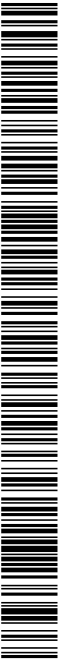


DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026009129
Codi Segur de Verificació: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 1 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA 33
CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO5 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
BARCELONA
B-62626890
promotor

PLA ESPECIAL CAN MERCADER MEMORIA AMBIENTAL JUL2026
PLAN ESPECIAL CAN MERCADER MEMORIA AMBIENTAL JUL2026

CAN MERCADER
CASSÀ DE LA SELVA – GIRONA

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B.26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70029, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146541 / 660455393
e-mail info@itarquitecto.es
web www.itarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.itarquitecto.es

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



PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ	PLA ESPECIAL CAN MERCADER	CUSA33
juliol 2026	projecte MEMORIA AMBIENTAL	B-62026090 CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011 BARCELONA VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA promotor
	CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA	
		ÍNDEX
		ÍNDICE
INTRODUCCIÓ		4
INTRODUCCIÓN		
OBJECTE, USOS i CONCEPTE DEL PLA ESPECIAL		6
OBJETO, USOS Y CONCEPTO DEL PLAN ESPECIAL		
DADES GENERALS DEL PLA ESPECIAL		7
DATOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL		
ENCÀRREC i ÀMBIT DE LA INTERVENCIÓ		7
ENCARGO Y ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN		
AUTOR DEL PLA ESPECIAL		7
AUTOR DEL PLAN ESPECIAL		
CLIENT		7
CLIENTE		
EMPLAÇAMENT i REFERÈNCIES CATASTRALS i CARTOGRÀFIQUES i DE PLANEJAMENT REGIONAL, COMARCAL i LOCAL		7
EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIAS CATASTRALES Y CARTOGRAFICAS Y DE PLANEAMIENTO REGIONAL, COMARCAL Y LOCAL		
ESTAT INICIAL i FINAL DE L'EDIFICACIÓ: ACTUACIÓ DEL PE		10
ESTADO INICIAL Y FINAL DE LA EDIFICACIÓN: ACTUACIÓN DEL PE		
PLAZO DE EJECUCIÓN		12
PLAZO DE EJECUCIÓN		
ZONA D'ESTUDI i INVENTARI AMBIENTAL		13
ZONA DE ESTUDIO E INVENTARIO AMBIENTAL		
MEDI FÍSIC		14
MEDIO FÍSICO		
MEDI BIOLÒGIC		15
MEDIO BIOLÓGICO		
MEDI SOCIOECONÒMIC		18
MEDIO SOCIOECONÓMICO		
PAISATGE: CONTEXT i UNITATS DE PAISATGE		19
PAISAJE: CONTEXTO Y UNIDADES DE PAISAJE		
1 COMPONENTS i VALORS DEL PAISATGE. AVALUACIÓ i OBJECTIUS		19
1 COMPONENTES Y VALORES DEL PAISAJE. EVALUACIÓN Y OBJETIVOS		
2 QUALITAT PAISATJÍSTICA. REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS		22
2 CALIDAD PAISAJÍSTICA. REQUERIMIENTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS		
PROPOSTAS i ALTERNATIVES DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓ i IMPACTE		24
PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓN E IMPACTO		
11 AMPLIACIÓ 01		24
11 AMPLIACIÓN 01		
12 AMPLIACIÓ 02		25
12 AMPLIACIÓN 02		
13 PAISATGE		25
13 PAISAJE		
ANÀLISI D'ALTERNATIVES i JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA		26
ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA		
1 CRITERIS TÈCNICS		28
1 CRITERIOS TÉCNICOS		
2 CRITERIS AMBIENTALS		29
2 CRITERIOS AMBIENTALES		
3 DESCRIPCIÓ D'ALTERNATIVES		30
3 DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS		
4 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA		32
4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA		
AL·LEGACIONS i INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES AFECTADES		33
ALEGACIONES E INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS		
EFFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES DEL PE		35
EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PE		
ENTORN EXTERIOR DE L'EDIFICACIÓ DE CAN MERCADER: AFECTACIONS (a4, a8, a12 i a13)		36
ENTORNO EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN DE CAN MERCADER: AFECTACIONES (a4, a8, a12 i a13)		
EFFECTES PREVISIBLES DEL PE SOBRE ELS PLANS SECTORIALS i TERRITORIALS CONCURRENTS		40
EFFECTOS PREVISIBLES DEL PE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES		

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70029, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 60455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

2 Firmado por ***7486** INIGO 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 simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ	41
PLA ESPECIAL CAN MERCADER	
projecte MEMORIA AMBIENTAL	
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA	
VULNERABILITAT I RISCOS DEL PLA ESPECIAL	41
VULNERABILIDAD Y RIESGOS DEL PLAN ESPECIAL	
RISC DE CONTAMINACIÓ DEL SÒL I AIGUA	41
RIESGO DE CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y AGUA	
RISC D'INCENDIS	41
RIESGO DE INCENDIOS	
RISC D'INUNDACIÓ	42
RIESGO DE INUNDACIÓN	
MESURES DE SEGUIMENT PER A L'ADEQUADA PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT	43
MEDIDAS DE SEGUIMIENTO PARA LA ADECUADA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	
MESURES PROTECTORES	43
MEDIDAS PROTECTORAS	
MESURES CORRECTORES	45
MEDIDAS CORRECTORAS	
SEGUIMENT DE MESURES PROTECTORES I CORRECTORES EN FASES D'OBRA I DE FUNCIONAMENT	46
SEGUIMIENTO DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS EN FASES DE OBRA Y DE FUNCIONAMIENTO	
1 SEGUIMENT AMBIENTAL DE LES EMPRESSES CONTRACTISTES	
1 SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS	
2 CONTROL DE LA QUALITAT DE L'AIRE	
2 CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE	
3 CONTROL DEL SOROLL	
3 CONTROL DEL RUIDO	
4 CONTROL DE LA QUALITAT DE L'AIGUA	
4 CONTROL DE LA CALIDAD DEL AGUA	
5 CONTROL DEL TRACTAMENT I GESTIÓ DE RESIDUS	
5 CONTROL DEL TRATAMIENTO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	
6 CONTROL DE JALONAT I OCUPACIONS INDESIDUJADES	
6 CONTROL DE JALONADO Y OCUPACIONES INDESEADAS	
7 CONTROL DELS IMPACTES SOBRE LA VEGETACIÓ	
7 CONTROL DE LOS IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN	
8 CONTROL DE L'AFECCIÓ A L'AVIFAUNA	
8 CONTROL DE LA AFECCIÓN A LA AVIFAUNA	
9 CONTROL DE LES OPERACIONS DE NETEJA I DE LA QUALITAT AMBIENTAL DE LES OBRES	
9 CONTROL DE LAS OPERACIONES DE LIMPIEZA Y DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE LAS OBRAS	
10 FASE DE FUNCIONAMENT	
10 FASE DE FUNCIONAMIENTO	

CONCLUSIONS. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA ESPECIAL	49
CONCLUSIONES. EVALUACIÓN GLOBAL DEL PLAN ESPECIAL	

ANNEX. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ GENERAL DEL PLA ESPECIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL

000	EI PS	ESTAT INICIAL	EIN LAS GAVARRES	SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT	A31:20.000
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
tr004	PE 01	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ	A3 1:3.000
tr005	PE 02	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ. DETALL I AMPLIACIONS	A3 1:1.000
tr007	PE CT	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	CAMINS EXISTENTS I TANCAMENT	A3 1:3.000
tr008	PE A1	PLA ESPECIAL	ESTUDI D SUPERFÍCIES EXISTENTS I AMPLIACIÓ	DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL I PE	A3 1:500
tr009	PE I1	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER	UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS	A3 1:1000
tr012	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	URBANIZACIÓN EXISTENTE	ELEMENTOS EXISTENTES DE INTERÉS	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTADO INICIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	DEMOLICIONES	A3 1:3.000
tr004	PE 01	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN	A3 1:3.000
tr005	PE 02	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	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO ARQUEOLÓGIC. 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*					
TRd00	D&S PB	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA	DISTRIBUCIÓ i SUPERFÍCIES ÚTILS	A3 1:400
TRd00	D&S PG	REHABILITACIÓ i AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A3 1:400

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2^a A de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
PAMPLONA 61, 2^a A 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons
+34 924 146547 / 660452393
e-mail
info@inigoarquitecto.es
web
www.inigoarquitecto.es



3 Firmado por ***7486** INIGO 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 simple 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.

El present document té per objecte definir i descriure les característiques més significatives, des del punt de vista ambiental, del PLA ESPECIAL CAN MERCADER (PLA ESPECIAL CAN MERCADER v2_GEN2025 TEXT REFÓS v2 ABR2026, d'ara endavant PE), amb la finalitat de constituir la proposta de Memòria Ambiental tenint en compte l'Informe de Sostenibilitat Ambiental i el resultat de les consultes realitzades que - per la Resolució TER/2026 amb data 27/07/2026 Declaració Ambiental Estratègica del Pla Especial urbanístic Can Mercader, situat en el terme municipal de Cassà de la Selva, i amb Expedient OTAAGI20240137- resol amb caràcter FAVORABLE, de manera que pugui tramitar-se l'aprovació definitiva d'aquest Pla Especial segons el que s'estableix en l'article 115 del Decret 305/2006 referent a l'Avaluació Ambiental de plans urbanístics.

El presente documento tiene por objeto definir y describir las características más significativas, desde el punto de vista ambiental, del PLAN ESPECIAL CAN MERCADER (PLA ESPECIAL CAN MERCADER v2_GEN2025 TEXT REFÓS v2 ABR2026, en adelante PE), a fin de constituir la propuesta de Memoria Ambiental teniendo en cuenta el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el resultado de las consultas realizadas que - por medio de la Resolución TER/2026 con fecha 27/07/2026 Declaración Ambiental Estratègica del Plan Especial urbanístico Can Mercader, situado en el término municipal de Cassà de la Selva, y con Expediente OTAAGI20240137- resuelve con carácter FAVORABLE, de modo que pueda tramitarse la aprobación definitiva de dicho Plan Especial según lo establecido en el Artículo 115 del Decreto 305/2006 referente a la Evaluación Ambiental de planes urbanísticos.

En el procés de redacció del PE, des de març de 2024, s'han considerat les adaptacions necessàries per a la seva viabilitat i aprovació segons les especificacions requerides per part de tots els organismes competents que han avaluat el PE i que figuren recollides dins de l'Expedient X2024001021 de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

En el proceso de redacción del PE, desde marzo de 2024, se han considerado las adaptaciones necesarias para su viabilidad y aprobación según las especificaciones requeridas por parte de todos los organismos competentes que han evaluado el PE y que figuran recogidas dentro del Expediente X2024001021 del Ayuntamiento de Cassà de la Selva.

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 documentació	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 REFÓS	25 de novembre de 2025
Segona Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	22 de desembre 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)	
Sol·licitud 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

S'ha revisat 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'informes indicades (1,2 i 3).

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
Presentación Pla Especial Can Mercader_v2GEN2025_TEXT REFÓS	25 de noviembre de 2025
Segona Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	22 de desembre 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)	

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 71026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
telèfons
e-mail
web
PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
+34 934146547 / 650453293
info@inigoarquitecto.es
www.inigoarquitecto.es



4
Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 5 de 51	SIGNATURES 1.- INÍGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte **MEMORIA AMBIENTAL**
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA



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
Declaración Ambiental Estratégica Favorable por parte de la Dirección General de Políticas Ambientales y medio natural**

10 de abril de 2026
27 de julio de 2026

Se ha revisado 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)**.

Resolc:

—1 Formular la declaració ambiental estratègica amb caràcter favorable del Pla especial urbanístic Can Mercader, al terme municipal de Cassà de la Selva, amb les consideracions següents:

- a) Cal incorporar a la normativa del pla especial les condicions resultants de la consulta efectuada al Servei de Planificació de la Prevenció d'Incendis Forestals.
- b) El promotor ha de vetllar per evitar afectacions significatives a les espècies de la flora amenaçada *Isotria medeolae* 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.

S'afegeixen en la present Memòria Ambiental les Mesures i Condicions de prevenció d'incendis forestals segons sol·licita l'informe amb data 2 de juliol de 2025.

Se añaden en la presente Memoria Ambiental 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 lílindar 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 llanxa 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 comprès 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 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 64/05. 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 comprès 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'estiguen duent a terme.

...

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 rehabilitació 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'assolament, 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 extrems 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.

Aquesta Memoria Ambiental s'ajusta a l'indicat en l'article 24 de la Llei 21/2013 pel qual es defineix la descripció de la integració en la proposta final del PE dels aspectes ambientals, de l'estudi ambiental estratègic i de la seva adequació al document d'abast, del resultat de les consultes realitzades i com aquestes s'han pres en consideració.

Esta Memoria Ambiental se ajusta a lo indicado en el artículo 24 de la Ley 21/2013 por el que se define la descripción de la integración en la propuesta final del PE de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

Durant els períodes d'exposició pública no consten altres al·legacions o suggeriments a més de l'inclòs en el contingut dels Informes sectorials dels organismes citats en la Cronologia. El **PE i aquesta Memoria Ambiental** recullen el contingut d'aquests Informes incloent les modificacions exigides.

Durante los periodos de exposición pública no constan otras alegaciones o sugerencias además de lo incluido en el contenido de los Informes sectoriales de los organismos citados en la Cronología. El PE y este Memoria Ambiental recogen el contenido de dichos Informes incluyendo las modificaciones exigidas.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

5 Firmado por ***7486** INÍGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 6 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte **MEMORIA AMBIENTAL**
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA 33

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

OBJECTE, USOS i CONCEPTE DEL PE

OBJETO, USOS Y CONCEPTO DEL PE

L'objecte del PE de Can Mercader consisteix exclusivament 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 l'activitat d'allotjament rural que s'ha desenvolupat des de començaments del segle XXI, dins del marc del manteniment i cura paisatgística i ambiental de la superfície completa de les 3 parcel·les que conformen la propietat.

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 d'Ordenació Urbana de Cassà de la Selva.

Les ampliacions proposades de l'edificació es deriven de la possibilitat de l'increment de la seva superfície en un 20% (Veure 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 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 en una Sala Polivalent adossada a l'edificació (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'ocupa una àrea adjacent i plana existent lliure de vegetació de manera que s'integri de manera òptima amb l'edificació existent i amb l'entorn paisatgístic les condicions del medi natural del lloc sense alterar-les de cap manera.

A causa de la solució adoptada, el PE de Can Mercader descriu i justifica la gairebé inexistent afectació ambiental d'aquesta intervenció.

El objeto del PE de Can Mercader consiste exclusivamente en la rehabilitación y ampliación de la Masía existente, ubicada en el Espacio de Interés Natural de Las Gavarres, para la revitalización del uso y la actividad de alojamiento rural que se ha desarrollado desde comienzos del siglo XXI, dentro del marco del mantenimiento y cuidado paisajístico y ambiental de la superficie completa de las 3 parcelas que conforman la propiedad.

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.

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 adosada a la edificación (inicialmente propuesta mediante una edificación exenta) que esté destinada a usos permitidos por el Artículo 11 del PEIN Gavarres 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 ocupa un área adyacente y plana existente libre de vegetación de modo que se integre de forma óptima con la edificación existente y con el entorno paisajístico las condiciones del medio natural del lugar sin alterarlas en modo alguno.

