de la red de caminos y senderos de Cassà de la Selva, en puntos estratégicos donde los vehículos puedan pararse convenientemente, y de letreros indicadores de los accesos a los caminos rurales principales y secundarios que parten desde estas carreteras, indicando el nombre del camino y/o los principales topónimos de los lugares a los cuales da acceso.
2. A los caminos rurales principales es recomendable la colocación de carteles-plano de la red de caminos y senderos de Cassà de la Selva, al inicio de los caminos principales más importantes: acceso a Las Gavarras por Mas Cubell, Matamala, camino de Remei y camino de Esclet, y de letreros indicadores de los cruzamientos de caminos principales y secundarios, indicando el nombre del camino y/o los principales topónimos de los lugares a los cuales da acceso.
3. A los caminos rurales secundarios es recomendable la señalización con letreros indicadores de los cruzamientos de caminos principales y secundarios, indicando el nombre del camino y/o los principales topónimos de los lugares a los cuales da acceso.
4. A los caminos rurales de acceso a fincas los propietarios particulares pueden señalizar la prohibición del acceso público, siempre que no exista un derecho de paso adquirido que obligue a facilitar este acceso. El Ayuntamiento podrá requerir en todo momento a un propietario de facilitar el acceso público, siempre que demuestre la existencia de este derecho de.
5. Es recomendable la señalización adecuada de las rutas excursionistas y cicloturistas, siguiendo los modelos existentes de señalización de senderos excursionistas de pequeño recorrido, y de las rutas cicloturistas El Ayuntamiento de Cassà de la Selva definirá un modelo de cartel-plano (2 x 1 m) y de letrero indicador (de 15 x 40 cm y punta de flecha de 15 x 9 cm) para utilizar de manera homogénea en toda la red viaria, con la excepción de las rutas excursionistas y cicloturistas que tendrán su propia.
6. Excepcionalmente dentro del espacio del PEIN de las Gavarras, se emplearán los letreros normalizados del Departamento de medio ambiente y Vivienda.
Arte. VII.2.29
Regulación de la red viaria y la circulación
1. Con carácter general en toda la red de caminos rurales y senderos es de aplicación aquello que disponen la Ley 9/1995, de 27 de julio, de regulación del acceso motorizado al medio natural, y el Decreto 166/1998, de 8 de julio, de regulación del acceso motorizado al medio natural (DOGC n.º 2680, de 1.4.98). De acuerdo con este Decreto el Ayuntamiento de Cassà de la Selva podrá prohibir el acceso a los caminos rurales principales, secundarios y de acceso a fincas en situaciones de elevado riesgo de incendio, nevada, u otra situación de riesgo atmosférico o ambiental que lo haga oportuno.
2. No se permitida la apertura de áreas de circulación para el ocio y el deporte, de itinerarios para el motociclismo de montaña ni de circuitos permanentes no cerrados, tal y como se tipifican al Decreto 166/1998, con la excepción de circuitos temporales para carreras puntuales (slalom, motocross y autocross o similares) que discurran únicamente sobre terrenos de cultivo que no supongan ninguna modificación permanente de la topografía del terreno ni supongan la eliminación de la vegetación natural existente.
3. La apertura de circuitos permanentes cerrados, a instancia de particulares y de entidades, será permitida de acuerdo con las disposiciones del Capítulo Tercero, y requerirá licencia municipal previa presentación de proyecto que incluya la Valoración municipal de impacto ambiental a la cual se refiere el Artículo VII.1.5.
4. Los caminos de acceso a fincas, de titularidad privada, tendrán una anchura máxima de 4 m. y requerirán el trámite de licencia municipal.
5. Los caminos rurales principales tendrán una anchura aconsejada de cuatro metros y los secundarios de tres metros. En ambos casos la anchura máxima será de seis metros (6 m).
6. Los caminos y senderos con derecho de tienen carácter de libre uso público, y no se permitida su eliminación o modificación sin justificación y sin proveer un derecho de paso alternativo, previa solicitud por escrito al Ayuntamiento.
7. La adecuación de los caminos rurales contemplará únicamente la adecuación de la plataforma con graba o tochana limpia triturada, y la formación de cunetas y trencaigües y, en el caso de caminos principales, el asfaltado con colores que se integren al entorno. La realización de nuevos caminos, la modificación del trazado o ampliación de los existentes por parte de particulares requerirá la licencia municipal y el trámite de Valoración ambiental definido por el artículo VII.1.5.
8. La ampliación o modificación del trazado, así como la construcción de vías de acceso de cualquier naturaleza, no tendrá que generar pendientes superiores al 7% en suelos blandos o 15% en suelos duros, ni terraplenes o desmontes de más de 4 m. de altura. Los taludes resultantes se tendrán que revegetar convenientemente con vegetación herbácea, arbustiva y arbórea y no podrán suponer ninguna modificación de las escorrentías ni de los cursos fluviales existentes.
9. Se prohíbe la apertura de caminos en cornisa o de vistas panorámica.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 192 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

TÍTOL VII
REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
CAPITOL TERCER. ZONIFICACIÓ I NORMES PARTICULARS D'ORDENACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER A LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 4. ZONA C. ESPAI NATURAL DE LA SERRA DE LES GAVARRES.

Art. VII.3.6
Definició i objectiu específic de la Zona C

1. La Zona C compren el sòl no urbanitzable del terme municipal situat a la serra de les Gavarres delimitat de manera general per la cota de 150 m. d'altitud, incloent també aquells fons de vall de menor altitud que s'endinsen a la serra així i com el bosc de Can Capsana, tal i com detalla en el Plànol de la Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Aquest àmbit es troba dominat pel bosc d'alzina, sureda i pi, amb enclavaments agrícoles de petites dimensions, als fons de vall i d'extensió mitjana a l'altiplà de Matamala. L'espai PEIN de Les Gavarres, definit d'acord amb el Pla Especial de Delimitació definitiva aprovat per acord de Govern de 6 de juny de 2006 (resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny), queda totalment inclòs dins d'aquesta zona que té una delimitació més àmplia.
2. L'objectiu específic d'aquesta zona és el de protegir l'espai natural de les Gavarres, i mantenir el bosc existent, facilitant la seva explotació sostenible, i en concret l'extracció del suro i d'altres productes forestals. El manteniment dels enclavaments agrícoles existents, embosquinats i puntualment nous, també és clau per a diversificar els hàbitats i proporcionar espais oberts per a l'aliment de la fauna.

Art. VII.3.7
Normes particulars de la Zona C

0. En l'àmbit del PEIN de les Gavarres definit d'acord amb el Pla Especial de Delimitació definitiva aprovat per acord de Govern de 6 de juny de 2006 (resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny) regeix allò que està l'establert a les normes d'ordenació del Pla Especial de delimitació definitiva aprovat i vigent, sense prejudici que les disposicions del POUM comportin una protecció més estricta, tal i com preveu l'article VII.1.1.3.
1. Usos dominants:
Espai natural
Forestal
2. Usos compatibles:
Agrícola
Ramader intensiu d'estabulació
Ramader extensiu
Habitatge familiar rural "Refugis forestals"
Paisatgístic
Educatiu Cultural
Restauració, allotjament rural i càmping
Àrees de lleure
Activitats extractives sobre terrenys de conreu
3. Usos incompatibles:
Activitats extractives sobre terrenys forestals
Circuits permanents tancats
4. L'habitatge familiar rural només serà permès d'acord amb les normes de la Secció 3 d'aquesta normativa on es regulen les edificacions del S.N.U (art. VII.2.15, 16 i 17). A més seran permeses els magatzems i instal·lacions auxiliars per a l'activitat agrícola, ramadera i surera, incloses les basses de reg, i les instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.

5. Les granges per als usos ramaders intensius s'han d'ajustar al què disposa l'Article VII.2.8 i la Secció 3, de manera que només són compatibles en les ubicacions actualment existents i amb les condicions d'ampliació fixades als articles que s'indica.

6. Les activitats extractives hauran de seguir les disposicions de l'Article VII.2.11 i només seran permeses sobre terrenys de conreu, i el pendent entre els punts de màxima i mínima altitud de la parcel·la a explotar sigui inferior al 20%. Les activitats que es portin a terme hauran d'assegurar la restauració de la topografia original del terreny una vegada acabada l'activitat, si cal mitjançant reompliments. Tot això sense perjudici de les limitacions posteriors a les activitats extractives que es puguin establir en el marc de l'espai natural PEIN de les Gavarres.

7. L'Ajuntament de Cassà de la Selva vetllarà perquè la totalitat d'aquest àmbit sigui reconegut com a espai natural per la Generalitat de Catalunya, bé per la seva agregació al PEIN de les Gavarres, bé per la seva consideració d'espai natural de vora del PEIN. Mentre no es concreti aquesta incorporació l'Ajuntament gestionarà la franja no inclosa al PEIN amb criteris equivalents als que s'apliquen per a aquest espai natural, i les llicències d'actuació que es presentin hauran de tenir- ho així en compte en relació a la seva Valoració municipal d'impacte ambiental.

8. La regulació i gestió de l'activitat forestal és responsabilitat de l'administració competent, sense perjudici d'aquelles activitats que requereixin llicència municipal. En tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya).

9. Es fomentarà el manteniment de totes les terres agrícoles i les pastures incloses en aquest àmbit, fins i tot aquelles que es pugui demostrar per qualsevol fotografia aèria posterior al 1960 que s'hagin embosquinat en anys recents. De manera puntual, i sense perjudici de l'autorització de

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 193 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

l'administració competent en matèria forestal, es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturals, que no es podran conrear en cap cas, i d'un màxim de 2 Ha enmig del bosc en terrenys amb un pendent inferior al 5% sempre que no hi hagi cap espai obert en un perímetre de 300 m. de radi.

10. El planejament general municipal vetllarà per aconseguir un correcte encaix del límit d'aquesta zona amb el sòl urbà i el sòl rural de la plana de Cassà. La franja de contacte entre els usos forestal, i l'agrícola i/o urbà de la plana representa un punt important en quant als processos ecològics i s'haurà de mantenir lliure en el futur, evitant qualsevol contacte brusc entre usos (vials urbans, edificis endins del bosc, grans construccions a tocar del bosc, etc.), que provoqui un aïllament dels dos sistemes rural i forestal.

11. Els usos educatiu, cultural, i de restauració i allotjament rural s'hauran d'integrar en habitatges rurals tradicionals existents, i requeriran d'un acord municipal favorable en quant al seu interès públic.

12. Només són compatibles els "refugis forestals" existents que es trobin dins dels àmbits de les urbanitzacions forestals de les Gavarres, definits i regits per l'Article VII.2.20 d'aquesta normativa. No es permetran nous refugis forestals en la totalitat d'aquesta zona.

13. S'evitaran els tancaments de finques i de voltants d'habitatges i refugis que puguin representar una limitació als moviments de la fauna, d'acord amb el que disposa l'Article VII.2.19 d'aquestes normes.

14. D'acord amb la normativa vigent es podran crear àrees forestals recreatives, rutes excursionistes i un itinerari de la cota 150 m., seguint la directriu plantejada a l'Article VII.2.4.4.b, i adreçades principalment a un ús públic lleuger, sense consolidar-se com a grans centres de serveis turístics, i situant-se en llocs on no comportin riscos d'incendis, ni riscos per a les persones en cas d'incendi.

15. En sòls agrícoles i erms, pròxims a senders existents i a àrees forestals recreatives, es podran crear aparcaments dissuassoris per als visitants de la serra d'una superfície màxima de 1000 m^2.

TÍTULO VII
REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO TERCERO. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN De USOS Y ACTIVIDADES PARA LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 4. ZONA C. ESPACIO NATURAL DE LA SIERRA DE LAS GAVARRAS.
Art. VII.3.6
Definición y objetivo específico de la Zona C
1. La Zona C compran el suelo no urbanizable del término municipal situado a la sierra de las Gavarras delimitado de manera general por la cota de 150 m. de altitud, incluyendo también aquellos fondos de valle de menor altitud que se adentran a la sierra así y como el bosque de Can Capsana, tal y como detalla en el Plano de la Calificación del Suelo No Urbanizable. Este ámbito se encuentra dominado por el bosque de encina, alcornocal y pino, con enclaves agrícolas de pequeñas dimensiones, a los fondos de valle y de extensión media a la meseta de Matamala. El espacio PEIN de Las Gavarras, definido de acuerdo con el Plan Especial de Delimitación definitiva aprobado por acuerdo de Gobierno de 6 de junio de 2006 (resolución MAH/2339/2006, de 27 de junio), queda totalmente incluido dentro de esta zona que tiene una delimitación más amplia.
2. El objetivo específico de esta zona es el de proteger el espacio natural de las Gavarras, y mantener el bosque existente, facilitando su explotación sostenible, y en concreto la extracción del corcho y otros productos forestales. El mantenimiento de los enclaves agrícolas existentes, embosquinats y puntualmente nuevos, también es clave para diversificar los hábitats y proporcionar espacios abiertos para el alimento de la fauna.
Art. VII.3.7
Normas particulares de la Zona C
0.En el ámbito del PEIN de las Gavarras definido de acuerdo con el Plan Especial de Delimitación definitiva aprobado por acuerdo de Gobierno de 6 de junio de 2006 (resolución MAH/2339/2006, de 27 de junio) rige aquello que está el establecido a las normas de ordenación del Plan Especial de delimitación definitiva aprobado y vigente, sin prejuicio que las disposiciones del POUM comporten una protección más estricta, tal y como prevé el artículo VII.1.1.3.
1. Usos dominantes: Espacio natural Forestal
2. Usos compatibles:
Agrícola
Ganadero intensivo de estabulación
Ganadero extensivo
Vivienda familiar rural "Refugios forestales"
Paisajístico
Educativo Cultural
Restauración, alojamiento rural y camping Áreas de ocio
Actividades extractivas sobre terrenos de cultivo
3. Usos incompatibles:
Actividades extractivas sobre terrenos forestales
Circuitos permanentes cerrados
4. La vivienda familiar rural solo será permitido de acuerdo con las normas de la Sección 3 de esta normativa donde se regulan las edificaciones del S.N.Uno (arte. VII.2.15, 16 y 17). Además serán permitidas los almacenes e instalaciones auxiliares para la actividad agrícola, ganadera y alcornoque, incluidas las balsas de riego, y las instalaciones de utilidad pública o interés social que tengan que emplazarse en el medio rural.
5. Las granjas para los usos ganaderos intensivos se tienen que ajustar al qué dispone el Artículo VII.2.8 y la Sección 3, de forma que solo son compatibles en las ubicaciones actualmente existentes y con las condiciones de ampliación fijadas en los artículos que se indica.
6. Las actividades extractivas tendrán que seguir las disposiciones del Artículo VII.2.11 y solo serán permitidas sobre terrenos de cultivo, y la pendiente entre los puntos de máxima y mínima altitud de la parcela a explotar sea inferior al 20%. Las actividades que se lleven a cabo tendrán que asegurar la restauración de la topografía original del terreno una vez acabada la actividad, si hace falta intermediando rellenados. Todo esto sin perjuicio de las limitaciones posteriores a las actividades extractivas que se puedan establecer en el marco del espacio natural PEIN de las Gavarras.
7. El Ayuntamiento de Cassà de la Selva velará para que la totalidad de este ámbito sea reconocido como espacio natural por la Generalitat de Cataluña, bien por su agregación al PEIN de las Gavarras, bien por su consideración de espacio natural de borde del PEIN. Mientras no se concrete esta incorporación el Ayuntamiento gestionará la franja no incluida al PEIN con criterios equivalentes a los que se aplican para este espacio natural, y las licencias de actuación que se presenten tendrán que tener- lo así en cuenta en relación a su Valoración municipal de impacto ambiental.
8. La regulación y gestión de la actividad forestal es responsabilidad de la administración competente, sin perjuicio de aquellas actividades que requieran licencia municipal. En todo aquello que sea aplicable, se observarán los preceptos específicos establecidos por la legislación forestal vigente (Ley 6/1988 de 30 de marzo, Forestal de Cataluña).
9. Se fomentará el mantenimiento de todas las tierras agrícolas y los pastos incluidos en este ámbito, incluso aquellas que se pueda demostrar por cualquier fotografía aérea posterior al 1960 que se hayan embosquinat en años recientes. De manera puntual, y sin perjuicio de la autorización de la administración competente en materia forestal, se permitirá la apertura de espacios de pastos seminaturales, que no se podrán cultivar en ningún caso, y de un máximo de 2 Ha en medio del bosque en terrenos con una pendiente inferior al 5% siempre que no haya ningún espacio abierto en un perímetro de 300 m. de radio.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 194 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

10. El planeamiento general municipal velará para conseguir una correcta ensambladura del límite de esta zona con el suelo urbano y el suelo rural de la llanura de Cassà. La franja de contacto entre los usos forestal, y el agrícola y/o urbano de la llanura representa un punto importante en en cuanto a los procesos ecológicos y se tendrá que mantener libre en el futuro, evitando cualquier contacto brusco entre usos (viales urbanos, edificios adentro del bosque, grandes construcciones a tocar del bosque, etc.), que provoque un aislamiento de los dos sistemas rural y forestal.
11. Los usos educativo, cultural, y de restauración y alojamiento rural se tendrán que integrar en viviendas rurales tradicionales existentes, y requerirán de un acuerdo municipal favorable en en cuanto a su interés público.
12. Solo son compatibles los "refugios forestales" existentes que se encuentren dentro de los ámbitos de las urbanizaciones forestales de las Gavarras, definidos y regidos por el Artículo VII.2.20 de esta normativa. No se permitirán nuevos refugios forestales en la totalidad de esta zona.
13. Se evitarán los cierres de fincas y de alrededores de viviendas y refugios que puedan representar una limitación a los movimientos de la fauna, de acuerdo con el que dispone el Artículo VII.2.19 de estas normas.
14. De acuerdo con la normativa vigente se podrán crear áreas forestales recreativas, rutas excursionistas y un itinerario de la cota 150 m., siguiendo la directriz planteada en el Artículo VII.2.4.4.b, y dirigidas principalmente a un uso público ligero, sin consolidarse como grandes centros de servicios turísticos, y situándose en lugares donde no comporten riesgos de incendios, zni riesgos para las personas en caso de incendio.
15. En suelos agrícolas y baldíos, próximos a senderos existentes y en áreas forestales recreativas, se podrán crear aparcamientos dissuasorios para los visitantes de la sierra de una superficie máxima de 1000 m².

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 195 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

novembre 2025

projecte PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE CATALUNYA

CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE CATALUÑA

gencat — Contacte

Cercador de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya — versió: 1.0.3

Inici | Cerca avançada | Ajuda

Imatges | Plànols

« anterior 1 següent »

Torna a cercar

Tornar al llistat

Nom:	CAN TORRES - CAN MERCADER - CAN VILALLONGA PETIT
Altres noms:	
Adreça:	Casa núm. 21
Localització:	Cassà de la Selva (Gironès)

CAN TORRES - CAN MERCADER - CAN VILALLONGA PETIT ×

Anterior Següent



Informació detallada

Autor:	Castells i Llavanera, Ramon Maria
Data (mes/any):	1 / 1982
Descripció:	Vista de l'edifici

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 196 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CAN TORRES - CAN MERCADER - CAN VILALLONGA PETIT ×

‹ Anterior Següent ›



Informació detallada

Autor:	Castells i Llavanera, Ramon Maria
Data (mes/any):	1 / 1982
Descripció:	Vista de l'edifici

Identificació	Descripció	Intervencions	Proteccions	Fonts i documentació

Estil

Obra popular

Tipus d'ús

Original:	Agropecuària	Masia
Actual:	Habitatge	Segona residència

Estat de conservació

Sense estats de conservació

Titularitat

Sense titularitats

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 197 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEÏNAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

Identificació | **Descripció** | Intervencions | Proteccions | Fonts i documentació

Èpoques

Segles: XVI -
XVIII Final -

Autors

Sense autors

Descripció

Masia tradicional amb murs de càrrega de pedra morterada. Planta rectangular de tipus basilical amb estructura de tres crugies. La coberta del cos central té la teulada a dues aigües amb pendent cap a la façana principal, fet diferencial del tipus tradicional. Posteriorment s'afegí una pallissa a la façana de llevant. Durant el s. XIX es fan ampliacions. Portes d'accés i finestres amb carreus de pedra i ampit motllurat.

Notícies històriques

El mas segurament és una construcció del s. XVI, però l'estructura actual és fruit d'una reforma del s. XVIII segons consta a la llinda de la porta d'accés (1781). El mas tenia el nom de Can Vilallonga Petit, la qual cosa fa pensar que hauria estat una masoveria del mas Vilallonga del mateix veïnat. Les reformes de principis del segle XX ampliaren el conjunt i li donaren el nom del nou propietari Sr. Torres, segons consta al portal d'accés principal.

Identificació | Descripció | **Intervencions** | Proteccions | Fonts i documentació

Sense intervencions

Identificació | Descripció | Intervencions | **Proteccions** | Fonts i documentació

Protecció	Núm. Registre / Catàleg	Disposició	Data Disposició	Publicació	Data publicació
BCIL	14567-I	Aprovació definitiva comissió urbanisme	20/11/1991		

Identificació | Descripció | Intervencions | Proteccions | **Fonts i documentació**

Documentació

Sense documentació

Referències bibliogràfiques

Sense referències bibliogràfiques

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 198 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE L´AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA (INCLÓS EN POUM 2009)
CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA (INCLUIDO EN EL POUM 2009)

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

4
Des. 87.

DENOMINACIÓ: CAN TORRES. (Can Mercader).

LOCALITZACIÓ: Casa nº 21. Veïnat de Verneda (10).

ÈPOCA: Reform. 1781 **AUTOR:**

DESCRIPCIÓ:
Masia tradicional de parets portants de pedra morterada, estructurada interiorment en tres crugies paral.leles. El cos central és de major alçada, similar al tipus basilical.
La coberta és de teula àrab a dues vessants, excepte el cos central, més alt, amb pendents cap a les façanes principal i posterior.
Presenta una pallissa annexa adossada a la façana de llevant.
Hi han uns cossos annexes laterals ben integrats en el conjunt.

ESTAT DE CONSERVACIÓ:
El conjunt es troba en mitjà estat de conservació.

UTILITZACIÓ:
Segona residència.

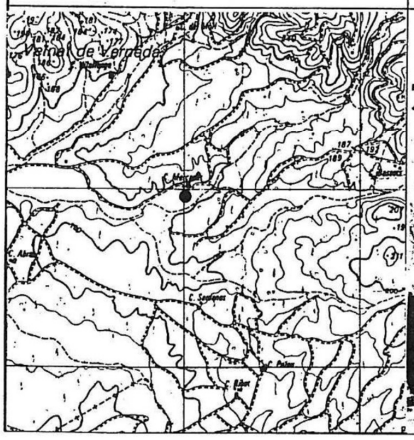
ACCÉS: Camí que neix a la urbanització Mas Cubells.

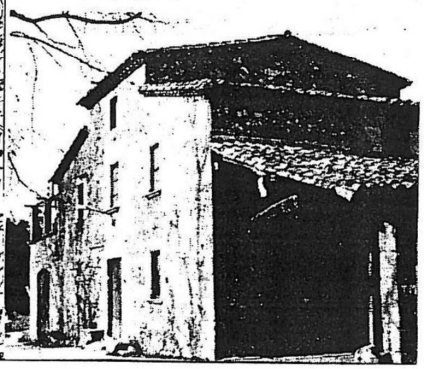
ENTORN:
Agrícola-forestal.

RÈGIM JURÍDIC:
Propietat particular.

EMPLAÇAMENT: E. 1/25000

FOTOGRAFIA:





Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 199 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

PROTECCIÓ EXISTENT:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sol no Urbanitzable.

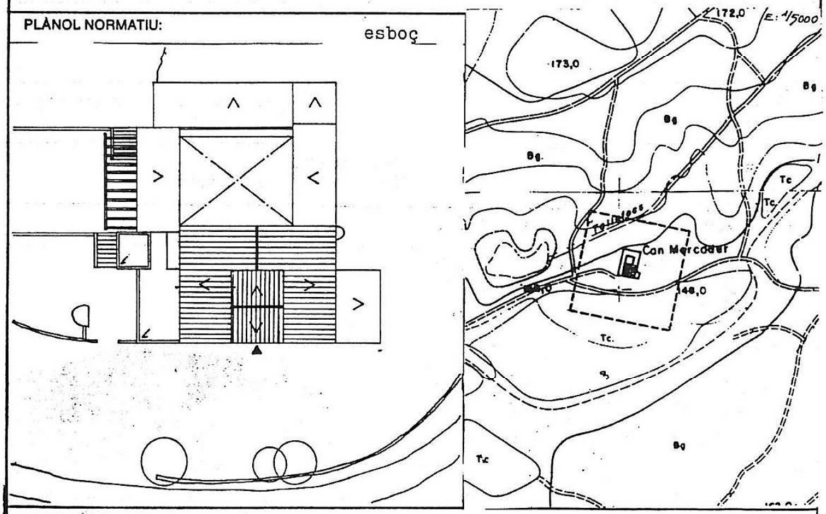
NORMATIVA ESPECÍFICA DEL CATÀLEG:

Cos Principal d'Edificació:
Les formes d'actuació en el cos principal d'edificació queden regulades pel que determinen els articles 28, 29 i 30 de la Normativa General d'aquest Catàleg.

Cossos annexes:
Per les formes d'actuació i possibles ampliacions en els cossos annexes d'edificació, seran d'aplicació els articles 31 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg.
S'ha de mantenir en les seves proporcions actuals el pati interior, situat a la part posterior del cos principal d'edificació.

Entorn de la masía:
En el plànol normatiu adjunt es delimita un entorn on seràn d'aplicació els articles 32 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg.