Debido a la solución adoptada, el PE de Can Mercader describe y justifica la casi inexistente afectación ambiental de dicha intervención.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 650453293
e-mail info@inigoherandeztofe.es
web www.inigoarquitecto.es

inigoherandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026009129
Codi Segur de Verificació: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 7 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER

projecte MEMÒRIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

08011
BARCELONA

B-62529680
promotor

DADES GENERALS DEL PE

DATOS GENERALES DEL PE

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

Es realitza l'encàrrec de la present Memòria Ambiental del PE 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.

No consta cap Estudi Ambiental Estratègic ni Plans Especials amb aprovació definitiva en l'emplaçament.

Se realitza el encargo de la presente Memoria Ambiental del PE para la ampliación y rehabilitación de la Masia 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.

No consta ningún Estudio Ambiental Estratégico ni Planes Especiales con aprobación definitiva en el emplazamiento.

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 IÑIGO 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, 2ª 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 IÑIGO 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, 2ª 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

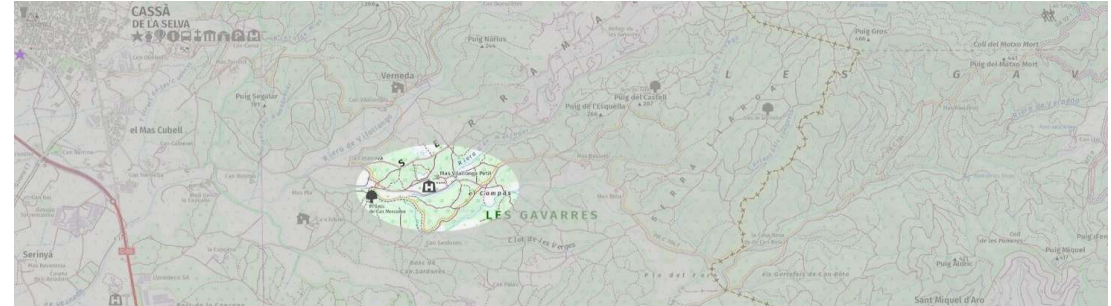
L'encàrrec del projecte es realitza per part de CUSA-33 S.L. propietària de Can Mercader, amb CIF B-62529680 i amb domicili al carrer Consell de Cent 263 baixos (08011, Barcelona) i amb les següents dades de contacte a efectes de notificacions: e-mail ih-tjpb@outlook.es

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 ih-tjpb@outlook.es.

EMPLAÇAMENT I REFERÈNCIES CATASTRALES, CARTOGRÀFIQUES I DE PLANEJAMENT REGIONAL, COMARCAL I LOCAL
EMPLAZAMIENTO Y REFERENCIAS CATASTRALES, 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 Gavarres, 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)

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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat a C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ª de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ª 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 65146547 / 650453393
e-mail info@ihtarquitecto.es
web www.ihtarquitecto.es

íñigo hernández tofé arquitecto
www.ihtarquitecto.es

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

Codi Segur de Verificació:
e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169
Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44
Pàgina 8 de 51

SIGNATURES
1.- INÍGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42

CUSA 33

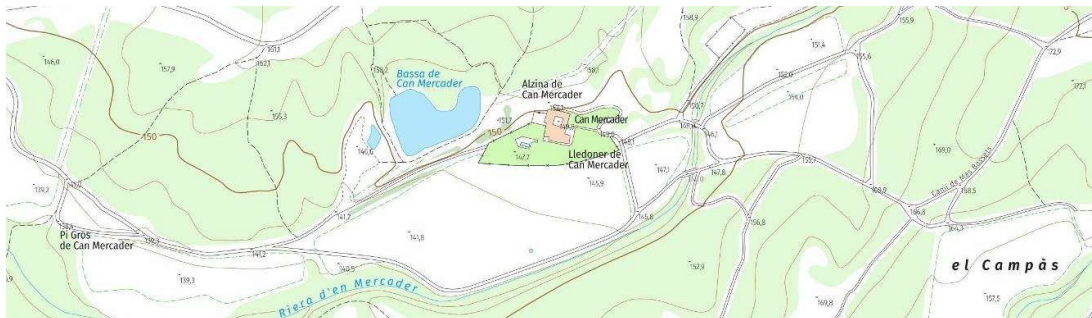
CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
B-62525890
BARCELONA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

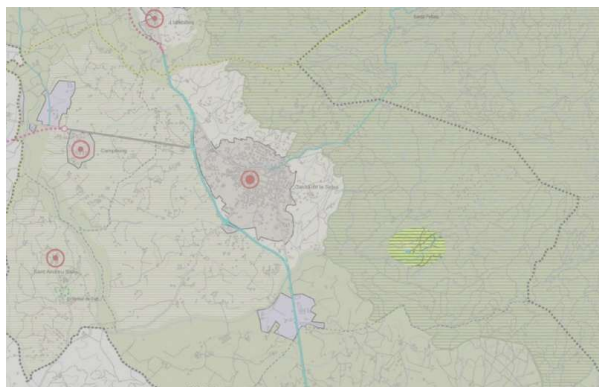
juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL

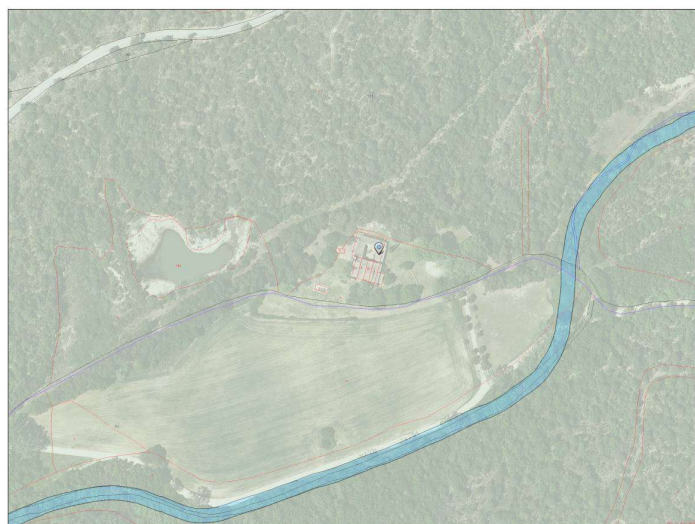
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA



TOPOGRAFIA DE CAN MERCADER SEGONS QUEDA RECOLLIT EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)
TOPOGRAFIA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRÁFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)



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 CATALUÑA (MUC)

Inigo 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 INÍGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883). 05/08/2026 09:42



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

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

El entorno de Can Mercader est constituido por las siguientes referencias catastrales: REF.CAT. 17049A008001110000US, REF.CAT. 17049A014000510000UY y REF.CAT. 17049A014000470000UB.

A topographic map of the Camps de la Vinça Perduda area. The map shows a lake (Llac de Sant Miquel) in the center, surrounded by green hills. A road (N-1) runs horizontally across the middle. Another road (N-2) runs vertically on the right. A third road (N-3) runs diagonally from the bottom left to the top right. The map also shows contour lines and various geographical features like the 'Camp de la Vinça Perduda' and 'Sant Miquel'. A scale bar at the bottom left indicates 1000 m.

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

ORTOFOTO DE LES 3 PARCEL·LES

Ínigo 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 **IRINGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P.**, amb CIF B-26398983, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2'A de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificaciones:
 carrer **PAMPLONA 61,2'A 26007 LOGROÑO LA RIOJA**
 telèfons **+34 934146541 / 650453393**
 e-mail **info@iringoarquitecto.es**
 web **www.iringoarquitecto.es**

inigo hernández tofé arquitecto
www.iharquitecto.es

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



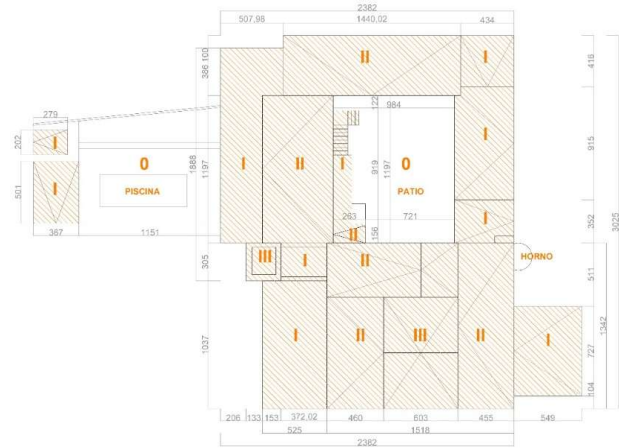
AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://bpm.cassa.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

ESTAT INICIAL I FINAL DE L'EDIFICACIÓ: ACTUACIÓ DEL PE
ESTADO INICIAL Y FINAL DE LA EDIFICACIÓN: ACTUACIÓN DEL PE



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 o III) DE CADA VOLUMEN EXISTENTE

SUPERFÍCIES D'EDIFICACIÓ EN CADASTRE, CONSTRUÏDES I PROPOSTES 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 m ²	541,50 m ²	541,50 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	191,70 m ²	362,55 m ²	362,55 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA SUPERFICIE TOTAL EN PLANTA SEGUNDA	59,90 m ²	89,95 m ²	63,20 m ²
AMPLIACIÓ DE MASIA EN PLANTA BAIXA AMPLIACIÓN DE MASÍA EN PLANTA BAJA			+189,10 m ²
AMPLIACIÓ DE MASIA EN PLANTA PRIMERA AMPLIACIÓN DE MASÍA EN PLANTA PRIMERA			+24,65 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL	903,95 m ² (905,00 m ² en certificats)	994,00 m ² (edificabilitat màxima 994x1,20% = 1.192,80m ²)	1.181,00 m ² 1.192,80 ≥ 1.181,00 m ²
VOLUM EXTERIOR EXISTENT. VESTUARI PISCINA/GARATJE VOLUMEN EXTERIOR EXISTENTE. VESTUARIO PISCINA/GARAJE		16,30 m ³ (no es comptabilitza per ser una construcció auxiliar aïllada)	
VOLUMEN EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ" VOLUMEN EXTERIOR ELIMINADO "FUERA DE ORDENACIÓN"		16,30 m ³ (no se contabiliza por ser una construcción auxiliar aislada) 5,65 m ³ (no es comptabilitza per ser una construcció anòmala aïllada) 5,65 m ³ (no se contabiliza por ser una construcción irregular aislada)	

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2^a A de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2^a A 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 680453293
info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

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

Codi Segur de Verificació:
e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169
Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44
Pàgina 11 de 51

SIGNATURES
1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42

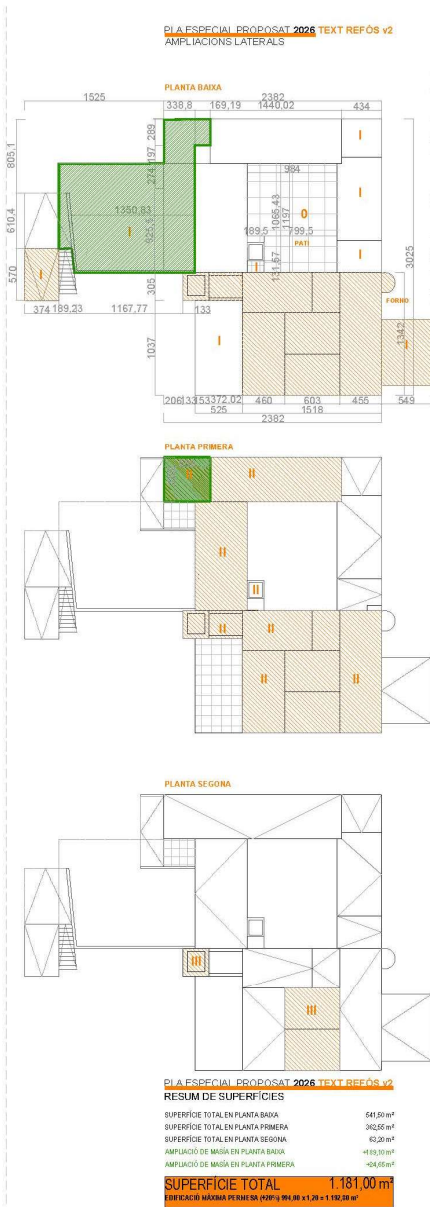
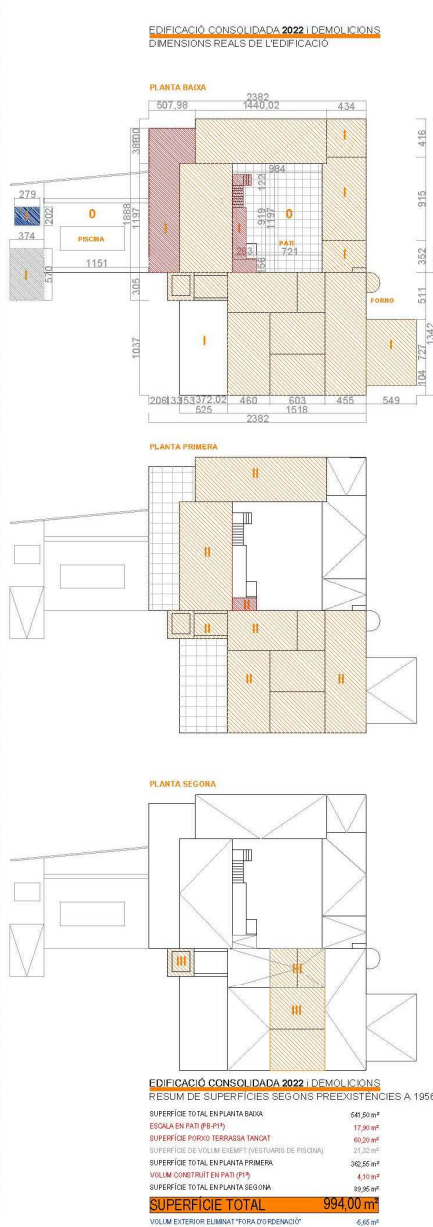
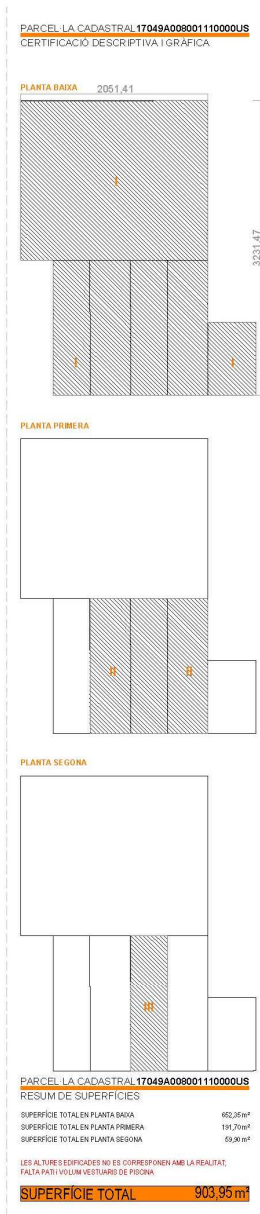
CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VEREDA DISSEMINAT 21 17244 CASSA DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA



Per a ampliar el detall sobre ubicació, plantes alçats o seccions de la rehabilitació i ampliació de Can Mercader inclosa en el PE vegeu Annex de Documentació Gràfica.