PLÀNOL NORMATIU: esboç



BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ:

- Catàleg del Servei del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat. 1982.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

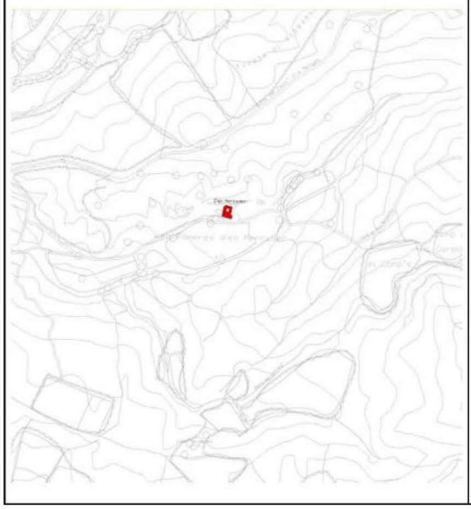
Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 200 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	**24**
DENOMINACIÓ: Can Mercader / Can Dòria	
LOCALITZACIÓ: Veïnat de Verneda	
ÈPOCA:	**AUTOR:**
DESCRIPCIÓ:	
ESTAT DE CONSERVACIÓ: Les façanes es troben en un bon estat de conservació i manteniment.	
UTILITZACIÓ: Residencial	**ACCÉS:** Des del camí de les Gavarres i després el camí de Mas Bassets
ENTORN: Forestal-agrícola	**RÈGIM JURÍDIC:** Propietat particular
EMPLAÇAMENT:	**FOTOGRAFIA:**





Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT	ÒRGAN	REGISTRE D'ENTRADA
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 201 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

INVENTARI DE MASIES DE L'AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA (20011)

INVENTARIO DE MASÍAS DEL AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA (20011)

Ajuntament de Cassà de la Selva

NOM: CAN MERCADER **VEÏNAT:** VERNEDA, 21 **MUNICIPI:** CASSÀ DE LA SELVA

SITUACIÓ: Al sud est del municipi, a uns 3.550 metres al sud est del casc urbà de Cassà de la Selva. Ubicada al centre del veïnat de Verneda.

COORDENADES UTM: X: 493.008 Y: 4.636.018 Z: 149

PARCEL·LA CADASTRAL	DADES CADASTRALS RUSTICA	DADES CADASTRALS URBANA
POLIGON 8 PARCEL·LA 111	17041A008001110000JS	0013000200J30E

RÈGIM DEL SÒL:
Sòl no urbanitzable zona d'espai natural de les Gavarres (clau C)

TITULARITAT: Privada

ANY CONSTRUCCIÓ: 1781 **ANY REFORMES:** 2000

ÚS ACTUAL: Hotel rural / Restauració

Descripció General

ENTORN: Entorn agro forestal planer amb un lleugor desnivell cap al sud i sud est, on direcció a la riera d'en Mercader, amb vegetació típica de ribera. Es combinen camps de conreu de seca amb boscos de pins, alzines sureres i matolls, que envolten tota la finca. Zona del davant de la masia enjardinada amb alguns arbres dispersos. Parcel·la envoltada per una tanca de fusta.

CONSTRUCCIÓ: Masia orientada al sud de planta baixa, planta primera i planta segona, desenvolupada en planta rectangular. Coberta a dues aigües de teula àrab. Carener paral·lel a la façana en la teulada de la planta segona. Cossos de planta baixa al lateral est i oest del cos principal. Pati a la part nord de la masia, envoltat per altres cossos, algun de planta baixa i planta primera i altres de només planta baixa. Terrassa sobre la planta primera del cos situat al nord-oest de la masia. Acabat de façana del lateral oest arrebossat i pintat de color groc. Finestres amb ampits, brancals i llindes de pedra. Obertura al cos de planta baixa del lateral oest d'arc rebaixat i brancals i llinda de rajol ceràmic massís.

ANNEXOS: No hi ha annexos.

ELEMENTS ARQUITECTÒNICS DESTACABLES: Inscripció a la llinda de la porta principal "Mas Vilalonga Petit comensat a fabricar en 12 Sbre 1781". Rellotge de sol a la façana principal. Portes i finestres adovellades. Teulada amb cornisa catalana.

ACCÉS: Des de Cassà a la urbanització del Mas Cubell agafar el camí dels Metges i seguir-lo fins que s'acabi l'asfaltat. Un cop arribat a la cruïlla que porta a la urbanització Les Gavarres, cal agafar el camí que porta a aquesta urbanització. En arribar a la Casanova, girar a mà dreta, i trobarem l'habitatge a mà esquerra.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bo **NIVELL DE PROTECCIÓ:**

SUPERFÍCIE (m²): 980 **NÚM. PLANTES:** PB+2 **NÚM. HABITATGES:** 1 **HABITADA:** No

OBSERVACIONS:

També anomenat Mas Vilalonga Petit

SERVEIS EXISTENTS:

Llum	Aigua	Aigües residuals	Telèfon
Xarxa	Pou	Fossa sèptica	Si

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 202 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

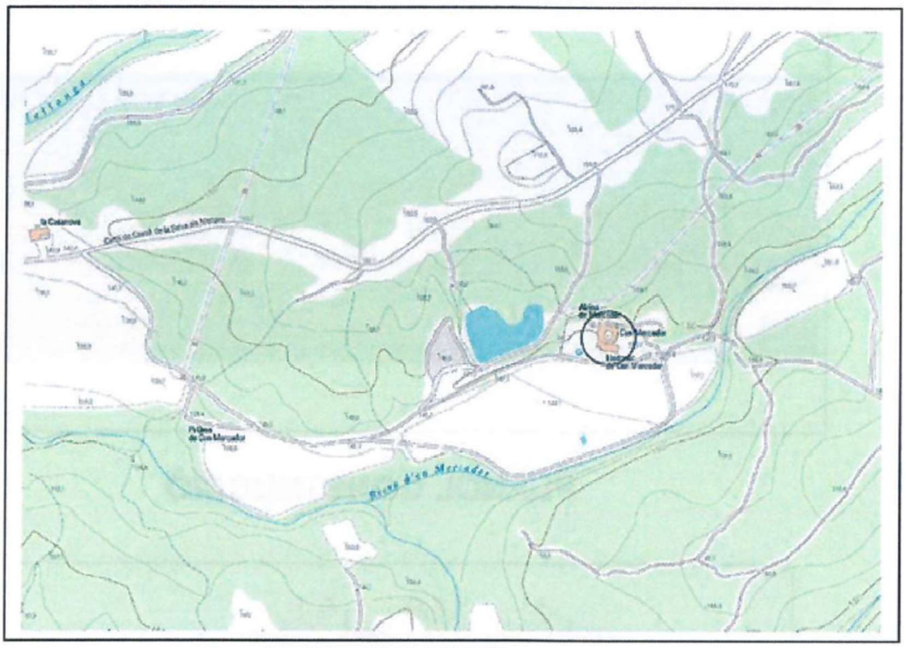
PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

novembre 2025 ACTEL IV

projecte PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA

PLÀNOL SITUACIÓ (escala 1/1.000)



PLÀNOL UBICACIÓ (escala 1/100)



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 203 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
promotor

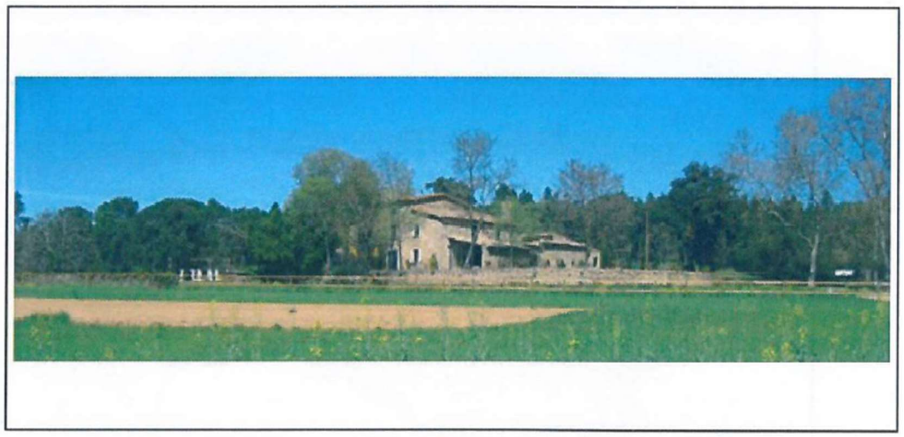
PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

novembre 2025

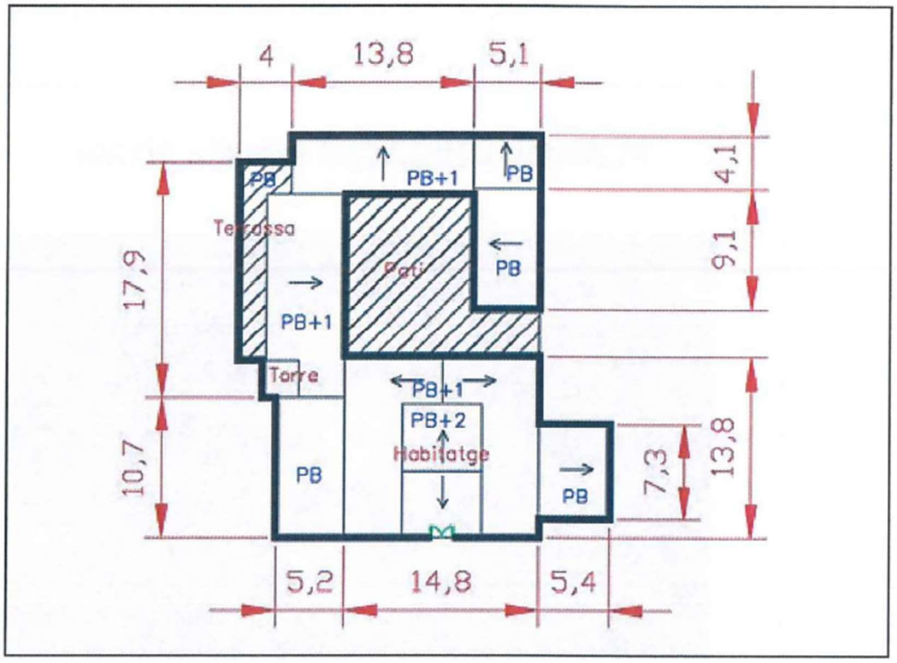
projecte PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA

ENTORN



PLÀNOL CONSTRUCCIÓ



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 204 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CUSA 33

CUSA-33 S.L. B-62529680
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ

novembre 2025 AXIOM IV

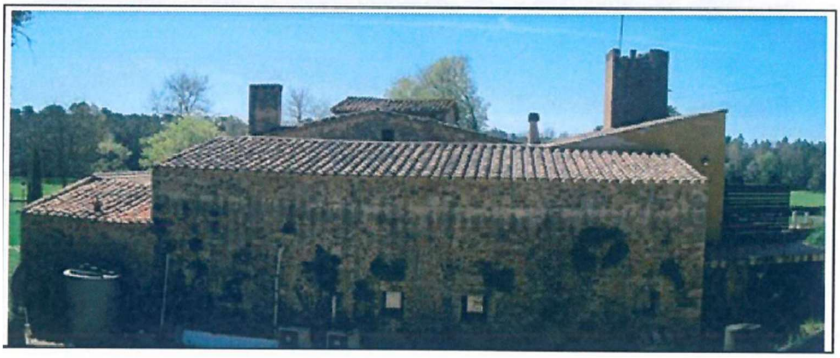
projecte PLA ESPECIAL **CAN MERCADER**

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA

FAÇANA PRINCIPAL



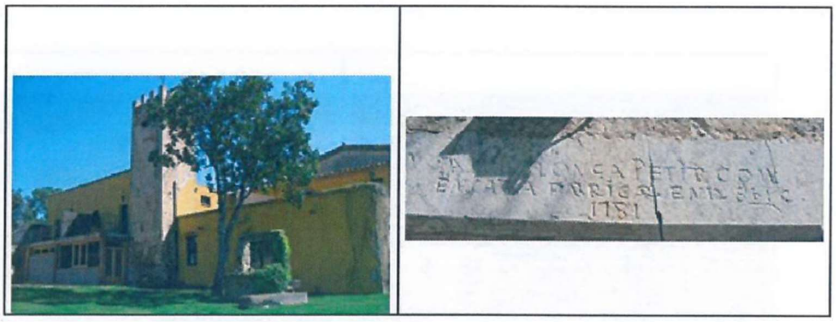
FAÇANA POSTERIOR



FAÇANA LATERAL EST



FAÇANA LATERAL OEST I LLINDA



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 205 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

CATÀLEG D'ARBRES D'INTERÈS LOCAL
CATÁLOGO DE ÁRBOLES DE INTERÉS LOCAL

o1. ALZINA DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A darrere de la casa de can Mercader de Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Mides de l'arbre:
Circumferència: 3,29 m
Diàmetre de la copa: 19,70 m



o4. LLEDONER DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A davant de la porta principal de la casa de can Mercader de Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Mides de l'arbre:
Circumferència: 3,96 m
Diàmetre de la copa: 17,40 m

Observacions: Lledoner que no ha estat mai treballat.



o5. PI GROS DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: Camí de can Mercader i can Bota, a mà dreta, en un tram molt proper a la riera Verneda.

Espai Natural: Espai d'Interès Natural de les Gavarres

Circumferència: 3,30 m a 1 metre d'alçada
Diàmetre de la copa: 25 m
Alçada: aproximadament 30 metres

Observacions: Aquest arbre apareix a diverses publicacions com a arbre monumental.



Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 206 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

NORMATIVA DE PROTECCIÓ EN EL SOL NO URBANITZABLE
REGULACIÓ DE LES FORMES D'ACTUACIÓ EN ELS BÉNS CATALOGATS CORRESPONENTS A MASIES i ALTRES CONSTRUCCIONS RURALS
NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EL SOL NO URBANIZABLE
REGULACIÓN DE LAS FORMAS De ACTUACIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS CORRESPONDIENTES A MASÍAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES RURALES

Article 28. Criteris Generals

1 Aquestes normes seran d'aplicació, amb caràcter general, a totes les masies i altres construccions rurals incloses en aquest Catàleg.

2 No obstant això, cada fitxa pot establir disposicions particulars en funció de les característiques de cada construcció, que seran d'aplicació a tot el conjunt o a una part d'ell, segons la protecció que es determini.