Para ampliar el detalle sobre ubicación, plantas alzados o secciones de la rehabilitación y ampliación de Can Mercader incluida en el PE ver Anexo de Documentación Gráfica

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B.26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
PAMPLONA 61, 2ªA DE LOGROÑO LA RIOJA
telèfons
+34 934146547 / 660453293
e-mail
info@inigoarquitecto.es
web
www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 12 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

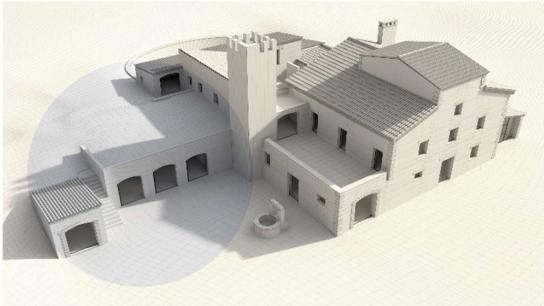
CUSA33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA



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

PLAZO DE EJECUCIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN

L'execució del contingut del PE de Can Mercader, per haver-se de fonamentalment a la rehabilitació i la petita ampliació de l'edificació existent, s'estima que tindrà lloc en el termini d'1 ANY una vegada rebudes totes les autoritzacions de caràcter urbanístic i edificatori.

La ejecución del contenido del PE de Can Mercader, por deberse fundamentalmente a la rehabilitación y pequeña ampliación de la edificación existente, se estima que tendrá lugar en el plazo de 1 AÑO una vez recibidas todas las autorizaciones de carácter urbanístico y edificatorio.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650453293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

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



CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

08011
BARCELONA

B-6202680
BARCELONA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

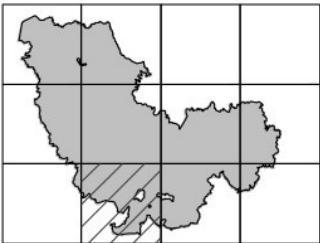
ZONA D'ESTUDI i INVENTARI AMBIENTAL
ZONA DE ESTUDIO E INVENTARIO AMBIENTAL

L'estudi del medi es realitza per a definir i valorar les característiques de l'entorn del PE a fi de determinar les alteracions que potencialment generarà l'activitat, per comparació respecte a la situació prèvia.

El estudio del medio se realiza para definir y valorar las características del entorno del PE con objeto de determinar las alteraciones que potencialmente generará la actividad, por comparación respecto a la situación previa.

L'entorn de Can Mercader se situa dins de Les Gavarres en la Serra de Serramala entre les Rieres de Vilallonga i Veneda: Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, de 27 de juny, MAH/2339/2006.

El entorno de Can Mercader se sitúa dentro de Las Gavarres en la Sierra de Serramala entre las Rieras de Villalonga y Veneda: Plan especial de delimitación definitiva y de protección del medio natural y del paisaje de las Gavarres, de 27 de junio, MAH/2339/2006.



Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN: Les Gavarres

Escala 1:50.000

Full número 08

Llegenda

Àmbit de l'Espai del PEIN
Full 08 de 10



CASSÀ DE LA SELVA EN PLA D'ESPÀIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRÉS)
CASSÀ DE LA SELVA EN EL PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRAS)

VISTA AÈRIA DE LES PARCEL·LES DES DEL NORD-EST
VISTA AÉREA DESDE EL SUDOESTE

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:

USOS/USOS	SUPERFÍCIES/SUPERFICIES			TOTAL	
	17049A008001110000US	17049A014000510000UY	17049A014000470000UB	SUPERFICIE REAL	250.263 m²
CONSTRUCCIÓ CONSTRUCCIÓN	3.959 m²	0 m²	0 m²	4.096,85 m²	3.959 m²
HOTELER HOTELERA	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 LABRADIO SECANO	1.530 m²				1.530 m²
PINEDA FUSTERA PINAR MADERABLE	99.161 m²				99.161 m²
HORTA/REGADIU HUERTAREGADIO	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 ARBOLES 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

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 660453293
info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** IÑIGO HERNÁNDEZ (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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 14 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER

projecte **MEMORIA AMBIENTAL**

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

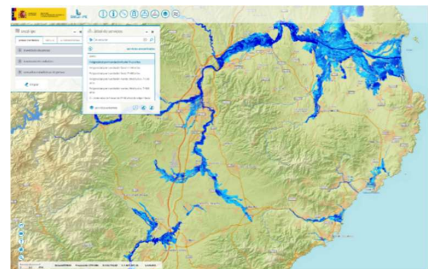
CUSA 33

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

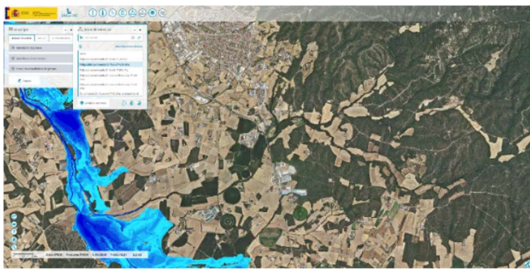
MEDI FÍSIC
MEDIO FÍSICO

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 expansivitat d'argiles, per processos càrstics, moviments del terreny, sismicitat, erosió o risc d'inundacions.

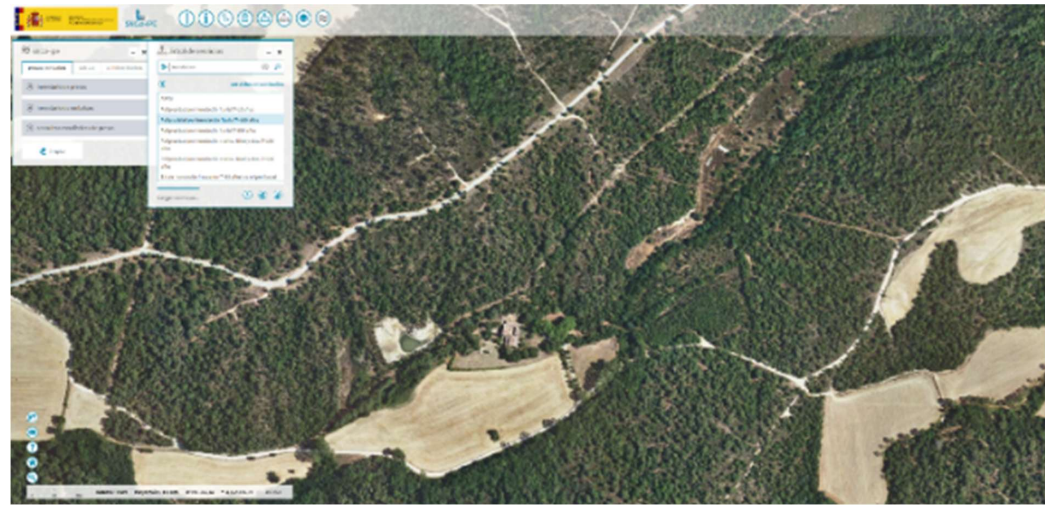
El PE no afecta a la Geologia, Geomorfología, Hidrología Superficial, o a zonas de protección hidrológica, Hidrología Subterránea (Hidrogeología). No se contemplan riesgos en el medio físico ni por expansividad de arcillas, por procesos cársticos, movimientos del terreno, sismicidad, erosión o riesgo de inundaciones.



LES GAVARRRES 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

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 sauló.

Composición del terreno:

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70029, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:

carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465471 / 60455203
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

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



El comportamiento diferente a los tres grandes tipos de materiales litológicos que constituyen las Gavarres 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 sauló.

Clima i cursos fluvials:

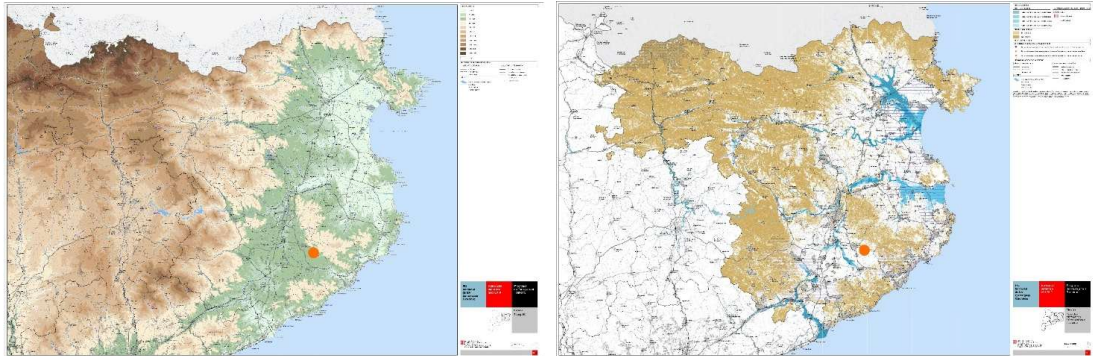
Les Gavarres estan situades en la zona d'influència del clima mediterrani. L'altitud, l'exposició i la distància al mar expliquen les petites variacions dels topoclimes que es donen a l'interior del massís, tot disminuint la temperatura mitjana anual a mesura que ens allunyem de la costa. En relació 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 Gavarres 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 topoclimes 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 GIRONINES: TOPOGRAFIA I RISCOS TERRITORIALS
CAN MERCADER EN EL PLAN TERRITORIAL DE LAS COMARCAS GERUNDENSES: TOPOGRAFIA Y RIESGOS TERRITORIALES

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

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 650453293
e-mail info@iitarquitecto.es
web www.iitarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.iitarquitecto.es

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



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
B-6202680
BARCELONA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

aprofitaments. Les suredes havien estat afavorides per l'home a partir del segle XVIII per al seu ús en la indústria suro-tapera.

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:

01. ALZINA DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: A damunt 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



05. PI GROS DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veïnat: Verneda
Situació: Carrer 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.



04. 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: 3,90 m
Diàmetre de la copa: 17,40 m
Observacions: Lledoner que no ha estat mai treballat.



Vegetació:

El PE no afecta a la vegetació existent: vegetació actual, unitats de vegetació, hàbitats de Interés, espècies protegides, espècies amenaçades i arbres catalogats, terrenos forestals.

Según fuentes del Consorcio de las Gavarres (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 Gavarres es limpiamente mediterránea. Los alcornoques, los encinares y los pinares, son los bosques principales, junto con diferentes tipos de bosque mixto formados por diferentes combinaciones de los anteriores. Las brotas de degradación de los alcornoques 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*), gatsosa (*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 alcornoques, debido al abandono de los antiguos aprovechamientos. Los alcornoques 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 constituída por bosques, màquies, brotas y prados, es hegemònica a Las Gavarres ocupando casi el 90% de su superficie.

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:

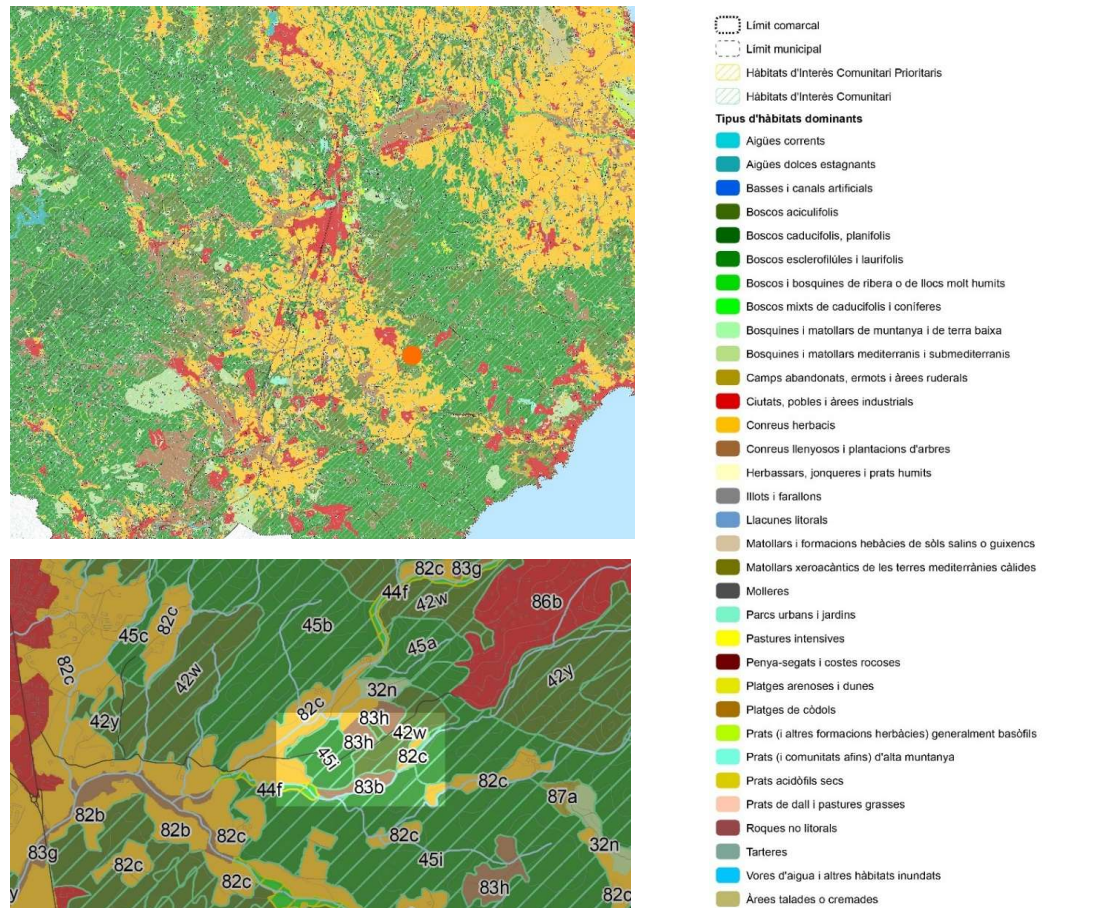
Inigo Hernández Tofé, arquitecte, amb NIF 16.574.866-P i col·legiat C.O.A.R. amb número 756, com Administrador Únic i Representant legal de la societat professional INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño LA RIOJA
telèfons +34 941465417 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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 simple 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.



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 collybita*) i el cargolet (*Troglodytes troglodytes*). També hi són representats els rapinyaires diürns, com l'astor (*Accipiter gentilis*) i l'esperver (*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 vulpes*), el gat mesquer (*Felis silvestris*), el senglar (*Sus scrofa*) i el teixó (*Meles meles*).

Fauna:
El PE no afecta a la fauna existent: especies de Interés, zonas de protección de avifauna RD 1432/2008, zonas de interés faunístico, IBAS, o corredores ecológicos. El interés faunístico de Las Gavarres recae en una gran variedad de especies. Las aves más frecuentes son el arrendajo (*Garrulus glandarius*), el petirrojo (*Charadrius morinellus*), el mosquiter (*Phylloscopus collybita*) y el caracolito (*Troglodytes troglodytes*). También están representados las rapaces diurnas, como el azor (*Accipiter gentilis*) y el gavián (*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 vulpes*), el gato almizclero (*Felis silvestris*), el jabalí (*Sus scrofa*) y el tejón (*Meles meles*).

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 924146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigo hernandez tofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 18 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

MEDI SOCIOECONÒMIC
MEDIO SOCIOECONÓMICO

Activitat econòmica:

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 Gavarres 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 Gavarres 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 Gavarres, 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» situada 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 Gavarres» situada en pleno corazón de Las Gavarres, con calles sin asfaltar y donde 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.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B.26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70029, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465417 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigo hernandez tofé arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 19 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte **MEMORIA AMBIENTAL**
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA 33

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

PAISATGE: CONTEXT I UNITATS DE PAISATGE
PAISAJE: CONTEXTO Y UNIDADES DE PAISAJE

1.
COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE. AVALUACIÓ I OBJECTIUS
1.
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 Gavarres, 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 Gavarres 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·laria, 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, responen 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 Gavarres.