Article 29. Definicions

1 Definició del cos principal d'edificació d'una masia:

Es defineix com a tal aquell cos d'edificació que presenta els següents aspectes:

- Conté l'accés principal a l'interior de l'habitacle.
- En general constitueix el cos d'edificació més antic del conjunt.
- Presenta preponderancia visual i funcional respecte el conjunt.

2 Definició de construcció annexe d'una masia:

És tota construcció o grup de construccions, adossades o separades del cos principal d'edificació, que formen amb ell una unitat funcional i/o visual.

3 Definició d'entorn d'una masia:

És aquell espai annexe al cos principal d'edificació d'una masia, que l'envolta. En ell qualsevol tipus d'actuació que s'hi faci, pot condicionar la unitat funcional i/o visual de la masia amb el paisatge.

Article 30. Particularitats de la protecció del cos principal d'edificació

1 Edificació: Exterior.

1.1 Volumetria:

En el plànol normatiu de la fitxa corresponent a cada masia es delimita el cos prin-cipal d'edificació, la volumetria del qual s'ha de protegir.

Altres criteris possibles d'intervenció en el cos principal de les masies catalogades, queden definits a l'apartat de la normativa específica de cada fitxa particular de protecció.

1.2 Cobertes:

S'ha de mantenir la composició de les cobertes dels cossos de volumetria protegida. També es mantindran els ràfecs amb imbricacions de teula o rajola.

El material usual per a qualsevol substitució serà la teula ceràmica tipus àrab, si no hi ha precedents d'altres materials, el lloc.

1.3 Façanes:

a. S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals de qualsevol de les façanes: portals dovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escrits, dates, rellotges de sol, etc...

b. A totes les façanes s'ha de mantenir la textura i el cromatisme (tonalitats) originals. En elles no es permet el repicat excepte en aquells casos en que la fitxa específica de protecció ho autoritzi.

c. Es permet d'efectuar noves obertures sempre i quan mantinguin proporcions i dimensions semblants a les preexistents.

2 Edificació: Interior.

2.1 Estructura de suport: S'ha de mantenir l'estructura de suport bàsica original: murs, arcs, voltes, cavalls de cobertura, així com els seus materials, sempre que l'estat de conservació ho permeti.

2.2 Estructura funcional: A l'edifici principal s'han de mantenir les peces i dependències que formen l'esquema bàsic de distribució que caracteritzen la seva tipologia.

Article 31. Particularitats de la protecció dels cossos annexes

Quan la masia presenti cossos annexes d'interés arquitectònic,i/o històric, es mantindran aquells elements d'interés, siguin volumetries, cobertes, fa-çanes complertes o elements puntuals d'elles, i interiors (estructura de suport o funcional).

Article 32. Espais Lliures

Els espais lliures podran ser de dos tipus: eres, barris i patis o jardins.

1 Eres: a les eres no es permet cap tipus d'edificació ni arbrat dins el seu perímetre, i s'ha de mantenir la seva forma i paviment original.

S'ha de mantenir el caràcter tancat o obert de l'era.

2 Barris: no es permet cap tipus d'edificació al seu interior.

3 Jardí: no es permet cap tipus de edificació al seu interior, llevat del cas que la fitxa de protecció especifiqui el contrari.

Article 33. Espai Edificable

En aquest cas l' bit corresponent a l'espai edificable no existeix, i queda regulada l'edificació possible mitjançant l'entorn.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 207 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Article 34. Entorn

En tots els casos es defineix l'entorn com l'espai situat entre el perímetre dels cossos amb volumetria protegida, i una línia homotètica exterior a 50 m. Quant sigui necessària una major precisió o bé quant aquest límit no sigui possible amb les característiques anteriors, la definició de l'àmbit es farà a la fitxa de protecció.

Al seu interior es permet qualsevol tipus d'actuacions amb les següents condicions:

Ampliacions:

Dins els límits de creixement que determina el Pla General de les masies catalogades podran ser laterals o posteriors al cos principal d'edificació:

1.1 Ampliacions laterals:

a. El cos principal serà ampliable per les bandes laterals, continuant la volumetria general i prolongant les vessants de la coberta, fins que el límit lateral de la façana, en la seva intersecció amb la coberta, tingui una alçada mínima igual a 1 metre més alt que el nivell del primer forjat.

b. Aquestes ampliacions laterals del cos principal de la masia compliran els aspectes següents:

L'amplada màxima que tindran serà de b/3, essent b la longitud de la façana principal existent. Es podrà ocupar tota la longitud de la façana lateral de l'edificació principal.

c. Aquests annexes es poden plantejar amb un dels dos tipus de coberta següents:

- Estructurat amb teulada a una sola vessant cap a fora del cos principal i igual pendent que aquest.
- Estructurat amb teulada a dues vessants amb el carener centrat i vessants a les façanes principal i posterior.

d. També hauran de limitar-se en quan a alçada, a les següents condicions:

- Quan es tracti d'ampliació a una sola vessant de coberta, la nova, edificació haurà de quedar inclosa dins el volum que determinarà la prolongació de la coberta del cos principal.
- Quan es tracti d'ampliació dues vessants, el carener de la coberta de la nova edificació no sobrepassarà la meitat de l'alçada de l'últim pis del cos principal

1.2 Ampliacions posteriors:

Es plantejaran seguint algun dels tipus següents:

a. Ampliació paral.lela i adossada a la façana posterior amb una amplada màxima de b/3, essent b la longitud de la façana principal existent, podent ocupar tota la longitud de la façana posterior.

La coberta s'estructurarà a dues vessants laterals, amb el carener centrat, o bé a una sola vessant cap a fora de la part posterior del cos principal.

En el primer cas la coberta tindrà la mateixa pendent, i no superarà en cap punt l'alçada de la coberta del cos principal. En el segon cas, la part superior de la coberta ampliada, no sobrepassarà l'arrencament de la coberta del cos principal.

b. Prolongació de les crugies laterals exteriors existents, ortogonalment a la façana posterior.

Aquesta ampliació es podrà completar adossant a aquestes prolongacions laterals una crugia paral.lela a la façana posterior d'una amplada màxima de b/3, deixant un espai lliure interior, quadrat o rectangular, on s'hi pugui inscriure una circunferencia de diàmetre mínim b/3, essent b la longitud de la façana principal.

2 A les edificacions, s'utilitzaran els materials i acabats tradicionals en aquest tipus d'edificació. També podran utilitzar-se altres materials sempre que la seva textura i cromatisme s'adaptin l'homogeneïtat del conjunt.

3 Es prohibeixen les pendents superiors al 30% en les cobertes.

4 No es permeten grans moviments de terres.

5 S'ha de mantenir l'arbrat que envolta la masia, especialment els xiprers o d'altres espècies de caràcter tradicional o simbòlic.

6 S'han de mantenir els camins existents, amb el seu traçat i rasants.

7 Les visuals principals han de mantenir-se i no podran ésser obstaculitzades per noves edificacions.

8 En el cas de necessitar ampliacions importants, com granges o similars, se separaran un mínim de 100 m. dels cossos de volumetria protegida, i si no fos possible s'envoltaran de barreres naturals, com arbrats, desnivells o altres.

TÍTULO III. NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EL SOL NO URBANIZABLE
REGULACIÓN DE LAS FORMAS DE ACTUACIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS CORRESPONDIENTES A MASÍAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES RURALES

Artículo 28. Criterios Generales

1 Estas normas serán de aplicación, con carácter general, en todas las masías y otras construcciones rurales incluidas en este Catálogo.

2 Sin embargo, cada ficha puede establecer disposiciones particulares en función de las características de cada construcción, que serán de aplicación a todo el conjunto o a una parte de él, según la protección que se determine.

Artículo 29. Definiciones

1 Definición del cuerpo principal de edificación de una masía:

Se define como tal aquel cuerpo de edificación que presenta los siguientes aspectos:

- Contiene el acceso principal en el interior del habitáculo.
- En general constituye el cuerpo de edificación más antiguo del conjunto.
- Presenta preponderancia visual y funcional respeto el conjunto.

2 Definición de construcción anexo de una masía:

Es toda construcción o grupo de construcciones, adosadas o separadas del cuerpo principal de edificación, que forman con él una unidad funcional y/o visual.

3 Definición de en torno a una masía:

Es aquel espacio anexo en el cuerpo principal de edificación de una masía, que lo rodea. En él cualquier tipo de actuación que se haga, puede condicionar la unidad funcional y/o visual de la masía con el paisaje.

Artículo 30. Particularidades de la protección del cuerpo principal de edificación

1 Edificación: Exterior.

1.1 Volumetría:

En el plano normativo de la ficha correspondiente a cada masía se delimita el cuerpo principal de edificación, la volumetría del cual se tiene que proteger.

Otros criterios posibles de intervención en el cuerpo principal de las masías catalogadas, quedan definidos en el apartado de la normativa específica de cada ficha particular de protección.

1.2 Cubiertas:

Se tiene que mantener la composición de las cubiertas de los cuerpos de volumetría protegida. También se mantendrán los aleros con imbricaciones de teja o baldosa.

El material usual para cualquier sustitución será la teja cerámica tipo árabe, si no hay precedentes otros materiales, el lugar.

1.3 Fachadas:

a. Se tienen que mantener todos los elementos constructivos y ornamentales de cualquier de las fachadas: portales adovelados, jambas y dinteles de piedra o madera trabajada, escritos, fechas, relojes de sol, etc...

b. A todas las fachadas se tiene que mantener la textura y el cromatismo (tonalidades) originales. En ellas no se permite el repicado excepto en aquellos casos en que la ficha específica de protección lo autorice.

c. Se permite de efectuar nuevas aperturas siempre y cuando mantengan proporciones y dimensiones parecidas a las preexistentes.

2 Edificación: Interior.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 208 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

2.1 Estructura de apoyo: Se tiene que mantener la estructura de apoyo básica original: muros, arcos, vueltas, caballos de cobertura, así como sus materiales, siempre que el estado de conservación lo permita.
2.2 Estructura funcional: En el edificio principal se tienen que mantener las piezas y dependencias que forman el esquema básico de distribución que caracterizan su tipología.

Artículo 31. Particularidades de la protección de los cuerpos anexas

Cuando la masía presente cuerpos anexos de interés arquitectónico, y/o histórico, se mantendrán aquellos elementos de interés, sean volumetrías, cubiertas, fachadas cumplidas o elementos puntuales de ellas, e interiores (estructura de apoyo o funcional).

Artículo 32. Espacios Libres

Los espacios libres podrán ser de dos tipos: eras, barrios y patios o jardines.
1 Eras: en las eras no se permite ningún tipo de edificación ni arbolado dentro de su perímetro, y se tiene que mantener su forma y pavimento original.
Se tiene que mantener el carácter cerrado o abierto de la era.
2 Barrios: no se permite ningún tipo de edificación a su interior.
3 Jardín: no se permite ningún tipo de edificación a su interior, salvo el caso que la ficha de protección especifique el contrario.

Artículo 33. Espacio Edificable

En este caso el bit correspondiente en el espacio edificable no existe, y queda regulada la edificación posible mediante el entorno.

Artículo 34. Entorno

En todos los casos se define el entorno como el espacio situado entre el perímetro de los cuerpos con volumetría protegida, y una línea homotética exterior a 50 m. Cuánto sea necesaria una mayor precisión o bien cuánto este límite no sea posible con las características anteriores, la definición del ámbito se hará a la ficha de protección.
A su interior se permite cualquier tipo de actuaciones con las siguientes condiciones:
Ampliaciones:
Dentro de los límites de crecimiento que determina el Plan General de las masías catalogadas podrán ser laterales o posteriores al cuerpo principal de edificación:
1.1 Ampliaciones laterales:
a. El cuerpo principal será ampliable por las bandas laterales, continuando la volumetría general y prolongando las vertientes de la cubierta, hasta que el límite lateral de la fachada, en su intersección con la cubierta, tenga una altura mínima igual a 1 metro más alto que el nivel del primer forjado.
b. Estas ampliaciones laterales del cuerpo principal de la masía cumplirán los aspectos siguientes:
La anchura máxima que tendrán será de b/3, siendo b la longitud de la fachada principal existente. Se podrá ocupar toda la longitud de la fachada lateral de la edificación principal.
c. Estos anexos se pueden plantear con uno de los dos tipos de cubierta siguientes:
- Estructurado con tejado a una sola derramando hacia fuera del cuerpo principal e igual pendiente que este.
- Estructurado con tejado a dos vertientes con la cumbrera centrada y vertientes a las fachadas principal y posterior.
d. También tendrán que limitarse en cuando a altura, a las siguientes condiciones:
- Cuando se trate de ampliación a una sola derramando de cubierta, la nueva, edificación tendrá que quedar incluida dentro del volumen que determinará la prolongación de la cubierta del cuerpo principal.
- Cuando se trate de ampliación dos vertientes, la cumbrera de la cubierta de la nueva edificación no sobrepasará la mitad de la altura del último piso del cuerpo principal.
1.2 Ampliaciones posteriores:
Se plantearán siguiendo alguno de los tipos siguientes:
a. Ampliación paralela y adosada a la fachada posterior con una anchura máxima de b/3, siendo b la longitud de la fachada principal existente, pudiendo ocupar toda la longitud de la fachada posterior. La cubierta se estructurará a dos vertientes laterales, con la cumbrera centrada, o bien a una sola derramando hacia fuera de la parte posterior del cuerpo principal.
En el primer caso la cubierta tendrá la misma pendiente, y no superará en ningún punto la altura de la cubierta del cuerpo principal. En el segundo caso, la parte superior de la cubierta ampliada, no sobrepasará el arrancamiento de la cubierta del cuerpo principal.
b. Prolongación de las crujías laterales exteriores existentes, ortogonalmente a la fachada posterior.
Esta ampliación se podrá completar adosando a estas prolongaciones laterales una crujía paralela a la fachada posterior de una anchura máxima de b/3, dejando un espacio libre interior, cuadrado o rectangular, donde se pueda inscribir una circunferencia de diámetro mínimo b/3, siendo b la longitud de la fachada principal.
2 A las edificaciones, se utilizarán los materiales y acabados tradicionales en este tipo de edificación. También podrán utilizarse otros materiales siempre que su textura y cromatismo se adapten la homogeneidad del conjunto.
3 Se prohíben las pendientes superiores al 30% en las cubiertas.
4 No se permiten grandes movimientos de tierras.
5 Se tiene que mantener el arbolado que rodea la masía, especialmente los cipreses u otras especies de carácter tradicional o simbólico.
6 Se tienen que mantener los caminos existentes, con su trazado y rasantes.
7 Las visuales principales tienen que mantenerse y no podrán ser obstaculizadas por nuevas edificaciones.
8 En el caso de necesitar ampliaciones importantes, como granjas o similares, se separarán un mínimo de 100 m. de los cuerpos de volumetría protegida, y si no fuera posible se rodearán de barreras naturales, como arbolados, desniveles u otros.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 209 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ANNEX V
ANEXO V

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.5 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

Normes urbanístiques de la modificació núm. 5 del Pla d'ordenació urbanística per la definició de distàncies de protecció per a camins rurals i carreteres municipals de Cassà de la Selva.
Normas urbanísticas de la modificación n.º 5 del Plan de ordenación urbanística por la definición de distancias de protección para caminos rurales y carreteras municipales de Cassà de la Selva.