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 Gavarres, 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).

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons
+34 94146547 / 650452093
e-mail
info@itarquitecto.es
web
www.itarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.itarquitecto.es

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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 20 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-6202680
BARCELONA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

COMARCA :

LES GAVARRES

Baix Empordà i Gironès dins de la REGIÓ ORIENTAL HUMIDA

SUPERFÍCIE:
MUNICIPIS:

39.159 ha

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 Sadurn de l'Heura, Flaçà, Foixà, Forallac, Girona, Juià, la Bisbal d'Empordà, la Pera, Llagostera, Llambilles, Madremanya, Mont-ras, Palafrugell, Palamós, Quart, Rupia, 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 megalítiques 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 alcornoques, encinares y pinares, acompañadas de las respectivas màquies y brotas que resultan de la degradación de los bosques.
- El aprovechamiento de los alcornoques 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 Gavarres, espacio protegido por el PEIN e integrado en la Red Natura 2000.
- Los valores históricos del paisaje de los alcornoques, 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 Gavarres, 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 megalíticos de Las Gavarres y de las actividades relacionadas con la cáscara del corcho.

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons
+34 934146547 / 650455293
e-mail
info@iñigoarquitecto.es
web
www.iñigoarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 21 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSA DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

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 estado 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.

Objectiu 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 que 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 alcornoques, encinares y pinares preservados y gestionados, libre 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.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigo hernandez tofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 22 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA

33

CUSA 33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

08011
BARCELONA

B-6205680
B-6205680
promotor

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 Gavarres.

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.

2.
QUALITAT PAISATJÍSTICA. REQUERIMENTS AMBIENTALES SIGNIFICATIUS
2.
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 d'observació 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 Gavarres. 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 Gavarres. 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 Masia 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 TERCIAIA (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 PE mantindrà en tot moment 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 PE mantendrá en todo momento 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.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es



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

Codi Segur de Verificació:
e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169
Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44
Pàgina 23 de 51

SIGNATURES
1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42

CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
B-62026890
BARCELONA
promotor

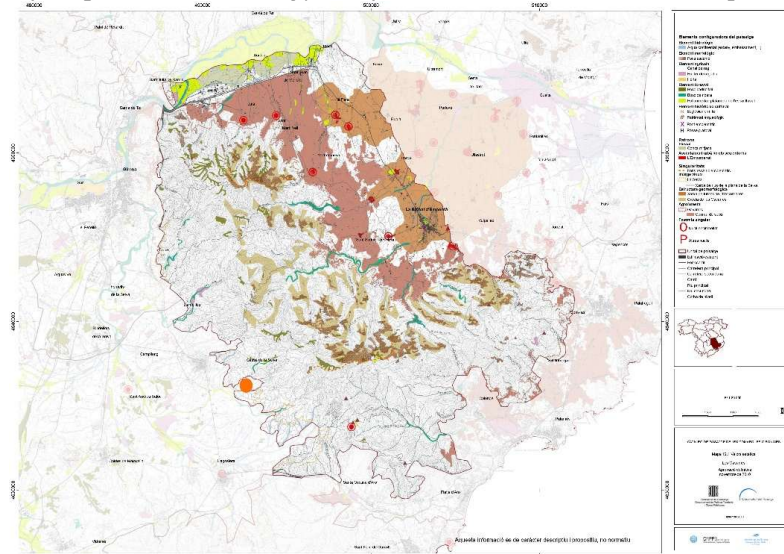
PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

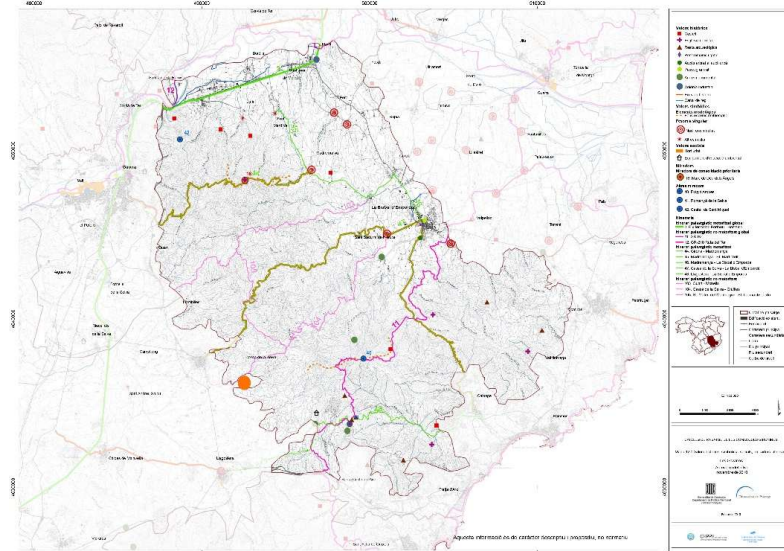
PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte **MEMORIA AMBIENTAL****CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA**

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 Gavarres 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 Gavarres (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

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883 i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons
+34 934146547 / 650455293
info@inigoarquitecto.es
e-mail
www.inigoarquitecto.es
web

inigo hernandez tofé arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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 simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PROJECTE
MEMORIA AMBIENTAL

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

33

CUSA
CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

08011
BARCELONA

B-62026890
BARCELONA
promotor

juliol 2026

PROPOSTAS i ALTERNATIVES DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓ i IMPACTE
PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DEL PLAN ESPECIAL: INTEGRACIÓN E IMPACTO

El 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 v2_ENE2025Trv2ABR2026.

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
Ampliació 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 PE consta de 3 tipus 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 v2_ENE2025Trv2ABR2026.

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.

i1 AMPLIACIÓ 01 AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I DEL SEU ENTORN PRÒXIM. INTERVENCIIONS	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 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 baixa regularitzant la forma rectangular del volum existent. Ampliación en fachada norte en planta baja regularizando la forma rectangular del volumen existente. 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 Compatible Compatible
i1.2 Rehabilitació i recuperació de façanes, murs, i cobertes de l'edificació.	Millora del patrimoni i les seves condicions estètiques i d'habitabilitat. Mejora del patrimonio y sus condiciones estéticas y de habitabilidad.	Compatible Compatible

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons
+34 934146547 / 650455293
e-mail
info@inigoarquitecto.es
web
www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

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



CUSA33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

08011
BARCELONA

B-6202680
BARCELONA

promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ
juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

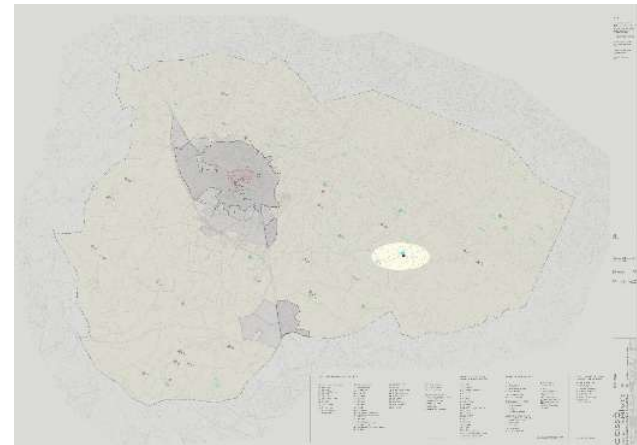
Canvi d'ubicació de porta metàl·lica en antic camí d'ingrés, recuperació de camí d'accés al costat de riera i ampliació de la zona de cultiu.
Cambio de ubicación de puerta metálica en antiguo camino de ingreso, recuperación de camino de acceso junto a riera y ampliación de la zona de cultivo.

Millora de les condicions paisatgístiques visuals i de l'activitat turística.
Mejora de las condiciones paisajísticas visuales y de la actividad turística.

Compatible
Compatible

ANÀLISI D'ALTERNATIVES I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Les alternatives del PE es basen en la premissa i normatives derivades de la inclusió de diversos elements catalogats i inclosos com a Béns Protegits en el Pla d'Ordenació Urbana de Cassà de la Selva:
Las alternativas del PE se basan en la premisa y normativas derivadas de la inclusión de varios elementos catalogados e incluidos como Bienes Protegidos en el Plan de Ordenación Urbana de Cassà de la Selva:



BÉNS PROTEGITS. CATÀLEG DE PATRIMONI ARQUITECTONIC (POUM 2009)
BIENES PROTEGIDOS. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

La Masia Can Mercader té dins del seu entorn parcel·lari 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 Masia Can Mercader tiene dentro de su entorno parcelario 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
01. ALZINA DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
04. LLEDONER DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
05. 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
01. ENCINA DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
04. ALÍMEZ DE CAN MERCADER (REF.CAT. 17049A008001110000US)
05. 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 del PE).
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 del PE).

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 924146547 / 660455293
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es

iñigohernándeztofé arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

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



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-6202690
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		24
DENOMINACIÓ: Can Mercader / Can Dòria		
LOCALITZACIÓ: Veinat 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
EMPLACAMENT:	FOTOGRAFIA:

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		4 Des. 87.
DENOMINACIÓ: CAN TORRES. (Can Mercader).		
LOCALITZACIÓ: Casa nº 21. Veinat 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 pendent cap a les façanes principal i posterior. Presenta una pallissa annexa adossada a la façana de llevant. Hi han uns cosos 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.	
EMPLACAMENT:	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. Cosos annexes: Per les formes d'actuació i possibles ampliacions en els cosos 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 masia: En el plànol normatiu adjunt es delimita un entorn on serà d'aplicació els articles 32 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg.	
PLÀNOL NORMATIU: 	
BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ: - Catàleg del Servei del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat. 1986.	

01. ALZINA DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veinat: 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



05. PI GROS DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veinat: 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.



04. LLEDONER DE CAN MERCADER

Terme municipal: Cassà de la Selva
Veinat: Verneda
Situació: A darrere 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: 3,90 m
Diàmetre de la copa: 17,40 m

Observacions: Lledoner que no ha estat mai treballat.



Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño LA RIOJA
telèfon +34 94146547 / 650452393
info@inigoarquitecto.es
e-mail www.inigoarquitecto.es
web

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

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



NOM: CAN MERCADER VEINAT: VILNILLUA, 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: 4.836.018 Z: 149

REGIM	PARCEL·LA CADASTRAL	DADEN CADASTRAL S RUTICA	DADEN CADASTRAL S UREANA	DEL SÒL:
S2	POLIGON 8 PARCEL·LA 111	1/PROCA/PROVIT/URBOS	1/130C/00000000	

urbanitzable zona d'espai natural de les Olevares (clau C)

TITULARITAT: Privada

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

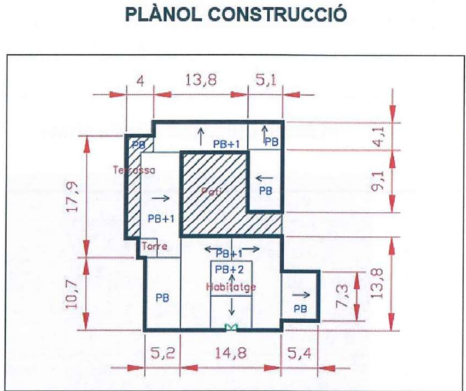
Descripció General

ENTORN: Entorn agro forestal planar amb un llugar d'habitació cap al sud i sud est. on direcció a la riera d'en Morcader, amb vegetació típica de ribera. La combinem camps de conreu de secà amb boscos de pins, alzines sureses i matolls, que envoltin tota la finca. Zona del riu 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 aràbiga. Començant per la part nord de la finca en la part nord de la planta segona. Cosos de planta baixa al lateral sud i sud est del cos principal. Pel·l a la part nord de la masia, envoltat per altres cosos, 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 fàbrica del lateral oest amb rebossat 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 llindes de rajol ceràmic massís.

ANNEXOS: No hi ha annexos.

ELEMENTS ARQUITECTÒNICS DESTACABLES: Inscripció a la llinda de la porta principal "Mas Vilatorrada Pel·l comensat a fabricar en 12 Brm 1781" Tallatges de sol a la façana principal. Portes i finestres adovellades. Teulada amb comisa catalana.



1
CRITERIS TÈCNICS
1
CRITERIOS TÉCNICOS

En tractar-se, en el cas d'aquest PE, d'importància màxima el respecte mediambiental a l'hora de plantejar l'emplaçament de l'ampliació d'una Masia Catalogada en un Espai d'Interès Natural, s'han de considerar una sèrie de recomanacions i limitacions des del punt de vista tècnic, entre les quals poden destacar-se les següents:

A En principi, han de triar-se llocs plans o de relleu molt suau, a fi de minimitzar els moviments de terres. A més, han d'evitar-se les xarxes de drenatge natural d'aigua, així com els terrenys inestables geològicament o amb el risc d'inundació, és a dir, les zones desfavorables des del punt de vista geotècnic.

B Es buscaran localitzacions amb bona accessibilitat per a minimitzar la construcció de nous accessos i l'impacte associat a aquests. Sempre que la normativa concreta municipal i les característiques de la Masia en concret ho permetin, les ubicacions a considerar han de ser pròximes a l'edificació existent per a no disseminar el territori amb altres noves edificacions.

C L'emplaçament haurà de permetre l'escomesa de les xarxes de subministrament, sent el desitjable que comparteixin la major part possible d'elles amb l'edificació existent.

D L'edificació haurà de dissenyar-se i erigir-se per medi d'una morfologia i materialitat harmònica amb les preexistències ja construïdes sense requerir de mitjans de construcció especials que poguessin afectar durant el procés de construcció a l'entorn natural.

DOCUMENT DOCUMENT REGISTRE UNIFICAT ENTRADA	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	REGISTRE D'ENTRADA E2026009129
Codi Segur de Verificació: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 29 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA

33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

08011
BARCELONA

B-62026890
B-62026890
promotor

juliol 2026

Al tractar-se, en el cas de este PE, de importància màxima el respecte medioambiental a la hora de plantejar el emplaçament de la ampliació de una Masia Catalogada en un Espacio de Interés Natural, se deben considerar una serie de recomendaciones y limitaciones desde el punto de vista técnico, entre las que pueden destacarse las siguientes:

- A En principio, deben elegirse lugares llanos o de relieve muy suave, con objeto de minimizar los movimientos de tierras. Además, deben evitarse las redes de drenaje natural de agua, así como los terrenos inestables geológicamente o con riesgo de inundación, es decir, las zonas desfavorables desde el punto de vista geotécnico.
- B Se buscarán localizaciones con buena accesibilidad para minimizar la construcción de nuevos accesos y el impacto asociado a estos. Siempre que la normativa concreta municipal y las características de la Masia en concreto lo permitan, las ubicaciones a considerar deben ser cercanas a la edificación existente para no diseminar el territorio con otras nuevas edificaciones.
- C El emplazamiento deberá permitir la acometida de las redes de suministro, siendo lo deseable que compartan la mayor parte posible de ellas con la edificación existente.
- D La edificación deberá diseñarse y erigirse por medio de una morfología y materialidad armónica con las preexistencias ya construidas sin requerir de medios de construcción especiales que pudieran afectar durante el proceso de construcción al entorno natural.

2 CRITERIS AMBIENTALS

2
CRITERIOS AMBIENTALES

Pel que fa als criteris ambientals, la principal mesura preventiva per a atenuar la incidència del contingut del PE sobre el medi circumdant consisteix en l'elecció, d'una zona d'implantació que, sent tècnicament viable, eviti les zones més sensibles. Així, des del punt de vista ambiental, s'apliquen de manera general els següents criteris:

Edafologia: es prioritzaran els enclavaments amb accessos ja existents, i s'evitaran les zones amb problemes erosius o proclius a l'embassada.

Hidrologia: s'hauran d'eludir les zones amb el risc d'inundació i les xarxes de drenatge natural.

Vegetació: s'evitaran en la mesura del possible les zones amb vegetació arbrada o amb valor ecològic.

Fauna: s'han d'evitar les zones sensibles per a la fauna, com ara zones de refugi, cria o alimentació.

Població i socioeconomia: s'evitarà, sempre que sigui possible, una alta proximitat als nuclis de població i edificacions habitades, així com als elements d'interès cultural, turístic o recreatiu. També ha d'evitar-se l'afecció a vies pecuàries.

Paisatge: Ha de tendir-se a utilitzar enclavaments ja alterats per la presència d'altres instal·lacions o infraestructures i evitar els paisatges de gran qualitat o fragilitat.

Novament indicar que l'activitat turística rural de Can Mercader es trobava en funcionament, encara que amb unes condicions d'habitabilitat molt precàries, i el PE en estudi consisteix en una rehabilitació, ampliació i revitalització d'aquesta.

No es requeriran nous accessos, ni afeccions a vegetació i fauna, trobant-se l'ampiació de la proposta en una zona ja molt antropitzada. En qualsevol cas, es consideren diverses alternatives que ajuden a un millor criteri de selecció.

En lo que respecta a los criterios ambientales, la principal medida preventiva para atenuar la incidencia del contenido del PE sobre el medio circundante consiste en la elección, de una zona de implantación que, siendo técnicamente viable, evite las zonas más sensibles. Así, desde el punto de vista ambiental, se aplican de forma general los siguientes criterios:

Edafología: se priorizarán los enclaves con accesos ya existentes, y se evitarán las zonas con problemas erosivos o proclives al encharcamiento.

Hidrología: se deberán eludir las zonas con riesgo de inundación y las redes de drenaje natural.

Vegetación: se evitarán en lo posible las zonas con vegetación arbolada o con valor ecológico.

Fauna: se deben evitar las zonas sensibles para la fauna, tales como zonas de refugio, cría o alimentación.

Población y socioeconomía: se evitará, siempre que sea posible, una alta proximidad a los núcleos de población y edificaciones habitadas, así como a los elementos de interés cultural, turístico o recreativo. También debe evitarse la afección a vías pecuarias.

Paisaje: Debe tenderse a utilizar enclaves ya alterados por la presencia de otras instalaciones o infraestructuras y evitar los paisajes de gran calidad o fragilidad.

Nuevamente indicar que la actividad turística rural de Can Mercader se encontraba en funcionamiento, aunque con unas condiciones de habitabilidad muy precarias, y el PE en estudio consiste en una rehabilitación, ampliación y revitalización de la misma.

No se requerirán nuevos accesos, ni afecciones a vegetación y fauna, encontrándose la ampliación propuesta en una zona ya muy antropizada. En cualquier caso, se consideran varias alternativas que ayudan a un mejor criterio de selección.

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 90146547 / 650453293
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es



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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 30 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

CUSA 33

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

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

3 DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ D'ALTERNATIVES

3
DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS

S'han considerat 3 alternatives del PE:

ALTERNATIVA 0 o de no actuació.

ALTERNATIVA 1: construcció de la superfície d'ampliació en una ubicació exempta de l'edificació existent.

ALTERNATIVA 2: Execució del projecte en el lloc on actualment es localitza la Masia Can Mercader en l'única façana sense elements de valor patrimonial per haver sofert successives alteracions al llarg de la història recent.

2 A

Alternativa 2.A1: Alineació frontal respecte a la torre existent.

Alternativa 2.A2: Alineació en el punt mitjà de l'amplària de la torre existent.

Alternativa 2.A3: Alineació posterior respecte a la torre existent.

2 B

Alternativa 2.B1: Coberta ceràmica a una o dues aigües similars a la construcció existent.

Alternativa 2.B2: Coberta plana enjardinada semienterrada.

L'Alternativa 0 no es considera oportuna perquè a causa de l'estat inicial de l'edifici, amb imperiosa necessitat de rehabilitació i de generació d'espais polivalents per a l'activitat turística rural, no seria possible desenvolupar una activitat econòmica que el sustentés.

L'Alternativa 1, durant el procés de redacció del PE i en les seves successives presentacions i exposicions públiques, es va descartar aquesta opció trobant-se la manera de complir la normativa municipal sense disseminar el territori amb una altra edificació i sense alterar els valors patrimonials i històrics de la Masia Catalogada com Ben Protegit d'Interès Local.

Dins de les Alternatives 2.A i 2.B que es refereixen a la ubicació exacta de la volumetria tant en alineacions de l'edificació com en rasants verticals de l'ampliació que proposa el PE, es consideren totes com a possibles, però es realitza la seva selecció segons els criteris tant tècnics com ambientals definits.

Se han considerado 3 alternativas del PE:

ALTERNATIVA 0 o de no actuación.

ALTERNATIVA 1: construcción de la superficie de ampliación en una ubicación exenta de la edificación existente.

ALTERNATIVA 2: Ejecución del proyecto en el lugar donde actualmente se localiza la Masia Can Mercader en la única fachada sin elementos de valor patrimonial por haber sufrido sucesivas alteraciones a lo largo de la historia reciente.

2 A

Alternativa 2.A1: Alineación frontal respecto a la torre existente.

Alternativa 2.A2: Alineación en el punto medio de la anchura de la torre existente.

Alternativa 2.A3: Alineación posterior con respecto a la torre existente.

2 B

Alternativa 2.B1: Cubierta cerámica a una o dos aguas similares a la construcción existente.

Alternativa 2.B2: Cubierta plana ajardinada semienterrada.

La Alternativa 0 no se considera oportuna porque debido al estado inicial del edificio, con imperiosa necesidad de rehabilitación y de generación de espacios polivalentes para la actividad turística rural, no sería posible desarrollar una actividad económica que lo sustentara.

La Alternativa 1, durante el proceso de redacción del PE y en sus sucesivas presentaciones y exposiciones públicas, se descartó dicha opción encontrándose la forma de cumplir la normativa municipal sin diseminar el territorio con otra edificación y sin alterar los valores patrimoniales e históricos de la Masia Catalogada como Bien Protegido de Interés Local.

Dentro de las Alternativas 2.A y 2.B que se refieren a la ubicación exacta de la volumetría tanto en alineaciones de la edificación como en rasantes verticales de la ampliación que propone el PE, se consideran todas como posibles, pero se realiza su selección según los criterios tanto técnicos como ambientales definidos.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465471 / 650453293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

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

Codi Segur de Verificació:
e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169
Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44
Pàgina 31 de 51

SIGNATURES
1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42

CUSA 33

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

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte **MEMORIA AMBIENTAL****CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA**

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

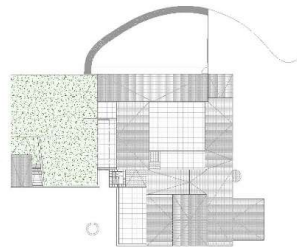
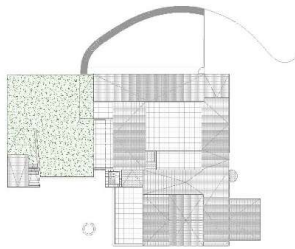
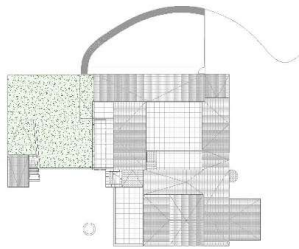
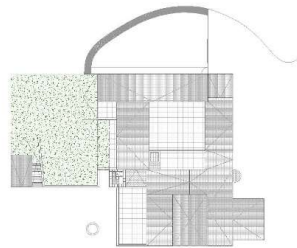
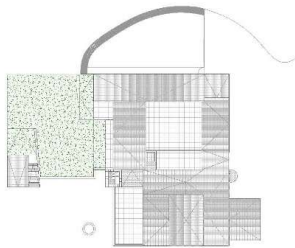
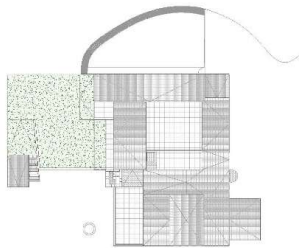
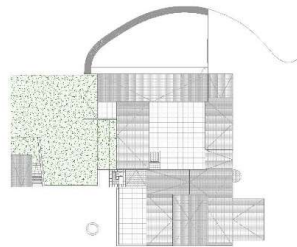
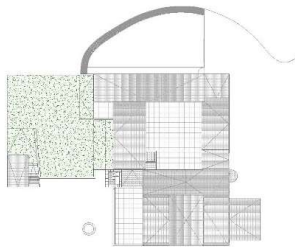
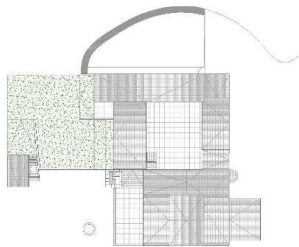
ALINEACIÓN EN LA MITAD DE LA ANCHURA DE LA TORRE EXISTENTE

- 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



Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer Pamplona 61, 2ªA, 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 660455203
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

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

SIGNATURES
1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883) 05/08/2026 09:42

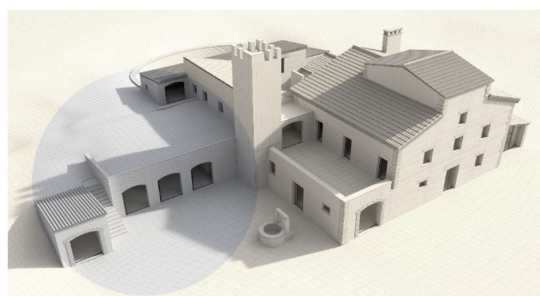


CUSA-33 S.L. B-6252968
CONSELL DE CENT 263 BAJOS 08011 BARCELONA
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

juliol 2026

CASSÀ DE LA SEIVA GIRONA

4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA



ALTERNATIVA SELECCIONADA **2.A3.B2**

SEGÚN CRITERIOS TÉCNICOS

C La ubicació triada compartirà les xarxes de subministrament amb l'edifici existent.

A La ubicación escogida es un terreno plano ocupado anteriormente por una piscina. No existirán movimientos de tierra significativos. La localización exacta se considera favorable desde el punto de vista geotécnico.

B La ubicación escogida es un terreno adosado a la edificación existente, por tanto compartirá los mismos accesos. No habrá edificaciones diseminadas.

C La ubicación escogida compartirá las redes de suministro con el edificio existente.

D La edificación se diseña de modo que se encuentra semienterrada con una sola fachada vista y realizada con materiales similares a la edificación existente.

Al generar por el desmonte natural del terreno una cubierta ajardinada el impacto visual es mínimo y máxima su integración con las preexistencias.

SEGÚN CRITERIOS AMBIENTALES

Edafologia: l'enclavament comparteix l'accés amb la Masia existent.

Hidrologia: no existeix risc d'inundació i no existeix abocat algun a les xarxes de drenatge natural.

Vegetació: la ubicació no té especial valor ecològic atès que ja estava ocupada per una piscina i paviment de terrassa.

Fauna: s'han d'evitar les zones sensibles per a la fauna, com ara zones de refugi, cria o alimentació.

Població i socioeconomia: no aplica.

Paisatge: no constitueixen un paisatge de gran qualitat o fragilitat. La coberta vegetal genera un impacte positiu al paisatge respecte a la situació actual.

Edafología: el enclave comparte el acceso con la Masía existente

Hidrología: no existe riesgo de inundación y no existe vertido algún a las redes de drenaje natural.

Vegetación: la ubicación no tiene especial valor ecológico dado que ya estaba ocupada por una piscina y pavimento de terraza.

Fauna: no constituye una zona sensibles para la fauna dado que es adyacente a un edificio con uso humano.

Población y socioeconomía: no aplica.

Paisaje: no constituye un paisaje de gran calidad o fragilidad. La cubierta vegetal genera un impacto positivo al paisaje con respecto a la situación actual.

Ínigo 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 ÍNIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398983, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70028, i domicili social al carrer Pamplona 61,2'A de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
 carrer PAMPLONA 61,2'A 26007 LOGROÑO LA RIOJA
 telèfons +34 934146541 / 650453393
 e-mail info@itn-arquitecto.es
 web www.itn-arquitecto.es

inigo hernández tofé arquitecto

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 simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

B-62026890
BARCELONA

08011
promotor

AL·LEGACIONS I INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES AFECTADES

ALEGACIONES E INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS AFECTADAS

Durant els dos períodes d'exposició pública del PE:
Durante los dos períodos de exposición pública del PE::

Cronologia del Pla Especial Can Mercader:	
Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	29 de maig de 2025
Publicació en BOP de Girona	27 de junio de 2025
Segona Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	22 de diciembre de 2025
Segona Publicació en BOP de Girona	9 de gener de 2026
Cronologia del Plan Especial Can Mercader:	
Aprobación Inicial Plan Especial Can Mercader	29 de mayo de 2025
Publicación en BOP de Girona	27 de junio de 2025
Segona Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	22 de diciembre de 2025
Segona Publicació en BOP de Girona	9 de gener de 2026

no s'han realitzat al·legacions o suggeriments procedents de diversos dels estaments públics informats ni d'altres institucions o particulars.
no se han realizado alegaciones o sugerencias procedentes de varios de los estamentos públicos informados ni de otras instituciones o particulares.

Respecte als Informes Sectorials rebuts amb caràcter FAVORABLE i que han manifestat condicions o suggeriments (si és el cas modificades en les versions GEN2025, NOV2025 i ABR2026) s'enumeren a continuació concretament els aspectes ambientals més rellevants, estant totes elles incloses en el TEXT REFÒS VERSIÓ 2 ABRIL2026 (document final del PE).
Respecto a los Informes Sectoriales recibidos con carácter FAVORABLE y que han manifestado condiciones o sugerencias (en su caso modificadas en las versiones ENE2025, NOV2025 y ABR2026) se enumeran a continuación concretamente los aspectos ambientales más relevantes, estando todas ellas incluidas en el TEXTO REFUNDIDO VERSIÓN 2 ABRIL2026 (documento final del PE).

INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA ICGC (Inform amb data 2/02/2026)

1 "En cas d'efectuar-se excavacions o moviments de terra, si aparegués qualsevol resta paleontològica caldrà atènyer-se al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic."

No es realitzaran excavacions o moviments de terra que alterin les condicions ambientals. En l'improbable cas d'aparèixer restes paleontològiques en capes superficials del terreny es procedirà segons el que disposi la llei vigent.
No se realizarán excavaciones o movimientos de tierra que alteren las condiciones ambientales. En el improbable caso de aparecer restos paleontológicos en capas superficiales del terreno se procederá según lo que disponga la ley vigente.

AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA ACA (Inform amb data 17/02/2026)

1 "Segons les dades d'inundabilitat de l'INUNCAT (ACA, octubre de 2003) i una estimació en règim permanent i uniforme de la capacitat de la llera, s'estima que els terrenys on s'ubica l'edifici de la masia i les seves ampliacions, es troben, previsiblement, fora de la zona que, per la seva caracterització geomorfològica, es pot considerar com a inundable; en conseqüència no li són d'aplicació les limitacions d'usos en sòl rural que prescriuen els articles 9 (bis) i 14 (bis) del Reglament del Domini Públic Hidràulic (modificat pel RD 665/2023, de 18 de juliol). Qualsevol nova edificació o ús no contemplat en aquesta versió del PEU haurà de ser compatible amb les prescripcions dels articles anteriors i haurà de comptar amb una avaluació del risc d'inundació de la riera d'en Mercader."

No es preveuen noves edificacions ni a curt, mitjà o llarg termini fora de les especificacions de PE definit.
No se prevén nuevas edificaciones ni a corto, medio o largo plazo fuera de las especificaciones de PE definido.

2 "Pel que fa l'abastament, caldrà regularitzar la situació administrativa de les captacions existents a la finca, d'acord amb el que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, i modificat pel Reial Decret 606/2003, de 23 de maig. Qualsevol aprofitament d'aigües pluvials recollides a la finca, com pot ser la bassa existent, també s'haurà d'inscriure al Registre d'Aigües."

Es regularitzarà la situació de les captacions d'aigua existents segons el RDPH.
Se regularizará la situación de las captaciones de agua existentes según el RDPH.

3 "Els dos pous en desús de la finca s'hauran de segellar segons la "Guia que conté els criteris tècnics per a la reposició del Domini Públic Hidràulic en els supòsits d'extinció, abandonament i clausura temporal d'aprofitaments d'aigües subterrànies" (ACA, octubre 2002)."

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es



Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 34 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA

33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

En el cas que hi hagi algun pou en desús per a ús residencial o agrícola es procedirà al seu segellament.
En el caso de que haya algún pozo en desuso para uso residencial o agrícola se procederá a su sellado.

4 "Pel què fa als consums d'aigua a la finca en tot moment s'estarà a allò establert en l'Acord GOV/18/2024, de 16 de gener (DOGC 9082 de 18 de gener de 2024), pel qual s'introdueix una modificació puntual al Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera, aprovat per l'Acord GOV/1/2020, de 8 de gener (DOGC núm. 8039 de 10 de gener de 2020)."

El consum d'aigua s'efectuarà segons la normativa vigent.
El consumo de agua se efectuará según la normativa vigente.

5 "Pel que fa al sanejament de les aigües residuals d'aquest àmbit, cal tenir en compte que resta prohibit realitzar cap mena d'abocament d'aigües residuals sobre el Domini Públic Hidràulic, ja sigui de forma directa (a la llera) o indirecta (per infiltració en el terreny), tret que s'hagin depurat les aigües residuals generades i obtingut la preceptiva autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua."

No es realitzaran abocaments, ni directa ni indirectament, sobre el Domini Públic Hidràulic.
No se realizarán vertidos, ni directa ni indirectamente, sobre el Dominio Público Hidráulico.

6 "La tanca perimetral projectada propera a la riera s'haurà de separar del cap del talús del marge de la llera un mínim de 5,00m per tal de deixar lliure la zona de servitud de la llera que estableix l'article 6 del text refós de la llei d'Aigües, aprovat per RDL 1/ 2001, de 20 de juliol."

La tanca perimetral pròxima a la riera se separarà del cap del talús del marge de la llera un mínim de 5m.
La valla perimetral próxima a la riera separará del talud del margen del cauce un mínimo de 5m.

7 "Es prohibeix, amb caràcter general i sens perjudici del disposat a l'article 100 del text refós de la Llei d'Aigües, tota activitat susceptible de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies, qualsevol que sigui la seva naturalesa i el lloc on es dipositi, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o de degradació del seu entorn, segons disposa a l'article 97.a) del mateix text legal."

L'activitat no generarà, ni en fase d'obra ni de funcionament, cap activitat que pugui degradar ni el DPH ni l'entorn.
La actividad no generará, ni en fase de obra ni de funcionamiento, ninguna actividad que pueda degradar ni el DPH ni el entorno.

COMISSIÓ TERRITORIAL DE PATRIMONI CULTURAL (Inform amb data 13/04/2026) (sobre aspectes arquitectònics)

1 "Modificar el detall de les àrees destinades a terrasses orientades a ponent mitjançant talussos que permetin resoldre els acords necessaris i sempre mantenint el tractament vegetal com a acabat. Una alternativa a la solució plantejada passaria per disposar una terrassa lineal al llarg de tota la façana, des de l'aresta de la torre fins al cos nord, com a solució més integrada amb els volums existents, i reduir la gran obertura del cos nord a l'amplada d'aquest nou espai exterior."

La solució adoptada suavitza els talussos de les cobertes en la zona ampliada mantenint el tractament vegetal.
La solución adoptada suaviza los taludes de las cubiertas en la zona ampliada manteniendo el tratamiento vegetal.

2 "Respecte de les noves obertures proposades, replantejar la proposta per a la façana de ponent del cos annex a la masia, conservant les obertures existents, si és possible, reduint el nombre de noves obertures i respectant les proporcions tradicionals de plens sobre buits, i reduir la dimensió de la gran obertura situada a la façana de llevant del pati i del nou finestral situat a l'ampliació nord oest alhora que integrar les seves proporcions a la tipologia d'obertures verticals més pròpia de les construccions tradicionals de l'entorn per tal de reduir l'impacte de les seves dimensions i proporcions."

La configuració de buits de façana es redueix respectant les proporcions tradicionals tant en façana de ponent com en la de llevant del pati. tes en la zona ampliada mantenint el tractament vegetal.
La configuración de huecos de fachada se reduce respetando las proporciones tradicionales tanto en fachada de poniente como en la de levante del patio.

3 "Amb relació a la barana del terrat situat a la primera planta de l'extrem sud-oest, replantejar la solució descrita i optar per solucions més massisses, mitjançant ampits opacs de paredat, o semitransparents, mitjançant elements propis de les tècniques tradicionals."

La solució de barana serà massissa realitzada amb tècniques tradicionals de construcció.
La solución de barandilla será maciza realizada con técnicas tradicionales de construcción.

4 "Revertir el detall dels ràfecs de les cobertes sobre la planta primera del mas, ja executat mitjançant una secció no tipològica i de gran impacte visual, per una proposta més integrada en el llenguatge arquitectònic de les construccions rural de l'entorn, tal i com ja s'ha realitzat a la coberta de la segona planta."

La solució constructiva de ràfecs en primera planta es realitzarà amb una secció tipològica tradicional.
La solución constructiva de cornisas en primera planta se realizará con una sección tipológica tradicional.

5 "Dur a terme sota control arqueològic els moviments de terres i afectacions al subsol que es puguin generar durant el procés de les obres que s'hi projecten."

Es realitzarà control arqueològic dels moviments de terres i afectacions al subsol durant el procés d'execució del PE.
Se realizará control arqueológico de los movimientos de tierras y afectaciones al subsuelo durante el proceso de ejecución del PE.

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2^aA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2^aA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465417 / 650455293
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es



Firmado por ***7486** IÑIGO HERNÁNDEZ (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 simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PROJECTE
MEMORIA AMBIENTAL

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA33
CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-62526690
promotor

EFFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES DEL PE
EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DEL PE

El Pla Especial de Can Mercader enumera les afeccions sobre els següents aspectes del territori.

Tant en fase d'execució del PE com en la de funcionament de l'activitat 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).

El Plan Especial de Can Mercader enumera las afecciones sobre los siguientes aspectos del territorio. Tanto en fase de ejecución del PE como en la de funcionamiento de la actividad 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 AFECCIÓ A LA HIDROLOGÍA SUPERFICIAL AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA SUBTERRANIA 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

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 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 924146547 / 650455293
e-mail
info@inigoarquitecto.es
web
www.inigoarquitecto.es



Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 36 de 51	SIGNATURES 1.- INÍGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-6202680
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

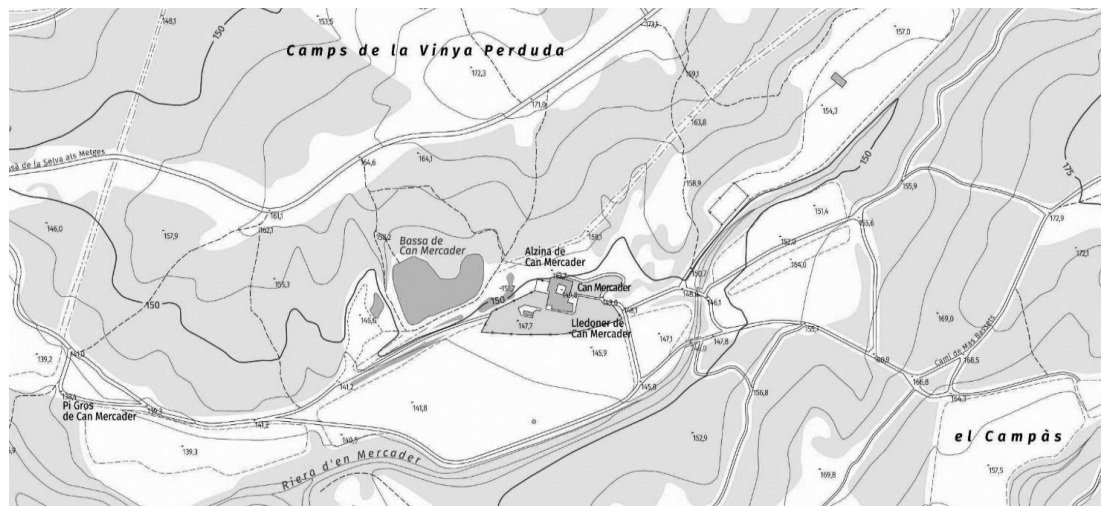
PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

ENTORN EXTERIOR DE L'EDIFICACIÓ DE CAN MERCADER: AFECTACIONS (a4, a8, a12 i a13)

ENTORNO EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN DE CAN MERCADER: AFECTACIONES (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 sanear 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.



TOPOGRAFIA DE CAN MERCADER SEGONS QUEDA RECOLLIT EN L'INSTITUT CARTOGRÀFIC I GEOLÒGIC DE CATALUNYA (ICGC)
TOPOGRAFIA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRAFICO Y GEOLOGICO 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.

Inigo 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 INÍGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF: B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño LA RIOJA
telèfons +34 941464547 / 650452393
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INÍGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 37 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
B-6202680
BARCELONA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

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 URBANIZACION MATAMALA (ELS METGES)



DESVIAMENT DEL CAMI 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, CAMI 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

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.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B-26398883 i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465417 / 650453293
info@inigoherandeztofe.es
e-mail www.inigoherandeztofe.es
web

inigoherandeztofe arquitecto
www.inigoherandeztofe.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 38 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA



La vegetació i fauna existent, així com les característiques del medi, queda indicada amb anterioritat al descriure el medi 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.

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 transeünts 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.

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.

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.



EXTENSIÓ DE CULTIU DE CEREAL ENFRONT DE L'EDIFICACIÓ DE CAN MERCADER

EXTENSION DE CULTIVO DE CEREAL FRENTE A LA EDIFICACIÓN DE CAN MERCADER

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

SUPERPOSICIÓN DE LA TOPOGRAFÍA DE CAN MERCADER RECOGIDA EN EL INSTITUTO CARTOGRAFICO Y GEOLÓGICO DE CATALUÑA (ICGC)

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.

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

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2^aA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2^aA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 650452093
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es



Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 39 de 51	SIGNATURES 1.- INÍGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMÒRIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA 33

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

B-5202680
BARCELONA
promotor

08011

juliol 2026

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.

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.

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 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.

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 elèctrica, 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.



VISTA AÉRIA LÍNIA ELÈCTRICA
VISTA AÉREA LÍNEA ELÉCTRICA



CENTRE DE TRANSFORMACIÓ
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN



VISIÓ AÉRIA 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

Inigo 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 INÍGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 924146547 / 650453293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INÍGO
HERNÁNDEZ (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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 40 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER

projecte MEMORIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

05/08/2026

promotor

EFFECTES PREVISIBLES DEL PE SOBRE ELS PLANS SECTORIALS I TERRITORIALS CONCURRENTS

EFEKTOS 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 Masia 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

LLEI D'URBANISME DL 1/2010

ANEXO I

LEY DE URBANISMO D/2010

ANNEX II

PLA D'ESPACIS D'INTERÈS NATURAL (PEIN GAVARRÉS)

ANEXO II

PLAN DE ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL (PEIN GAVARRÉS)

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 adicional octava – Anexo 3 Llei 6/2009))

LEY 16/2015 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANNEX III

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

ANEXO III

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 URBANITZABLE

NORMATIVA DE PROTECCIÓN EN EL SÓL NO URBANIZABLE

REGULACIÓN DE LAS FORMAS DE ACTUACIÓN EN LOS BIENES CATALOGADOS CORRESPONDIENTES A MASÍAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES RURALES

ANNEX IV

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.4 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) SUPRIMIT

ANEXO IV

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM.4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009) SUPRIMIT

ANNEX V

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

ANEXO V

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MUNICIPAL DE CASSÀ DE LA SELVA (POUM 2009)

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465417 / 60455203
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es



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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 41 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMÒRIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA

33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

VULNERABILITAT I RISCOS DEL PLA ESPECIAL
VULNERABILIDAD Y RIESGOS DEL PLAN ESPECIAL

En aquest apartat es realitza una anàlisi dels possibles riscos o successos imprevistos que puguin afectar el projecte i al seu entorn, bé de forma aïllada o en conjunció amb les possibles afeccions causades pel PE.

Els riscos principals a considerar poden ser de dos tipus:

- 1 Riscos directament derivats del PE:** S'han d'identificar els riscos derivats del desenvolupament del projecte en qualsevol de les seves fases que puguin afectar el propi projecte i al seu entorn natural.
- 2 Un altre tipus de riscos:** Es contemplaran qualsevol altre tipus de riscos, d'origen natural o antròpic, l'ocurrència del qual pugui veure's incrementada per la realització del projecte. Serà necessari identificar aquests riscos i analitzar els seus possibles impactes acumulatius o sinèrgics sobre l'entorn del projecte.

En aquest projecte es detecten 3 tipus de riscos principals:
En este apartado se realiza un análisis de los posibles riesgos o sucesos imprevistos que puedan afectar al proyecto y a su entorno, bien de forma aislada o en conjunción con las posibles afecciones causadas por el PE.
Los riesgos principales a considerar pueden ser de dos tipos:
1 Riesgos directamente derivados del PE: Se han de identificar los riesgos derivados del desarrollo del proyecto en cualquiera de sus fases que puedan afectar al propio proyecto y a su entorno natural.
2 Otro tipo de riesgos: Se contemplarán cualquier otro tipo de riesgos, de origen natural o antrópico, cuya ocurrencia pueda verse incrementada por la realización del proyecto.
Será necesario identificar dichos riesgos y analizar sus posibles impactos acumulativos o sinérgicos sobre el entorno del proyecto.
En este proyecto se detectan 3 tipos de riesgos principales:

1 RISC DE CONTAMINACIÓ DEL SÒL I AIGUA

1 RIESGO DE CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y AGUA

En fase d'obra podria existir un risc potencial que es produeixin vessaments de substàncies perilloses, combustibles i olis, com a conseqüència de les quals es produeixi un episodi de contaminació de sòls i aigües (escorrentia superficial i subterrània). Les referides substàncies consisteixen, fonamentalment, en combustibles i olis utilitzats pels vehicles i màquines emprats en l'execució del projecte.