Art. VII.2.16
Tipologia de les edificacions rurals

1. Les construccions seran aïllades, quedant prohibides les edificacions que responen a tipologies de les zones urbanes, i han d'adaptar-se a l'ambient. Les edificacions se situaran buscant les condicions més favorables d'assolellament, en els límits que separen els cultius del bosc, recolzant-se en camins que travessen el territori. Les formes arquitectòniques vernacles tindran un gran pes específic en la definició de la tipologia a utilitzar, no tant com a recuperació de la tradició i la història, sinó com a base per nous plantejaments formals i constructius. S'evitarà la reproducció acrítica dels elements, les tècniques i els materials tradicionals. La tipologia de les edificacions s'estructurarà en base a conceptes extrets de l'estructura tipològica del mas.
La teula àrab serà habitualment el material de coberta indicat, els ràfecs, pendents de coberta i dimensions de les obertures tendiran a interpretar els models tradicionals. L'elecció del cromatisme tindrà en compte el de l'entorn.
L'alçada de les edificacions no serà en cap cas superior a 6,50 m i el nombre de plantes no excedirà al de planta baixa, planta pis i golfes.
Les tanques, a menys que responguin a motivacions d'ús agrari, no s'admeten. En aquest darrer cas, no seran d'obra.
Es prohibeixen lògicament les parets mitgeres.
Es mantindrà l'arbrat existent i es repoblarà amb espècies adequades.

2. Quan es tracti d'ampliació d'edificacions existents, s'estarà al que estableix l'art.50.4 del RLUC, en el sentit de la tipologia i els requisits de proximitat i contigüitat.

3. Els usos existents es poden ampliar en un 20 per cent de la seva superfície, llevat de si es troben en el Catàleg de protecció, el qual es regirà per disposicions pròpies.
Queda prohibit l'enderroc total d'un "mas".
Les ampliacions que compleixin aquest punt s'hauran de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012.

4. En els sòls de conreu i horts no es permetrà cap tipus d'edificació, excepte la d'un petit cos edificat de servei a l'activitat hortícola o magatzem d'estris de treball.
La construcció serà semisoterrada amb una sola paret exterior. La superfície útil màxima serà de 4 m² i l'alçada màxima de 1,60 m.
La superfície màxima de l'obertura a l'exterior serà de 1 m².
La paret exterior de superfície no superior a 3 m² es construirà a la manera tradicional de les "parets en sec".
En el cas de terrenys plans en els que sigui totalment impossible encastar la construcció, la construcció admesa serà de materials lleugers i prefabricats i el volum no serà superior a 8 m³.

5. Amb la finalitat de garantir la deguda adaptació ambiental i paisatgística de qualsevol nova edificació o reforma d'edificació rural, s'exigirà l'aportació de la Valoració municipal d'impacte ambiental a què fa referència l'article VII.1.5 d'aquesta normativa.

6. La construcció d'instal·lacions complementàries a un habitatge familiar rural, i que no consumeixen volum (piscines, pistes de tennis, aparcament o semblants), únicament podrà autoritzar-se sobre espais rurals degradats o d'ús no-agrícola propis de l'entorn del mas (eres, aparcaments, esplanades de grava o roca nua, etc.), i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m. del punt central de les edificacions existents. Això sense perjudici de les normes particulars del Capítol Tercer. La superfície màxima que pot ocupar-se han de ser les mínimes i imprescindibles per tal de protegir i preservar les finalitats del SNU. Els moviments de terres per a aquestes instal·lacions no podran representar la creació de desnivells de més de tres metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels desnivells originats per l'excavació. Aquestes construccions tindran consideració d'edificació en medi rural i quedaran subjectes a totes les disposicions d'aquest article que les puguin afectar.

7. Les noves edificacions se situaran únicament fora de les zones forestals i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola, sense sobresortir en les carenes i altres accidents orogràfics del terreny, ni ocupar punts culminals.

8. Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150 m. de distància de l'aresta exterior de la calçada de carreteres municipals, camins principals o camins secundaris existents, excepte en el cas que es demostri l'existència d'una servitud de pas legalment constituïda més enllà d'aquests.

9. Directrius per a les edificacions en medi rural:
   a. les edificacions en medi rural tindran especial cura en complir les condicions arquitectòniques a que fa referència l'apartat 1 d'aquest article.
   b. les construccions i les instal·lacions i les infraestructures vinculades a l'activitat (magatzems de productes i maquinaria, coberts, quadres, estables, sitges, etc.), mantindran una relació de dependència i proporció adequades a la classe d'activitat de l'explotació, i s'adequaran el màxim possible en els tipus de materials constructius i en els colors utilitzats l'entorn

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 210 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

paisatgístic on es troben. Sempre que sigui possible, es facilitarà la colonització per nius d'ocells i altres animals salvatges dels embigats, escletxes dels murs, teulades, etc. d'aquestes construccions.

c. les edificacions s'efectuaran respectant les característiques estètiques, de tendències del paisatge i de materials tradicionals, procurant la seva correcta integració en el paisatge i evitant la ruptura d'aquest mitjançant l'aparició d'edificis o instal·lacions que per la seva altura, volum, obertures, caràcter o aspecte exterior, siguin discordants amb les construccions pròpies de la zona. La totxana vista no serà admesa en cap cas. Els colors preferents per a pintar les parets exteriors de les edificacions rurals es trobarien dins la gama dels terrosos.
d. les façanes dels edificis, així com les mitgeres i parets unides al descobert, hauran de conservar-se en les degudes condiciones de seguretat, higiene i estètica. Els propietaris estaran obligats a procedir als seu arrebossat, pintura o blanquejat sempre que ho requereixi l'Ajuntament.
e. tots els paraments visibles des de l'exterior hauran de tractar-se amb iguals materials i qualitat que les façanes, prohibint-se la impermeabilització d'aquests materials bituminosos de colors obscurs o qualsevol altre revestiment no adaptat a les característiques del medi en quant a la seva incidència visual, a menys que aquest siguin recoberts o blanquejats. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
f. els cossos sobre la coberta de l'edifici: torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc., quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults. Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
g. la cobertura de les edificacions haurà de ser preferentment en teula ceràmica de la zona, o en un terrat ceràmic no visible des del nivell del terreny. S'evitarà expressament l'ús de materials reflectants en les teulades, excepte quan formin part dels elements indicats al punt anterior.
h. el tractament de l'espai exterior de les edificacions alterarà el mínim possible l'orografia i la vegetació preexistents, i no podran significar la modificació de la seva naturalesa primitiva. L'ús de jardineria i vegetació facilitarà la integració de les construccions i elements artificials a l'entorn natural. Els serveis de jardineria municipals poden orientar respecte les espècies més adequades en cada cas. El freixe (Fraxinus angustifolia) és un arbre típic, en grups de dos o tres, de les eres de les masies de Cassà, i es considera apropiat per als enjardinaments que es puguin portar a terme.

Art. VII.2.19
Tancaments de finques

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística, que podrà ser independent o bé dins d'una llicència de construcció que abasti també edificacions o altres instal·lacions. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.

2. Les tanques es separaran un mínim de 2 m. de l'aresta exterior de l'esplanació dels camins o carreteres municipals, o de les servituds públiques en finques a peu de carretera. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques, definits per l'article VII.2.27.1.d d'aquesta normativa.

Excepcionalment es podran admetre tanques a distàncies inferiors de l'eix del camí, fins a un mínim de 1 m. de la cuneta del camí, sempre que no obstaculitzin el pas de vehicles, inclosos camions. Aquesta autorització excepcional serà a precari i comportarà l'obligació de restituir la tanca a major distància i per compte propi de l'interessat, sempre que sigui requerit per l'Ajuntament justificant la necessitat.

3. Es defineixen com a tanques no penetrables tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 10 cm. de costat, o estructura metàl·lica rígida oberta, i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no pugui creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a tanques penetrables les tanques metàl·liques "cinegètiques" amb una malla mínima de 10 cm. de costat, les vegetals, les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.

L'alçada màxima serà de 0,4 metres per les parts d'obra i fins a 2,20 metres en la seva part calada o vegetal.

4. Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels demés apartats d'aquest article i de les normes particulars.

5. Sense perjudici de les normes particulars, només es podran utilitzar tanques no penetrables destinades a la protecció d'edificacions o instal·lacions quan no abasten una superfície total major d'1 hectàrea. Per a longituds superiors caldrà utilitzar un tancament penetrable en un mínim del 50% de la longitud total del tancament. La instal·lació de tancats no penetrables per a les instal·lacions agropecuàries, les instal·lacions sureres, l'aprofitament ramader extensiu, per a la protecció de cultius, o en carreteres amb risc d'accidents per atropellament de fauna, que afectin a superfícies superiors a 1 hectàrea requerirà el procediment de llicència urbanística, que només les podrà admetre quan no afectin les servituds de pas existents ni suposin un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius per als quals es podran requerir sistemes de facilitin el pas.

6. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. Qualsevol obra de reforma en construccions preexistents que disposin de tanques que no compleixin aquesta normativa haurà d'incloure obligatòriament en les seves actuacions la modificació de la tanca, tant per distància a la xarxa viària com pel seu caràcter penetrable.

7. Per tancats situats dins l'àmbit del PEIN de les Gavarres, caldrà obtenir l'informe preceptiu previ de l'Àrea del Medi Natural del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, d'acord amb l'article 29.2.d de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, i complir amb la Resolució MAH/2339/2006, de 27 de juny, per la qual es fa públic l'acord del Govern de 6 de juny de 2006, pel qual s'aprova

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 211 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

definitivament el Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres.

Art. VII.2.26
Protecció de les infraestructures
Les franges de protecció de carreteres seran les determinades pel Text refós de la Llei de Carreteres, DL 2/2009, de 25 d'agost (DOGC 5452, de 27.08.2009). La línia d'edificació en els sòls no urbanitzables s'ha de situar a 25 m de l'aresta exterior de la calçada, i respecte la variant C-65, a la distància determinada en els plànols d'ordenació.
Les franges de protecció de canals i recs venen definides per l'article VII.2.1 d'aquesta normativa.
Les franges de protecció dels camins i carreteres municipals venen determinades per l'article VII.2.19 pel què fa a les tanques de les finques, i per l'article VII.2.16 pel què fa a les edificacions.

Art. VII.2.27
Classificació de la xarxa viària
1. Es classifica la xarxa viària en l'àmbit d'aquesta normativa en les carreteres, els camins i els senders, que inclouen les rutes del Carrilet i les Gavarres, i que discorren per aquest territori, i que es recullen al Plànol de l'Estructura General i Orgànica del Territori, definits i regulats com es disposa a continuació:
a. La Xarxa de carreteres queda formada per les carreteres públiques asfaltades, de lliure utilització per tota classe de vehicles, i regulades per la legislació sectorial corresponent.
a1. La xarxa de carreteres municipals queda formada per les carreteres públiques asfaltades, de titularitat municipal, i les seves franges de protecció venen regulades per l'article VII.2.19 pel que fa a les tanques de les finques, i per l'article VII.2.16 pel que fa a les edificacions.
b. Els camins rurals principals són vies de 4 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, generalment amb forma de circumval·lació des de carreteres.
c. Els camins rurals secundaris són vies de 3 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic en llocs secundaris del medi rural i natural, generalment en forma d'unió de dos camins principals o de cul-de-sac.
d. Els camins rurals d'accés a finques són vies de 4 m. d'amplada màxima, que només faciliten l'accés particular a una única finca, generalment en forma de cul-de-sac.
e. Els senders són vials únicament aptes per al pas de vianants.
f. Les rutes excursionistes són recorreguts adreçats als vianants que al llarg del seu recorregut travessen camins rurals i senders. La Ruta de les Gavarres és una ruta excursionista per l'interior de les Gavarres.
g. Les vies verdes únicament són aptes per al pas de bicicletes i de vianants. La Ruta del Carrilet és una via verda i d'ús cicloturista entre Girona i Sant Feliu de Guíxols que travessa Cassà de la Selva per la traça de l'antic carrilet.
2. Directrius per a la Xarxa viària:
a. És recomanable programar l'asfaltat de tots els camins rurals principals del terme municipal.
b. És recomanable la senyalització de la xarxa viària d'acord amb el què disposa l'article següent.
c. És recomanable la creació de noves rutes excursionistes i cicloturistes cap a d'altres punts de la serra de les Gavarres i cap a la plana de la Selva.
d. Es oportú fomentar la creació d'oferta lúdica i turística vinculada a la Ruta cicloturista del Carrilet, inclosa l'obertura de quioscs i serveis de lloguer de bicicletes en els trams urbans de la via cicloturista, encara que fora límits estrictes de la normativa.
e. Es oportú que l'Ajuntament de Cassà de la Selva participi activament en el "Consorci de la via del tren de Sant Feliu de Guíxols a Girona", i que promogui la seva transformació en una ruta cicloturista del Pirineu a la Mediterrània (ruta Núria-Sant Joan les Abadeses- Ripoll-Olot-Girona-Cassà-Sant Feliu).