No obstant això, encara que es tracta d'una obra molt controlada en dimensions i tipologia de materials previstos, les obres de construcció podran ser objecte del pertinent Programa de Vigilància Ambiental, en el qual es vetllarà per l'aplicació de diverses mesures preventives relacionades amb l'emmagatzematge i utilització de les referides substàncies.

En cas que hi hagués algun vessament menor i accidental, es disposarà dels mitjans de contenció suficients per a impedir que aquest vessament arribi als llits pròxims d'altra banda llunyans.

Per tot l'anterior el risc de contaminació del sòl i l'aigua es pot considerar de molt poca envergadura.

En fase de funcionament no existeixen riscos de contaminació degut essencialment a la tipologia de l'activitat de hosteleria en la modalitat de turisme rural.

En fase de obra podría existir un riesgo potencial de que se produzcan derrames de sustancias peligrosas, combustibles y aceites, como consecuencia de las cuales se produzca un episodio de contaminación de suelos y aguas (escorrentia superficial y subterránea). Las referidas sustancias consisten, fundamentalmente, en combustibles y aceites utilizados por los vehículos y máquinas empleados en la ejecución del proyecto.
No obstante, aunque se trata de una obra muy controlada en dimensiones y tipologia de materiales previstos, las obras de construcción podrán ser objeto del pertinente Programa de Vigilancia Ambiental, en el que se velará por la aplicación de diversas medidas preventivas relacionadas con el almacenamiento y utilización de las referidas sustancias. En caso de que hubiera algún derrame menor y accidental, se dispondrá de los medios de contención suficientes para impedir que dicho derrame llegue a los cauces próximos por otra parte lejanos.
Por todo lo anterior el riesgo de contaminación del suelo y el agua se puede considerar de muy poca envergadura.
En fase de funcionamiento no existen riesgos de contaminación debido esencialmente a la tipologia de la actividad de hosteleria en la modalidad de turismo rural.

2 RISC D'INCENDIS

2 RIESGO DE INCENDIOS

El risc d'incendis ve associat principalment amb la fase de construcció per l'emmagatzematge i manipulació de productes inflamables. Per tant, es prestarà especial atenció perquè no entrin en contacte amb fonts de calor com pugui ser el

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650453293
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es



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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 42 de 51	SIGNATURES 1.- INÍGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
B-62026890
BARCELONA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

reescalfament de màquines. També per l'emissió d'espurnes dels tubs d'escapament dels vehicles o per l'emmagatzematge incorrecte de residus que puguin ser font d'un incendi.

En les especificacions mediambientals d'obra d'obligat compliment per al contractista, es prohibeix fer foc en obra o la utilització de maquinària que produeixi espurnes, com a serres radials i s'estableixen mesures de prevenció d'incendis i disposició en obra de mitjans d'extinció, perquè en cas que es produeixi un incident es pugui contenir en una primera fase primerenca.

Per tot l'anterior es pot considerar com no significativa la possibilitat d'ocurrència d'incendis i, per tant, que no existirà afecció significativa sobre l'entorn.

En fase de funcionament no existeixen especials riscos d'incendi degut essencialment a la tipologia de l'activitat de hostaleria en la modalitat de turisme rural i a l'aforament establert. En tot cas si la normativa ho exigís l'immoble disposarà d'un Pla d'Autoprotecció.

El riesgo de incendios viene asociado principalmente con la fase de construcción por el almacenamiento y manipulación de productos inflamables. Por tanto, se prestará especial atención para que no entren en contacto con fuentes de calor como pueda ser el calentamiento de máquinas. También por la emisión de chispas de los tubos de escape de los vehículos o por el almacenamiento incorrecto de residuos que puedan ser fuente de un incendio.

En las especificaciones medioambientales de obra de obligado cumplimiento para el contratista, se prohíbe hacer fuego en obra o la utilización de maquinaria que produzca chispas, como sierras radiales y se establecen medidas de prevención de incendios y disposición en obra de medios de extinción, para que en caso de que se produzca un incidente se pueda contener en una primera fase temprana.

Por todo lo anterior se puede considerar como no significativa la posibilidad de ocurrencia de incendios y, por tanto, que no existirá afección significativa sobre el entorno.

En fase de funcionamiento no existen especiales riesgos de incendio debido esencialmente a la tipologia de la actividad de hostaleria en la modalidad de turismo rural y al aforo establecido. En todo caso si la normativa lo exigiera el inmueble dispondrá de un Plan de Autoprotección.

3 RISC D'INUNDACIÓ

3
RIESGO DE INUNDACIÓN

La presència de cursos d'aigua o la fisiografia del terreny en el qual s'inscriu el projecte, podria provocar que es produeixi un risc d'inundació de la instal·lació, o que el propi projecte pugui incrementar el risc d'inundació existent en l'entorn però Can Mercader se situa en la proximitat d'una riera de caràcter estacional o no permanent.

A partir de la cartografia del Sistema Nacional de Cartografia de Zones Inundables a 10, 50 i 100 anys es comprova que la instal·lació no s'inclou en cap zona inundable, per la qual cosa no es considera risc per aquest element.

D'altra banda, per la seva escassa superfície del projecte i el fet que no compta en el seu perímetre amb murs o elements que puguin suposar una pantalla al moviment de l'aigua no incrementarà el risc d'inundació de l'àrea en el qual s'instal·la.

Indicar, així mateix, quant a la seva posterior fase de funcionament, que es tracta d'una petita ampliació d'una edificació existent centenària, que no ha contribuït en cap cas al llarg de la seva vida útil al risc d'inundació en la zona.

La presencia de cursos de agua o la fisiografia del terreno en el que se inscribe el proyecto, podría provocar que se produzca un riesgo de inundación de la instalación, o que el propio proyecto pueda incrementar el riesgo de inundación existente en el entorno pero Can Mercader se ubica en la proximidad de una riera de carácter estacional o no permanente.

A partir de la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables a 10, 50 y 100 años se comprueba que la instalación no se incluye en ninguna zona inundable, por lo que no se considera riesgo por este elemento.

Por otro lado, el proyecto dada su escasa superficie y el hecho de que no cuenta en su perímetro con muros o elementos que puedan suponer una pantalla al movimiento del agua no incrementará el riesgo de inundación del área en el que se instala.

Indicar, asimismo, en cuanto a su posterior fase de funcionamiento, que se trata de una pequeña ampliación de una edificación existente centenaria, que no ha contribuido en ningún caso a lo largo de su vida útil al riesgo de inundación en la zona.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 904146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INÍGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 43 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-6202680
8-6202680
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte **MEMORIA AMBIENTAL**
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

MESURES DE SEGUIMENT PER A L'ADEQUADA PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

MEDIDAS DE SEGUIMIENTO PARA LA ADECUADA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Un dels aspectes essencials per a assegurar la minimització de l'impacte ambiental produït per una determinada actuació és l'adopció de mesures que permetin que la construcció i funcionament del projecte es facin de manera compatible amb el medi ambient. Per a això cal tenir en compte la singularitat i característiques dels espais i elements del medi que s'afectaran, tractant d'optimitzar la viabilitat de les actuacions i la seva integració en l'entorn.

Es distingeixen dos tipus de mesures, protectores i correctores:

- 1 Les mesures protectores es realitzen amb la finalitat d'evitar o reduir l'impacte abans que es produeixi.
- 2 Les mesures correctores són aquelles que s'adopten una vegada fets els treballs amb la finalitat de regenerar el medi, reduir o anul·lar els impactes que hagin pogut produir-se.

En dissenyar les diferents mesures és necessari tenir en compte on i quan s'aplicaran, però en qualsevol cas cal tenir en compte els següents aspectes:

- 1 És preferible actuar en el disseny del projecte perquè no es produeixi l'alteració, que haver de corregir-la a posteriori.
- 2 Sobre determinades alteracions, si arriben a produir-se, no existeix possibilitat de recórrer a mesures correctores.

Per al PE en estudi, tal com s'ha comentat, les afeccions previstes seran gairebé inexistents, més aviat es poden considerar de manera global com a millores enfront de la situació actual de l'entorn, per la qual cosa les mesures que es proposen són concordes amb els impactes previstos.

A continuació, es descriuen les mesures que s'aplicaran en el PE. Es classifiquen en funció de l'element del medi a protegir:

Uno de los aspectos esenciales para asegurar la minimización del impacto ambiental producido por una determinada actuación es la adopción de medidas que permitan que la construcción y funcionamiento del proyecto se hagan de forma compatible con el medio ambiente. Para ello hay que tener en cuenta la singularidad y características de los espacios y elementos del medio que se afectarán, tratando de optimizar la viabilidad de las actuaciones y su integración en el entorno.

Se distinguen dos tipos de medidas, protectoras y correctoras:

- 1 Las medidas protectoras se realizan con la finalidad de evitar o reducir el impacto antes de que se produzca.
 - 2 Las medidas correctoras son aquellas que se adoptan una vez realizados los trabajos con el fin de regenerar el medio, reducir o anular los impactos que hayan podido producirse.
- Al diseñar las diferentes medidas es necesario tener en cuenta dónde y cuándo se van a aplicar, pero en cualquier caso hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:
- 1 Es preferible actuar en el diseño del proyecto para que no se produzca la alteración, que tener que corregirla a posteriori.
 - 2 Sobre determinadas alteraciones, si llegan a producirse, no existe posibilidad de recurrir a medidas correctoras.

Para el PE en estudio, tal y como se ha comentado, las afecciones previstas serán casi inexistentes, más bien se pueden considerar de forma global como mejoras frente a la situación actual del entorno, por lo que las medidas que se proponen son acordes con los impactos previstos.

A continuación, se describen las medidas que se aplicarán en el PE. Se clasifican en función del elemento del medio a proteger:

MESURES PROTECTORES

MEDIDAS PROTECTORAS

1 SÒL i AIGUA

1 SUELO Y AGUA

S'aprofitaran els vials existents, evitant els danys a aquests.

Es minimitzaran les zones d'apilament de materials, situant-les en les zones que produeixin menor afecció ambiental.

La maquinària que es vagi a utilitzar durant l'execució de les obres serà revisada i al corrent d'ITV, a fi d'evitar pèrdues de lubricants, combustibles, etc.

Els canvis d'olis, reparacions i rentades de la maquinària, es duran a terme en tallers autoritzats.

Es duran a terme mesures per a la minimització de generació dels residus en obra.

En cap cas s'abandonaran materials de construcció ni residus de qualsevol naturalesa en l'àmbit d'actuació del projecte o el seu entorn.

Es retiraran de forma adequada les restes que es vagin generant.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 44 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

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

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

S'evitarà en la zona qualsevol tipus de vessament, com ara olis, grasses, formigó, etc., que pugui portar amb si la contaminació de les aigües.

Es procedirà a la neteja i retirada de possibles aterraments que puguin obstaculitzar el flux natural de les aigües superficials.

Tots els residus generats es gestionaran conforme a la normativa vigent.

Se aprovecharán los viales existentes, evitando los daños a los mismos.
Se minimizarán las zonas de acopio de materiales, ubicándolas en las zonas que produzcan menor afección ambiental.
La maquinaria que se vaya a utilizar durante la ejecución de las obras será revisada y al corriente de ITV, con objeto de evitar pérdidas de lubricantes o combustibles.
Los cambios de aceites, reparaciones y lavados de la maquinaria, se llevarán a cabo en talleres autorizados.
Se llevarán a cabo medidas para la minimización de generación de los residuos en obra.
En ningún caso se abandonarán materiales de construcción ni residuos de cualquier naturaleza en el ámbito de actuación del proyecto o su entorno.
Se retirarán de forma adecuada los restos que se vayan generando.
Se evitará en la zona cualquier tipo de derrame, tales como aceites, grasas, hormigón, etc., que pueda llevar consigo la contaminación de las aguas.
Se procederá a la limpieza y retirada de posibles aterramientos que puedan obstaculizar el flujo natural de las aguas superficiales.
Todos los residuos generados se gestionarán conforme a la normativa vigente.

2
AIRE
2
AIRE

Amb la finalitat d'atenuar el soroll produït durant el període de construcció es procedirà a la utilització de maquinària que no generi elevats nivells de soroll, evitant, en la mesura que sigui possible, el funcionament simultani de maquinària pesant, així com les operacions brusques d'acceleració i retenció.

Tant durant la fase de construcció com durant la fase de funcionament es compliran els límits d'emissió de sorolls establerts en la normativa vigent.

Quant a la contaminació de l'aire i a fi d'atenuar en la mesura del possible les emissions de contaminants atmosfèrics durant la fase de construcció, es minimitzarà l'aixecament de pols en les operacions de càrrega i descàrrega de materials, així com s'evitarà l'apilament de materials fins en zones desprotegides del vent per a evitar el sobrevol de partícules.

Con el fin de atenuar el ruido producido durante el período de construcción se procederá a la utilización de maquinaria que no genere elevados niveles de ruido, evitando, en la medida de lo posible, el funcionamiento simultáneo de maquinaria pesada, así como las operaciones bruscas de aceleración y retención.
Tanto durante la fase de construcción como durante la fase de funcionamiento se cumplirán los límites de emisión de ruidos establecidos en la normativa vigente.
En cuanto a la contaminación del aire y con objeto de atenuar en lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos durante la fase de construcción, se minimizará el levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, así como se evitará el apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas.

3
VEGETACIÓ I FAUNA
3
VEGETACIÓ I FAUNA

Tots els materials i equips necessaris per al projecte s'apilaran en la parcel·la d'ubicació evitant l'alteració d'àrees limítrofes.

Es minimitzarà la producció de pols generada pel moviment de terres necessari per a les obres de construcció, minimitzant d'aquesta manera l'afecció a la vegetació de l'entorn.

No es faran treballs nocturns.

S'evitarà l'afecció als hàbitats d'interès situats en els voltants de l'emplaçament.

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B.26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70029, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es

iñigohernandeztofe arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 45 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

CUSA 33

CUSA 33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011 BARCELONA
B-62026890
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

Todos los materiales y equipos necesarios para el proyecto se acopiarán en la parcela de ubicación evitando la alteración de áreas limítrofes.
Se minimizará la producción de polvo generado por el movimiento de tierras necesario para las obras de construcción, minimizando de esta forma la afección a la vegetación del entorno.
No se realizarán trabajos nocturnos.
Se evitará la afección a los hábitats de interés situados en las inmediaciones del emplazamiento.

4 MEDI SOCIOECONÒMIC

4
MEDIO SOCIOECONÓMICO

Es realitzaran les obres en el menor temps possible, amb la finalitat de pal·liar en la mesura que sigui possible les molèsties a la població.

Se senyalitzarà de forma adequada l'obra.

Durant la realització de les obres s'estarà al que es disposa en la legislació aplicable a vies pecuàries (Llei 3/1995, de 23 de març de Vies Pecuàries).

Si durant la realització de les obres es detectés la presència d'algun element d'interès, es paraitzaran les obres i es posarà en coneixement de la Direcció General de Patrimoni Històric perquè actuï en conseqüència.

Es restituiran les condicions inicials de totes les zones afectades per les obres.

Es complirà la normativa vigent quant a mesures de protecció contra incendis.

Se realizarán las obras en el menor tiempo posible, con el fin de paliar en la medida de lo posible las molestias a la población.

Se señalizará de forma adecuada la obra.