Art. VII.2.16
Tipología de las edificaciones rurales
1. Las construcciones serán aisladas, quedando prohibidas las edificaciones que responden a tipologías de las zonas urbanas, y tienen que adaptarse al ambiente. Las edificaciones se situarán buscando las condiciones más favorables de asoleo, en los límites que separan los cultivos del bosque, apoyándose en caminos que atraviesan el territorio. Las formas arquitectónicas vernáculas tendrán un gran peso específico en la definición de la tipología a utilizar, no tanto como recuperación de la tradición y la historia, sino como base por nuevos planteamientos formales y constructivos. Se evitará la reproducción acrítica de los elementos, las técnicas y los materiales tradicionales. La tipología de las edificaciones se estructurará en base a conceptos extraídos de la estructura tipológica del cortijo.
La teja árabe será habitualmente el material de cubierta indicado, los aleros, pendientes de cubierta y dimensiones de las aperturas tenderán a interpretar los modelos tradicionales. La elección del cromatismo tendrá en cuenta el del entorno.
La altura de las edificaciones no será en ningún caso superior a 6,50 m y el número de plantas no excederá al de planta baja, planta piso y buhardillas.Las vallas, a menos que respondan a motivaciones de uso agrario, no se admiten. En este último caso, no serán de obra.
Se prohíben lógicamente las paredes medianeras.
Se mantendrá el arbolado existente y se repoblará con especies adecuadas.
2. Cuando se trate de ampliación de edificaciones existentes, se estará al que establece el arte.50.4 del RLUC, en el sentido de la tipología y los requisitos de proximidad y contigüidad.
3. Los usos existentes se pueden ampliar en un 20 por ciento de su superficie, salvo de si se encuentran en el Catálogo de protección, el cual se regirá por disposiciones propias.
Queda prohibido el escombro total de un "cortijo".
Las ampliaciones que cumplan este punto se tendrán que someter en todos los casos al procedimiento regulado por el artículo 48 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo, DL 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012.
4. En los suelos de cultivo y huertos no se permitirá ningún tipo de edificación, excepto la de un pequeño cuerpo edificado de servicio a la actividad hortícola o almacén de enseres de trabajo.
La construcción será semisoterrada con una sola pared exterior. La superficie útil máxima será de 4 m² y la altura máxima de 1,60 m.
La superficie máxima de la apertura al exterior será de 1 m².
La pared exterior de superficie no superior a 3 m² se construirá a la manera tradicional de las "paredes en seco".
En el caso de terrenos planos en los que sea totalmente imposible empotrar la construcción, la construcción admitida será de materiales ligeros y prefabricados y el volumen no será superior a 8 m³.
5. Con el fin de garantizar la debida adaptación ambiental y paisajística de cualquier nueva edificación o reforma de edificación rural, se exigirá la aportación de la Valoración municipal de impacto ambiental a que hace referencia el artículo VII.1.5 de esta normativa.
6. La construcción de instalaciones complementarias a una vivienda familiar rural, y que no consumen volumen (piscinas, pistas de tenis, aparcamiento o semblantes), únicamente podrá autorizarse sobre espacios rurales degradados o de uso no-agrícola propios del en torno al cortijo (eras, aparcamientos, explanadas de graba o roca desnuda, etc.), y que se puedan circunscribir dentro de un radio máximo de 75 m. del punto central de las edificaciones existentes. Esto sin perjuicio de las normas particulares del Capítulo Tercero. La superficie máxima que puede ocuparse tienen que ser las mínimas e imprescindibles para proteger y preservar las finalidades del SNU. Los movimientos de tierras para estas instalaciones no podrán representar la creación de desniveles de más de tres metros de altura, contabilizados entre la cota más alta y la más baja de los desniveles originados por la excavación. Estas construcciones tendrán consideración de edificación en medio rural y quedarán sujetos a todas las disposiciones de este artículo que las puedan afectar.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 212 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

7. Las nuevas edificaciones se situarán únicamente fuera de las zonas forestales y preferentemente sobre suelos de escaso valor agrícola, sin sobresalir en las carenas y otros accidentes orográficos del terreno, ni ocupar puntos culminals.
8. Las nuevas construcciones se situarán a un mínimo de 15 m. y un máximo de 150 m. de distancia de la arista exterior de la calzada de carreteras municipales, caminos principales o caminos secundarios existentes, excepto en el supuesto de que se demuestre la existencia de una servidumbre de paso legalmente constituida más allá de estos.
9. Directrices para las edificaciones en medio rural:
a. las edificaciones en medio rural tendrán especial cura al cumplir las condiciones arquitectónicas a que hace referencia el apartado 1 de este artículo.
b. las construcciones y las instalaciones y las infraestructuras vinculadas a la actividad (almacenes de productos y maquinaria, cubiertos, cuadros, establos, silos, etc.), mantendrán una relación de dependencia y proporción adecuadas en la clase de actividad de la explotación, y se adecuarán el máximo posible en los tipos de materiales constructivos y en los colores utilizados el entorno paisajístico donde se encuentran. Siempre que sea posible, se facilitará la colonización por nidos de pájaros y otros animales salvajes de los envigados, rendijas de los muros, tejados, etc. de estas construcciones.
c. las edificaciones se efectuarán respetando las características estéticas, de tendencias del paisaje y de materiales tradicionales, procurando su correcta integración en el paisaje y evitando la ruptura de este mediante la aparición de edificios o instalaciones que por su altura, volumen, aperturas, carácter o aspecto exterior, sean discordantes con las construcciones propias de la zona. La tochana vista no será admitida en ningún caso. Los colores preferentes para pintar las paredes exteriores de las edificaciones rurales se encontrarían dentro de la gama de los terrosos.
d. las fachadas de los edificios, así como las medianeras y paredes unidas a cuerpo descubierto, tendrán que conservarse en las debidas condicionas de seguridad, higiene y estética. Los propietarios estarán obligados a proceder en los sede enlucido, pintura o blanqueado siempre que lo requiera el Ayuntamiento.
e. todos los menajes visibles desde el exterior tendrán que tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de estos materiales bituminosos de colores oscuros o cualquier otro revestimiento no adaptado a las características del medio en en cuanto a su incidencia visual, a menos que este sean recubiertos o blanqueados. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
f. los cuerpos sobre la cubierta del edificio: torretas de escala, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Las líneas de conducción eléctrica y telefónica, las antenas de televisión y radio y las parabólicas, únicamente se podrán colocar sobre la cubierta, y no a la fachada, y no tienen que ocupar posiciones excesivamente visibles desde el exterior.
g. la cobertura de las edificaciones tendrá que ser preferentemente en teja cerámica de la zona, o en una azotea cerámica no visible desde el nivel del terreno. Se evitará expresamente el uso de materiales reflectants en los tejados, excepto cuando formen parte de los elementos indicados en su punto anterior.
h. el tratamiento del espacio exterior de las edificaciones alterará el mínimo posible la orografía y la vegetación preexistentes, y no podrán significar la modificación de su naturaleza primitiva. El uso de jardinería y vegetación facilitará la integración de las construcciones y elementos artificiales al entorno natural. Los servicios de jardinería municipales pueden orientar respeto las especies más adecuadas en cada caso. El fresno (Fraxinus angustifolia) es un árbol típico, en grupos de dos o tres, de las eras de las masías de Cassà, y se considera apropiado para los ajardinamientos que se puedan llevar a cabo.

Art. VII.2.19

Cierres de fincas

1. Cualquier cierre de finca que se quiera llevar a cabo requerirá licencia urbanística, que podrá ser independiente o bien dentro de una licencia de construcción que alcance también edificaciones u otras instalaciones. Las licencias urbanísticas que se otorguen indicarán concretamente el tipo y las longitudes de vallas admitidas, de forma que cualquier particular que construya un cierre no previsto en licencia podrá ser requerido a parar las obras o incluso a derrocar la valla colocada.
2. Las vallas se separarán un mínimo de 2 m. de la arista exterior de la explanación de los caminos o carreteras municipales, o de las servidumbres públicas en fincas a pie de carretera. Quedan excluidos de esta limitación los caminos de acceso a fincas, definidos por el artículo VII.2.27.1.d de esta normativa.
Excepcionalmente se podrán admitir vallas a distancias inferiores del eje del camino, hasta un mínimo de 1 m. de la cuneta del camino, siempre que no obstaculicen el paso de vehículos, incluidos camiones. Esta autorización excepcional será a precario y comportará la obligación de restituir la valla a mayor distancia y por cuenta propia del interesado, siempre que sea requerido por l'Ayuntamiento justificando la necesidad.
3. Se definen como vallas no penetrables todos aquellos cierres en red metálica de malla inferior a los 10 cm. de lado, o estructura metálica rígida abierta, y de obra de construcción con acabados enlucidos o lisos, que no pueda cruzar libremente la fauna salvaje. Se definen como vallas penetrables las vallas metálicas "cinegéticas" con una malla mínima de 10 cm. de lado, las vegetales, las de madera, las de piedra seca y las de obra de construcción que se puedan escalar, en los dos últimos casos cuando no tengan complementos metálicos o de vidrio no penetrables, que puede cruzar libremente la fauna salvaje.
La altura máxima será de 0,4 metros por las partes de obra y hasta 2,20 metros en su parte calada o vegetal.
4. Las vallas penetrables son admitidas en todo el ámbito de esta normativa, sin perjuicio de los demés apartados de este artículo y de las normas particulares.
5. Sin perjuicio de las normas particulares, solo se podrán utilizar vallas no penetrables destinadas a la protección de edificaciones o instalaciones cuando no alcanzan una superficie total mayor de 1 hectárea. Para longitudes superiores habrá que utilizar un cierre penetrable en un mínimo del 50% de la longitud total del cierre. La instalación de cercados no penetrables para las instalaciones agropecuarias, las instalaciones alcornoques, el aprovechamiento ganadero extensivo, para la protección de cultivos, o en carreteras con riesgo de accidentes por atropello de fauna, que afecten a superficies superiores a 1 hectárea requerirá el procedimiento de licencia urbanística, que solo las podrá admitir cuando no afecten las servidumbres de paso existentes ni supongan un impacto excesivo sobre el libre tráfico de la fauna salvaje, motivos para los cuales se podrán requerir sistemas de faciliten el paso.
6. Se fomentará que los cierres preexistentes tomen las medidas oportunas para cumplir con el que dispone este artículo. Cualquier obra de reforma en construcciones preexistentes que dispongan de vallas que no cumplan esta normativa tendrá que incluir obligatoriamente en sus actuaciones la modificación de la valla, tanto por distancia en la red viaria como por su carácter penetrable.
7. Por cercados situados dentro del ámbito del PEIN de las Gavarres, habrá que obtener el informe preceptivo previo del Área del Medio natural del Departamento de Agricultura, Ganadería, Pesca, Alimentación y Medio natural, de acuerdo con el artículo 29.2.d de la Ley 12/1985, de 13 de junio, de espacios naturales, y cumplir con la Resolución MAH/2339/2006, de 27 de junio, por la cual se hace público el acuerdo del Gobierno de 6 de junio de 2006, por el cual se aprueba definitivamente el Plan especial de delimitación definitiva y de protección del medio natural y del paisaje de las Gavarres.

Art. VII.2.26

Protección de las infraestructuras

Las franjas de protección de carreteras serán las determinadas por el Texto refundido de la Ley de Carreteras, DL 2/2009, de 25 de agosto (DOGC 5452, de 27.08.2009). La línea de edificación en los suelos no urbanizables se tiene que situar a 25 m de la arista exterior de la calzada, y respeto la variante C-65, a la distancia determinada en los planos de ordenación.
Las franjas de protección de canales y regueras vienen definidas por el artículo VII.2.1 de esta normativa.
Las franjas de protección de los caminos y carreteras municipales vienen determinadas por el artículo VII.2.19 por el qué hace a las vallas de las fincas, y por el artículo VII.2.16 por el qué hace a las edificaciones.

Art. VII.2.27

Clasificación de la red viaria

1. Se clasifica la red viaria en el ámbito de esta normativa en las carreteras, los caminos y los senders, que incluyen las rutas del Carrilet y las Gavarres, y que discurren por este territorio, y que se recogen al Plano de la Estructura General y Orgánica del Territorio, definidos y regulados cómo se dispone a continuación:
a. La Red de carreteras queda formada por las carreteras públicas asfaltadas, de libre utilización por toda clase de vehículos, y reguladas por la legislación sectorial correspondiente.
a1. La red de carreteras municipales queda formada por las carreteras públicas asfaltadas, de titularidad municipal, y sus franjas de protección vienen reguladas por el artículo VII.2.19 en cuanto a las vallas de las fincas, y por el artículo VII.2.16 en cuanto a las edificaciones.
b. Los caminos rurales principales son vías de 4 m. de anchura mínima, que facilitan el acceso público al medio rural y natural, generalmente con forma de circunvalación desde carreteras.
c. Los caminos rurales secundarios son vías de 3 m. de anchura mínima, que facilitan el acceso público en lugares secundarios del medio rural y natural, generalmente en forma de unión de dos caminos principales o de culo-de-saco.
d. Los caminos rurales de acceso a fincas son vías de 4 m. de anchura máxima, que solo facilitan el acceso particular a una única finca, generalmente en forma de culo-de-saco.
e. Los senders son viales únicamente aptos para el paso de peatones.
f. Las rutas excursionistas son recorridos dirigidos a los peatones que a lo largo de su recorrido atraviesan caminos rurales y senders. La Ruta de las Gavarres es una ruta excursionista por el interior de las Gavarres.
g. Las vías verdes únicamente son aptas para el paso de bicicletas y de peatones. La Ruta del Carrilet es una vía verde y de uso cicloturista entre Girona y Sant Feliu de Guíxols que travesía Cassà de la Selva por la traza del antiguo carrilet.
2. Directrices para la Red viaria:
a. Es recomendable programar el asfaltado de todos los caminos rurales principales del término municipal.
b. Es recomendable la señalización de la red viaria de acuerdo con el qué dispone el artículo siguiente.
c. Es recomendable la creación de nuevas rutas excursionistas y cicloturistes hacia otros puntos de la sierra de las Gavarres y hacia la llanura de la Selva.
d. Se oportuno fomentar la creación de oferta lúdica y turística vinculada a la Ruta cicloturista del Carrilet, incluida la apertura de quioscos y servicios de alquiler de bicicletas en los tramos urbanos de la vía cicloturista, aunque fuera límites estrictos de la normativa.
e. Se oportuno que el Ayuntamiento de Cassà de la Selva participio activamente en el "Consorcio de la vía del tren de Sant Feliu de Guíxols a Girona", y que promueva su transformación en una ruta cicloturista del Pirineo en el Mediterráneo (ruta Nuria-San Juan las Abadeses- Ripoll-Olot-Girona-*Cassà-Sant Feliu).

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 213 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

ANNEX VI
ANEXO VI

DECRET 75-2020 DE TURISME DE CATALUNYA
DECRETO 75-2020 DE TURISMO DE CATALUÑA

Secció IV
Establiments de turisme rural

Article 213-32
Definició i classificació
Són establiments de turisme rural els que defineix l'article 49 de la Llei de turisme.
Aquests establiments estan situats en el medi rural, dins de nuclis de població de menys de 2.000 habitants o ben aïllats (fora de nucli), integrats en edificacions preexistents anteriors a 1957; respecten la tipologia arquitectònica de la zona i compleixen amb l'exigència de tranquil·litat i integració en el paisatge en els termes i condicions que prevegi a aquest efecte l'ordenació urbanística.
No poden ser considerats establiments de turisme rural, en cap cas, els situats en pisos considerats com a habitatges independents en un edifici de diverses plantes en règim de propietat horitzontal.
Els establiments de turisme rural es classifiquen en els dos següents grups:
a) Cases de payés.
b) Allotjaments rurals.

Article 213-33
Cases de payés
Les cases de payés o establiments d'agroturisme són aquells en els quals la persona titular, payés o payesa professional, obté rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals, d'acord amb els criteris normatius del Departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i explotacions forestals, i on les persones usuàries poden conèixer les tasques i activitats pròpies de l'explotació agrària a la qual estan vinculades.
Si la titular és una persona jurídica, un dels socis o una de les sòcies ha de complir els requisits que preveuen l'apartat anterior i l'article següent, i prestar personalment el servei d'atenció a les persones usuàries.

Article 213-34
Modalitats de cases de payés
-1 Les cases de payés es classifiquen en les següents modalitats:
a) Masia. És aquell habitatge unifamiliar anés de nucli de població, situada en el si d'una explotació agrícola, ramadera o forestal, que el pagès o pagesa comparteix amb les persones usuàries i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, de desdejuni.
b) Masoveria. És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població i situada en la mateixa explotació. Es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.
c) Casa de poble compartida. És aquell habitatge unifamiliar dins de nucli de població que el pagès o pagesa comparteix amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, de desdejuni.
d) Casa de poble independent. És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.
-2 En el cas de la masia o de la casa de poble compartida, la persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament en l'establiment. i residir efectivament en la mateixa comarca o bé en els municipis limítrofs d'aquesta.

Article 213-35
Allotjaments rurals
Els allotjaments rurals són aquells establiments en els quals la persona titular no està obligada a obtenir rendes d'activitats agràries, ramaderes o forestals però ha de residir, efectivament, en la mateixa comarca, en els seus municipis limítrofs, o bé en l'habitatge, depenent de la modalitat.
Si la titular és una persona jurídica, un dels socis o una de les sòcies ha de complir els requisits que preveu l'article següent i prestar personalment el servei d'atenció a les persones usuàries.

Article 213-36
Modalitats d'allotjaments rurals
-1 Els allotjaments rurals es classifiquen en les següents modalitats:
a) Masia. És aquell habitatge unifamiliar anés de nucli que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, de desdejuni.
b) Masoveria. És aquell habitatge unifamiliar, fora de nucli de població, que es lloga en règim de casa sencera.
c) Casa de poble compartida. És aquell habitatge unifamiliar, dins de nucli de població, que comparteix la persona titular amb les persones usuàries turístiques i on es presta el servei d'allotjament en règim d'habitacions i, com a mínim, de desdejuni.
d) Casa de poble independent. És aquell habitatge unifamiliar, en nucli de població, on es presta el servei d'allotjament en règim de casa sencera.
-2 En el cas de la masia o de la casa de poble compartida, la persona titular ha d'estar empadronada i residir efectivament en l'establiment.
En el cas de la masoveria o de la casa de poble independent, la persona titular ha d'estar empadronada i residir, efectivament, o en la mateixa comarca o bé en els seus municipis limítrofs.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 214 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Article 213-37
Identificació
A l'efecte d'informació per a les persones usuàries, els establiments de turisme rural han d'estar convenientment senyalitzats amb el distintiu TR, les característiques del qual estan publicades en la web del Departament competent en matèria de turisme.
El distintiu d'identificació esmentat s'ha de situar al costat de la porta d'accés a l'establiment.
Els establiments del grup Cases de payés han de portar l'afegitó "d'agroturisme" darrere de la modalitat.

Article 213-38
Modificacions
Qualsevol modificació de la capacitat, del número de les habitacions o de qualsevol altre element estructural de l'allotjament ha de respectar la tipologia de l'habitatge.

Article 213-39
Requisits turístics mínims
Els requisits turístics mínims consten en l'annex 5 del present Decret.

Article 213-40
Capacitat dels establiments de turisme rural
-1 Les masies i cases de poble compartides han de tenir una capacitat mínima d'una habitació dormitori i dues places, i una capacitat màxima de 20 places distribuïdes en habitacions dormitori d'una, dos, tres o quatre places.
-2 Les cases de poble independents i les masoveries han de tenir una capacitat mínima de quatre places i una capacitat màxima de 20 places, i disposar, com a mínim, de dues habitacions dormitori de dos o més places cadascuna. La resta de places es poden distribuir en habitacions dormitori que en cap cas poden ser de més de tres places.
Sense perjudici del que estableix aquest apartat, les cases de poble independents i les masoveries poden tenir una capacitat mínima d'una habitació dormitori i dues places sempre que la casa de poble independent o la masoveria es trobi dins d'un conjunt d'establiments de turisme rural de la mateixa persona titular, i situats en la mateixa finca, amb un mínim de dos allotjaments i quatre places en total.

Article 213-41
Limitacions
-1 L'explotació d'un establiment de turisme rural és incompatible amb l'existència, en el mateix establiment, de qualsevol altra mena d'allotjament i d'establiments de restauració, excepte aquells restaurants que s'habilitin en establiments de turisme rural de les modalitats Casa de poble situats dins de nuclis de població de menys de 30 habitants. Aquests restaurants no poden tenir, en cap cas, més de 30 places.
-2 Els establiments de turisme rural són compatibles amb l'exercici d'altres activitats de prestació de serveis desenvolupades dins de la mateixa explotació on estan situats, sense perjudici del compliment de la normativa urbanística i sectorial que sigui aplicable a aquestes activitats.
-3 Els establiments de turisme rural no poden organitzar activitats socials o qualsevol altre tipus de celebració o acte, ni llogar el seu espai, quan impliqui la presència en l'establiment d'un nombre de persones superior al nombre de places habilitades.
-4 En el cas que una mateixa edificació es destini a més d'un establiment de turisme rural, sigui aquest del mateix o de diferent titular, no es pot superar el número màxim de 20 places.

Article 213-42
Serveis
-1 Neteja
a) Tots els establiments de turisme rural s'han de mantenir en bones condicions higièniques i de salubritat i, en el moment de l'entrada de les persones usuàries, s'han de trobar nets i arreglats.
b) Les persones titulars de les masies i cases de poble compartides han d'efectuar la neteja diària de les habitacions i banys, excepte que existeixi una renúncia per escrit de les persones usuàries.
c) Els espais comuns s'han de netejar diàriament i el canvi de roba de llit i del bany s'ha d'efectuar, com a mínim, cada tres dies.
d) Les persones titulars de les cases de poble independents i masoveries han de realitzar una neteja i un canvi de roba de llit i del bany, com a mínim, una vegada cada tres dies, excepte que el client renunciï per escrit a aquests serveis.
-2 Serveis de menjar
Els serveis de menjar, que tan sols poden prestar les masies i les cases de poble compartides, han d'anar dirigits exclusivament a les persones usuàries allotjades i han d'incloure plats de cuina casolana de la comarca.
-3 Informació turística
Les persones titulars dels establiments de turisme rural han de lliurar, a l'entrada de les persones usuàries en el seu establiment, les informacions relatives als recursos turístics de la comarca, han d'informar de les activitats que es poden practicar en la zona i contribuir al fet que coneguin les normes de respecte i conservació de l'entorn natural i rural.
-4 Atenció a les persones usuàries
Les persones titulars dels establiments de turisme rural han de prestar una atenció personalitzada a les persones usuàries, que ha de comprendre, com a mínim, el servei d'acolliment en el moment de l'arribada a l'establiment i el comiat en la seva partida.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el dia 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 215 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

En el cas de les masoveries i les cases de poble independents, les persones titulars han d'estar disponibles i facilitar la seva localització les 24 hores per a atendre consultes o resoldre incidents. Així mateix, han de facilitar a les persones usuàries la visita a explotacions agràries en el cas que l'establiment tingui una pròpia (cas del grup de Cases de payés), i han de possibilitar el contacte amb aquelles persones prestatàries i organitzadores d'activitats que tinguin lloc en la zona i que puguin ser d'interès per als visitants (cas del grup d'Allotjaments rurals).

Article 213-43
Terminologia

Es prohibeix la publicitat i/o comercialització de qualsevol tipus d'allotjament sota la denominació establiment de turisme rural, casa rural, casa de turisme rural, agroturisme, casa de camp, masia, casa de poble, casa de poble compartida, casa de poble independent, allotjament rural, residencia casa de camp, masoveria, allotjament rural independent i allotjament rural compartit, així com la seva traducció a altres llengües, sense previ compliment dels requisits que estableix el present Decret per a l'exercici de l'activitat d'establiment de turisme rural.

Sección IV
Establecimientos de turismo rural
Artículo 213-32
Definición y clasificación
Son establecimientos de turismo rural los que define el artículo 49 de la Ley de turismo.
Estos establecimientos están situados en el medio rural, dentro de núcleos de población de menos de 2.000 habitantes o bien aislados (fuera de núcleo), integrados en edificaciones preexistentes anteriores a 1957; respetan la tipología arquitectónica de la zona y cumplen con la exigencia de tranquilidad e integración en el paisaje en los términos y condiciones que prevea a ese efecto la ordenación urbanística.
No pueden ser considerados establecimientos de turismo rural, en ningún caso, los ubicados en pisos considerados como viviendas independientes en un edificio de varias plantas en régimen de propiedad horizontal.
Los establecimientos de turismo rural se clasifican en los dos siguientes grupos:
a) Casas de payés.
b) Alojamientos rurales.
Artículo 213-33
Casas de payés
Las casas de payés o establecimientos de agroturismo son aquellos en los que la persona titular, payés o payesa profesional, obtiene rentas de actividades agrarias, ganaderas o forestales, de acuerdo con los criterios normativos del Departamento competente en materia de agricultura, ganadería y explotaciones forestales, y donde las personas usuarias pueden conocer las tareas y actividades propias de la explotación agraria a la que están vinculadas.
Si la titular es una persona jurídica, uno de los socios o una de las socias debe cumplir los requisitos que prevén el apartado anterior y el artículo siguiente, y prestar personalmente el servicio de atención a las personas usuarias.
Artículo 213-34
Modalidades de casas de payés
-1 Las casas de payés se clasifican en las siguientes modalidades:
a) Masía. Es aquella vivienda unifamiliar fuera de núcleo de población, situada en el seno de una explotación agrícola, ganadera o forestal, que el campesino o campesina comparte con las personas usuarias y donde se presta el servicio de alojamiento en régimen de habitaciones y, como mínimo, de desayuno.
b) Masovería. Es aquella vivienda unifamiliar, fuera de núcleo de población y ubicada en la misma explotación. Se presta el servicio de alojamiento en régimen de casa entera.
c) Casa de pueblo compartida. Es aquella vivienda unifamiliar dentro de núcleo de población que el campesino o campesina comparte con las personas usuarias turísticas y donde se presta el servicio de alojamiento en régimen de habitaciones y, como mínimo, de desayuno.
d) Casa de pueblo independiente. Es aquella vivienda unifamiliar, en núcleo de población, donde se presta el servicio de alojamiento en régimen de casa entera.
-2 En el caso de la masía o de la casa de pueblo compartida, la persona titular debe estar empadronada y residir efectivamente en el establecimiento. y residir efectivamente en la misma comarca o bien en los municipios limítrofes de la misma.
Artículo 213-35
Alojamientos rurales
Los alojamientos rurales son aquellos establecimientos en los que la persona titular no está obligada a obtener rentas de actividades agrarias, ganaderas o forestales pero debe residir, efectivamente, en la misma comarca, en sus municipios limítrofes, o bien en la vivienda, dependiendo de la modalidad.
Si la titular es una persona jurídica, uno de los socios o una de las socias debe cumplir los requisitos que prevé el artículo siguiente y prestar personalmente el servicio de atención a las personas usuarias.
Artículo 213-36
Modalidades de alojamientos rurales
-1 Los alojamientos rurales se clasifican en las siguientes modalidades:
a) Masía. Es aquella vivienda unifamiliar fuera de núcleo que comparte la persona titular con las personas usuarias turísticas y donde se presta el servicio de alojamiento en régimen de habitaciones y, como mínimo, de desayuno.
b) Masovería. Es aquella vivienda unifamiliar, fuera de núcleo de población, que se alquila en régimen de casa entera.
c) Casa de pueblo compartida. Es aquella vivienda unifamiliar, dentro de núcleo de población, que comparte la persona titular con las personas usuarias turísticas y donde se presta el servicio de alojamiento en régimen de habitaciones y, como mínimo, de desayuno.
d) Casa de pueblo independiente. Es aquella vivienda unifamiliar, en núcleo de población, donde se presta el servicio de alojamiento en régimen de casa entera.
-2 En el caso de la masía o de la casa de pueblo compartida, la persona titular debe estar empadronada y residir efectivamente en el establecimiento.
En el caso de la masovería o de la casa de pueblo independiente, la persona titular debe estar empadronada y residir, efectivamente, o en la misma comarca o bien en sus municipios limítrofes.
Artículo 213-37
Identificación
A efectos de información para las personas usuarias, los establecimientos de turismo rural deben estar convenientemente señalizados con el distintivo TR, cuyas características están publicadas en la web del Departamento competente en materia de turismo.
El distintivo de identificación mencionado se debe situar al lado de la puerta de acceso al establecimiento.
Los establecimientos del grupo Casas de payés deben llevar la coletilla "de agroturismo" detrás de la modalidad.
Artículo 213-38
Modificaciones
Cualquier modificación de la capacidad, del número de las habitaciones o de cualquier otro elemento estructural del alojamiento debe respetar la tipología de la vivienda.
Artículo 213-39
Requisitos turísticos mínimos
Los requisitos turísticos mínimos constan en el anexo 5 del presente Decreto.
Artículo 213-40
Capacidad de los establecimientos de turismo rural
-1 Las masías y casas de pueblo compartidas deben tener una capacidad mínima de una habitación dormitorio y dos plazas, y una capacidad máxima de 20 plazas distribuidas en habitaciones dormitorio de una, dos, tres o cuatro plazas.
-2 Las casas de pueblo independientes y las masoverías deben tener una capacidad mínima de cuatro plazas y una capacidad máxima de 20 plazas, y disponer, como mínimo, de dos habitaciones dormitorio de dos o más plazas cada una. El resto de plazas se pueden distribuir en habitaciones dormitorio que en ningún caso pueden ser de más de tres plazas.
Sin perjuicio de lo que establece este apartado, las casas de pueblo independientes y las masoverías pueden tener una capacidad mínima de una habitación dormitorio y dos plazas siempre que la casa de pueblo independiente o la masovería se encuentre dentro de un conjunto de establecimientos de turismo rural de la misma persona titular, y situados en la misma finca, con un mínimo de dos alojamientos y cuatro plazas en total.
Artículo 213-41
Limitaciones
-1 La explotación de un establecimiento de turismo rural es incompatible con la existencia, en el mismo establecimiento, de cualquier otro tipo de alojamiento y de establecimientos de restauración, excepto aquellos restaurantes que se habiliten en establecimientos de turismo rural de las modalidades Casa de pueblo ubicados dentro de núcleos de población de menos de 30 habitantes. Estos restaurantes no pueden tener, en ningún caso, más de 30 plazas.
-2 Los establecimientos de turismo rural son compatibles con el ejercicio de otras actividades de prestación de servicios desarrolladas dentro de la misma explotación donde están situados, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial que sea de aplicación a esas actividades.
-3 Los establecimientos de turismo rural no pueden organizar actividades sociales o cualquier otro tipo de celebración o acto, ni alquilar su espacio, cuando implique la presencia en el establecimiento de un número de personas superior al número de plazas habilitadas.
-4 En el caso de que una misma edificación se destine a más de un establecimiento de turismo rural, sea este del mismo o de diferente titular, no se puede superar el número máximo de 20 plazas.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 216 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Artículo 213-42
Servicios
-1 Limpieza
a) Todos los establecimientos de turismo rural se deben mantener en buenas condiciones higiénicas y de salubridad y, en el momento de la entrada de las personas usuarias, se deben encontrar limpios y arreglados.
b) Las personas titulares de las masías y casas de pueblo compartidas deben efectuar la limpieza diaria de las habitaciones y baños, excepto que exista una renuncia por escrito de las personas usuarias.
c) Los espacios comunes se deben limpiar diariamente y el cambio de ropa de cama y del baño se debe efectuar, como mínimo, cada tres días.
d) Las personas titulares de las casas de pueblo independientes y masoverías deben realizar una limpieza y un cambio de ropa de cama y del baño, como mínimo, una vez cada tres días, excepto que el cliente renuncie por escrito a esos servicios.
-2 Servicios de comida
Los servicios de comida, que tan sólo pueden prestar las masías y las casas de pueblo compartidas, deben ir dirigidos exclusivamente a las personas usuarias alojadas y deben incluir platos de cocina casera de la comarca.
-3 Información turística
Las personas titulares de los establecimientos de turismo rural deben entregar, a la entrada de las personas usuarias en su establecimiento, las informaciones relativas a los recursos turísticos de la comarca, deben informar de las actividades que se pueden practicar en la zona y contribuir a que conozcan las normas de respeto y conservación del entorno natural y rural.
-4 Atención a las personas usuarias
Las personas titulares de los establecimientos de turismo rural deben prestar una atención personalizada a las personas usuarias, que debe comprender, como mínimo, el servicio de acogida en el momento de la llegada al establecimiento y la despedida en su partida.
En el caso de las masoverías y las casas de pueblo independientes, las personas titulares deben estar disponibles y facilitar su localización las 24 horas para atender consultas o resolver incidentes. Asimismo, deben facilitar a las personas usuarias la visita a explotaciones agrarias en el caso de que el establecimiento tenga una propia (caso del grupo de Casas de payés), y deben posibilitar el contacto con aquellas personas prestatarias y organizadoras de actividades que tengan lugar en la zona y que puedan ser de interés para los visitantes (caso del grupo de Alojamientos rurales).

Artículo 213-43
Terminología
Se prohíbe la publicidad y/o comercialización de cualquier tipo de alojamiento bajo la denominación establecimiento de turismo rural, casa rural, casa de turismo rural, agroturismo, casa de campo, masía, casa de pueblo, casa de pueblo compartida, casa de pueblo independiente, alojamiento rural, residencia casa de campo, masovería, alojamiento rural independiente y alojamiento rural compartido, así como su traducción a otras lenguas, sin previo cumplimiento de los requisitos que establece el presente Decreto para el ejercicio de la actividad de establecimiento de turismo rural.

Anexo 5

Requisitos turísticos mínimos de los establecimientos de turismo rural

-1 Masías y casas de pueblo compartidas

Generales	Calefacción en todas las habitaciones y estancias comunes.
	Mobiliario suficiente y en buen estado de conservación.
	Cuarto de baño en cada habitación.
	La altura mínima en metros de la superficie transitable de todas las estancias, salvo el baño, debe ser d 2,50 metros. Excepcionalmente pueden inscribirse, aunque no cumplan con la altura establecida, cuando las características de interés histórico o arquitectónico de edificación así lo aconsejen.
	Teléfono, a menos de que por la situación geográfica del establecimiento su instalación comporte un gasto desproporcionado, motivo por el cual se puede eximir el cumplimiento de este requisito.
	Comedor para uso exclusivo de las personas usuarias con capacidad máxima coincidente con el número de plazas habilitado. La superficie útil de la sala de estar tiene que ser de 18 m^2 hasta seis plazas, y debe incrementarse 1 m^2 más por cada plaza. Debe disponer de asientos confortables de acuerdo con la capacidad del alojamiento.
Baños	Con bañera o ducha, lavamanos e inodoro.
	Un enchufe al lado de cada lavamanos.
	Un pequeño armario o estante para poder dejar los utensilios de aseo personal.
	Suelos totalmente pavimentados. Paredes alicatadas hasta una altura mínima de 2,10 metros, o bien revestidas de materiales que garanticen la impermeabilidad.
	Todos los elementos sanitarios deben disponer de agua fría y caliente.

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 217 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

	La superficie útil mínima de los baños debe ser de 2,50 m^2.

Habitaciones dormitorio	Superficie			
	Individual	Doble	Triple	Cuádruple
	8 m^2	12 m^2	14 m^2	16 m^2
	Ventilación directa al exterior			
	Mobiliario indispensable	Camas individuales de anchura mínima de 0,90 m, o dobles de 1,35 m.		
		Mesilla de noche.		
		Silla.		
		Armario.		
		Punto de luz con interruptor al lado de la cama.		

-2 Masoverías y casas de pueblo independientes

Generales	Calefacción en todas las habitaciones y estancias comunes.
	Mobiliario suficiente y en buen estado de conservación.
	Cuarto de baño en cada habitación.
	Altura mínima en metros de la superficie transitable de todas las estancias, salvo el baño, de 2,50 m. Excepcionalmente pueden inscribirse, aunque no cumplan con la altura establecida, cuando las características de interés histórico o arquitectónicas de edificación así lo aconsejen.
	Lavadora.
	Utensilios de limpieza a disposición de las personas usuarias.
Baños 1 por cada 4 plazas o fracción	Con bañera o ducha, lavamanos e inodoro.
	Un enchufe al lado de cada lavamanos.
	Un pequeño armario o estante para poder dejar los utensilios de aseo personal.
	Suelos totalmente pavimentados. Paredes alicatadas hasta una altura mínima de 2,10 metros, o bien revestidas de materiales que garanticen la impermeabilidad.
	Todos los elementos sanitarios deben disponer de agua fría y caliente.
	La superficie útil mínima de los baños debe ser de 2,50 m^2.

Ir
professional IÑIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el numero 70026, i domicili social al carrer
Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación

DOCUMENT
DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA
ÒRGAN
URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS
REGISTRE D'ENTRADA
E2026009129

Codi Segur de Verificació:
55f81269-ae6b-4e22-8c7f-b3e7116ef46d
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532171
Data d'impressió: 03/09/2026 13:09:00
Pàgina 218 de 218

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 13:09
2.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Aquest Pla Especial de Can Mercader amb els seus annexos ha estat aprovat provisionalment pel Ple Municipal extraordinari i urgent de data 31 d'agost de 2026. En dono fe, el secretari.), 03/09/2026 12:59

Habitaciones dormitorio	Superficie			
	Individual 8 m^2	Doble 12 m^2	Triple 14 m^2	Cuádruple 16 m^2
	Ventilación directa en el exterior			
	Mobiliario indispensable	Camas individuales de anchura mínima de 0,90 m, o dobles de 1,35 m.		
		Mesilla de noche.		
		Silla.		
		Armario.		
		Punto de luz con interruptor al lado de la cama.		
Sala de estar comedor	Superficie mínima de 18 m^2 hasta 6 plazas.			
	Por cada plaza se debe incrementar 1 m^2 más.			
	Asientos confortables de acuerdo con la capacidad del alojamiento.			
Cocina	Disponer de agua fría y caliente.			
	Dos fuegos (como mínimo).			
	Microondas u horno.			
	Fregadero.			
	Elementos auxiliares.			
	Menajes.			
	Utensilios necesarios para la preparación de alimentos.			
	Lencería.			
	Frigorífico de una capacidad mínima de 145 litros.			
	Campana con extracción mecánica de humos.			
	Ventilación suficiente.			

Íñigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat profesional ÍÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2ºA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61,2ºA 26007 LOGROÑO **LA RIOJA**
telèfons +34 934146541 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNANDEZ (R: ****9888*) el día 05/08/2026 con un certificado emitido por AC Representación