Durante la realización de las obras se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable a vías pecuarias (Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias).

Si durante la realización de las obras se detectase la presencia de algún elemento de interés, se paralizarán las obras y se pondrá en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio Histórico para que actúe en consecuencia.

Se restituirán las condiciones iniciales de todas las zonas afectadas por las obras.

Se cumplirá la normativa vigente en cuanto a medidas de protección contra incendios.

MESURES CORRECTORES

MEDIDAS CORRECTORAS

S'eliminaran adequadament els materials sobrants en les obres i qualsevol vessament accidental, una vegada hagin finalitzat els treballs de construcció.

Si és el cas, es restituiran els accessos i totes les zones que hagi estat necessari creuar i/o utilitzar i que hagin pogut resultar afectades.

Es netejarà el material acumulat, préstecs o desapropietaments, efectuant aquesta neteja de manera immediata en el cas que el material impedeixi el pas o pugui suposar qualsevol tipus de perill per a les persones o fauna.

Se eliminarán adecuadamente los materiales sobrantes en las obras y cualquier derrame accidental, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

En su caso, se restituirán los accesos y todas las zonas que haya sido necesario cruzar y/o utilizar y que hayan podido resultar afectadas.

Se limpiará el material acumulado, préstamos o desperdicios, efectuando dicha limpieza de forma inmediata en el caso de que el material impida el paso o pueda suponer cualquier tipo de peligro para las personas o fauna.

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 941465471 / 650455293
e-mail info@iñigoarquitecto.es
web www.iñigoarquitecto.es

iñigo hernández tofé arquitecto
www.iñigoarquitecto.es

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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 46 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMÒRIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA



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

SEGUIMENT DE MESURES PROTECTORES I CORRECTORES EN FASES D'OBRA I DE FUNCIONAMENT

SEGUIMIENTO DE MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS EN FASES DE OBRA Y DE FUNCIONAMIENTO

Per les característiques de la intervenció de rehabilitació i ampliació de Can Mercader, en el seguiment de les fases d'obra i de funcionament del contingut del Pla Especial de referència d'aquesta Memòria Ambiental, no es considera necessària la redacció d'un Programa de Vigilància Ambiental (en endavant PVA) que té com a funció bàsica establir un sistema que garanteixi el compliment de les mesures preventives i correctores, tant les contingudes en el Document Ambiental, com les que vagin apareixent al llarg del procediment ambiental del projecte tècnic administratiu; no obstant això la Propietat, tindrà present el contingut d'aquest apartat de la present Memòria Ambiental i documentarà tot el procés perquè es pugui anar fent un seguiment, també proactiu, de l'execució del PE.

L'objectiu d'un PVA consisteix a definir el mode de seguiment de les actuacions i descriure el tipus d'informes, la seva freqüència i el seu període d'emissió.

Un PVA no es defineix de manera seqüencial, havent d'interpretar-se llavors com una assistència tècnica durant les fases (construcció i funcionament) que falten per escometre en la reforma i ampliació de la Masia en qüestió, de tal manera que s'aconsegueixi, en la mesura del possible, evitar o esmenar els problemes que poguessin aparèixer tant en aspectes ambientals generals, com en l'aplicació de les mesures correctores.

Un PVA tindrà, a més, altres funcions addicionals, com són:

1 Permetre el control de la magnitud d'uns certs impactes la predicció dels quals resulta difícil de realitzar durant la fase de projecte, així com articular noves mesures correctores, en el cas que les ja aplicades no siguin suficients.

2 Constituir una font de dades important, ja que en funció dels resultats obtinguts es poden modificar o actualitzar els postulats previs d'identificació d'impactes, per a millorar el contingut de futurs estudis.

Permetre la detecció d'impactes que, en un principi, no s'hagin previst, podent introduir a temps les mesures correctores que permetin pal·liar-los.

Un PVA es divideix en dues fases: construcció (apartats d'1 a 9 següents), d'una banda, i funcionament (apartat 10 següent) per un altre.

Per les característiques de la intervenció de rehabilitació i ampliació de Can Mercader, en el seguiment de les fases de obra i de funcionament del contingut del Pla Especial de referència de esta Memoria Ambiental, no se considera necesaria la redacción de un Programa de Vigilancia Ambiental (en lo sucesivo PVA) que tiene como función básica establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras, tanto las contenidas en el Documento Ambiental, como las que vayan apareciendo a lo largo del procedimiento ambiental del proyecto técnico administrativo; no obstante la Propiedad, tendrá presente el contenido de este apartado de la presente Memoria Ambiental y documentará todo el proceso para que se pueda ir haciendo un seguimiento, también proactivo, de la ejecución del PE.

El objetivo de un PVA consiste en definir el modo de seguimiento de las actuaciones y describir el tipo de informes, su frecuencia y su periodo de emisión.

Un PVA no se define de forma secuencial, debiendo interpretarse entonces como una asistencia técnica durante las fases (construcción y funcionamiento) que faltan por acometer en la reforma y ampliación de la Masia en cuestión, de tal manera que se consiga, en lo posible, evitar o subsanar los problemas que pudieran aparecer tanto en aspectos ambientales generales, como en la aplicación de las medidas correctoras.

Un PVA tendrá, además, otras funciones adicionales, como son:

1 Permitir el control de la magnitud de ciertos impactos cuya predicción resulta difícil de realizar durante la fase de proyecto, así como articular nuevas medidas correctoras, en el caso de que las ya aplicadas no sean suficientes.

2 Constituir una fuente de datos importante, ya que en función de los resultados obtenidos se pueden modificar o actualizar los postulados previos de identificación de impactos, para mejorar el contenido de futuros estudios.

Permitir la detección de impactos que, en un principio, no se hayan previsto, pudiendo introducir a tiempo las medidas correctoras que permitan paliarlos.

Un PVA se divide en dos fases: construcción (apartados de 1 a 9 siguientes), por un lado, y funcionamiento (apartado 10 siguiente) por otro.

1 SEGUIMENT AMBIENTAL DE LES EMPRESES CONTRACTISTES

1 SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LAS EMPRESAS CONTRATISTAS

Es realitzaran reunions abans, durant i a la finalització de l'obra on s'informarà els treballadors de les normes i recomanacions ambientals incloses en el Document Ambiental, en l'Informe d'Impacte Ambiental i en el PVA, de tal forma que tot personal tingui coneixement de les activitats que ha de realitzar quant a protecció del medi es refereix, quedant obligada l'empresa contractista contractualment a la seva aplicació.

Les actes de les reunions seran registrades juntament amb la documentació tècnica de les instal·lacions.

Se realizarán reuniones antes, durante y a la finalización de la obra donde se informará a los trabajadores de las normas y recomendaciones ambientales incluidas en el Documento Ambiental, en el EAE y en el PVA, de tal forma que todo personal tenga conocimiento de las actividades que ha de realizar en cuanto a protección del medio se refiere, quedando obligada la empresa contratista contractualmente a su aplicación.

Las actas de las reuniones serán registradas junto con la documentación técnica de las instalaciones.

2 CONTROL DE LA QUALITAT DE L'AIRE

2 CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE

Es controlarà la presència de partícules en suspensió, i es controlarà que es duguin a terme les mesures preventives establertes en el projecte i en l'Informe Ambiental. Així mateix, el material remogut serà apilat adequadament davant la previsió de vents, evitant així la voladura dels materials més fins.

Se controlará la presencia de partículas en suspensión, y se controlará que se lleven a cabo las medidas preventivas establecidas en el proyecto y en el Informe Ambiental. Asimismo, el material removido será acopiado adecuadamente ante la previsión de vientos, evitando así la voladura de los materiales más finos.

Iñigo 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 IÑIGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@itarquitecto.es
web www.itarquitecto.es

inigo hernandez tofe arquitecto
www.itarquitecto.es

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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 47 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
B-62026890
BARCELONA
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

3 CONTROL DEL SOROLL

3 CONTROL DEL RUIDO

L'objecte és controlar el soroll generat durant la fase d'obres a través de la verificació del correcte estat de la maquinària executant de les obres referent al soroll emès per la mateixa i la limitació de la velocitat de circulació en obra.

S'exigirà la fitxa d'Inspecció Tècnica de Vehicles de totes les màquines que vagin a emprar-se en l'execució de les obres, així com el marcatge CE (que determina que compleixen els requisits disposats en el Reial decret 212/2002 pel qual es regulen les emissions sonores en l'entorn degudes a determinades màquines d'ús a l'aire lliure).

Es comprovarà que es compleixen els horaris de treball amb la finalitat de minimitzar els impactes del soroll sobre la població.

No es permetrà el treball en períodes nocturns.

S'exigirà que els vehicles circulin a una velocitat inferior a 20 km/h en les vies pecuàries i accessos no asfaltats amb la finalitat de reduir el soroll.

El objeto es controlar el ruido generado durante la fase de obras a través de la verificación del correcto estado de la maquinaria ejecutante de las obras en lo referente al ruido emitido por la misma y la limitación de la velocidad de circulación en obra.

Se exigirá la ficha de Inspección Técnica de Vehículos de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras, así como el marcado CE (que determina que cumplen los requisitos dispuestos en el Real Decreto 212/2002 por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre).

Se comprobará que se cumplen los horarios de trabajo con el fin de minimizar los impactos del ruido sobre la población.

No se permitirá el trabajo en periodos nocturnos.

Se exigirá que los vehículos circulen a una velocidad inferior a 20 km/h en las vías pecuarias y accesos no asfaltados con el fin de reducir el ruido.

4 CONTROL DE LA QUALITAT DE L'AIGUA

4 CONTROL DE LA CALIDAD DEL AGUA

L'objecte és comprovar que la neteja de cubes de formigonada es realitza únicament en una zona clarament designada i identificada per a tal fi.

Es realitzaran inspeccions visuals periòdiques a la zona d'obres, i que no existeixen abocaments de formigó. Les cubes es netejaran sempre en la pròpia planta de formigons.

El objeto es comprobar que la limpieza de cubas de hormigonado se realiza únicamente en una zona claramente designada e identificada para tal fin.

Se realizarán inspecciones visuales periódicas a la zona de obras, y que no existen vertidos de hormigón. Las cubas se limpiarán siempre en la propia planta de hormigones.

5 CONTROL DEL TRACTAMENT I GESTIÓ DE RESIDUS

5 CONTROL DEL TRATAMIENTO Y GESTIÓN DE RESIDUOS

L'objecte és garantir el compliment de les prescripcions relatives a la gestió de residus provinents de l'activitat de l'obra i del manteniment de la maquinària. Es procedirà a:

- 1 Verificar-la correcta ubicació i manteniment dels punts nets i d'emmagatzemat temporal de residus.
- 2 Comprovar l'adequat tractament i gestió de residus, tant els inerts, urbans i no perillosos, com els perillosos, d'acord amb el que s'estableix en l'Estudi de Gestió de Residus.

La inspecció es realitzarà de manera visual. Mensualment es demanarà documentació de la recollida de residus, com a Documents d'Acceptació, Documents de Control i Seguiment, etc.

Abans de l'inici de la retirada de residus se sol·licitarà als gestors i/o transportistes seleccionats per a cada tipologia de residu copia de la seva autorització i documents d'acceptació per als residus a gestionar.

El objeto es garantizar el cumplimiento de las prescripciones relativas a la gestión de residuos provenientes de la actividad de la obra y del mantenimiento de la maquinaria. Se procederá a:

- 1 Verificarla correcta ubicación y mantenimiento de los puntos limpios y de almacenado temporal de residuos.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650453293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es

inigohernandeztofe arquitecto
www.inigoarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 48 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA

33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-62026890
promotor

juliol 2026

2 Comprobar el adecuado tratamiento y gestión de residuos, tanto los inertes, urbanos y no peligrosos, como los peligrosos, de acuerdo con lo establecido en el Estudio de Gestión de Residuos.
La inspección se realizará de manera visual. Mensualmente se pedirá documentación de la recogida de residuos, como Documentos de Aceptación, Documentos de Control y Seguimiento, etc.
Antes del inicio de la retirada de residuos se solicitará a los gestores y/o transportistas seleccionados para cada tipología de residuo copia de su autorización y documentos de aceptación para los residuos a gestionar.

6 CONTROL DE JALONAT I OCUPACIONS INDESIDJADES
6 CONTROL DE JALONADO Y OCUPACIONES INDESEADAS

L'objecte és evitar afeccions indirectes a zones adjacents a les obres, delimitant espacialment la zona d'ocupació necessària per a l'execució de les obres i restringint l'accés i moviment de personal, vehicles i maquinària, fora dels terrenys als estrictament necessaris.
El objeto es evitar afecciones indirectas a zonas adyacentes a las obras, delimitando espacialmente la zona de ocupación necesaria para la ejecución de las obras y restringiendo el acceso y movimiento de personal, vehículos y maquinaria, fuera de los terrenos a los estrictamente necesarios.

7 CONTROL DELS IMPACTES SOBRE LA VEGETACIÓ
7 CONTROL DE LOS IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

L'objectiu és supervisar que els treballs no afectin la vegetació que es troba fora de la zona d'actuació.

En cas de produir-se aquest fet, s'avisarà a la Direcció de l'Obra i una vegada avaluades les afeccions produïdes es plantejaran les mesures de correcció oportunes.
El objetivo es supervisar que los trabajos no afecten a la vegetación que se encuentra fuera de la zona de actuación.
En caso de producirse este hecho, se avisará a la Dirección de la Obra y una vez evaluadas las afecciones producidas se plantearán las medidas de corrección oportunas.

8 CONTROL DE L'AFECCIÓ A L'AVIFAUNA
8 CONTROL DE LA AFECCIÓN A LA AVIFAUNA

Les molèsties sobre l'avifauna tindran lloc principalment en la fase d'obra per la generació de pols i l'emissió de soroll, per tant, el control sobre tots dos impactes, d'acord amb el definit anteriorment, permetrà un correcte control de l'afecció a l'avifauna.
Las molestias sobre la avifauna tendrán lugar principalmente en la fase de obra por la generación de polvo y la emisión de ruido, por tanto, el control sobre ambos impactos, de acuerdo a lo definido anteriormente, permitirá un correcto control de la afección a la avifauna.

9 CONTROL DE LES OPERACIONS DE NETEJA I DE LA QUALITAT AMBIENTAL DE LES OBRES
9 CONTROL DE LAS OPERACIONES DE LIMPIEZA Y DE LA CALIDAD AMBIENTAL DE LAS OBRAS

L'objecte és verificar que, al final de les obres, s'aconsegueix una adequada qualitat ambiental general, així com un correcte estat de neteja.
El objeto es verificar que, al término de las obras, se consigue una adecuada calidad ambiental general, así como un correcto estado de limpieza.

10 FASE DE FUNCIONAMIENTO
10 FASE DE FUNCIONAMIENTO

La fase de funcionament amb activitat turística rural per a 18 places de Can Mercader no es considera en si mateixa una amenaça ambiental sinó al contrari una subtil ocupació del territori on serà més fàcilment viable el seu manteniment, cura i control; no obstant això una vegada finalitzades les obres i ja en fase de funcionament de la rehabilitació i ampliació de Can Mercader, es verificarà el bon estat i funcionament dels seus elements i es controlarà si en algun moment fos necessari adoptar algun tipus de mesura addicional.
La fase de funcionamiento con actividad turística rural para 18 plazas de Can Mercader no se considera en si misma una amenaza ambiental sino al contrario una sutil ocupación del territorio donde será más fácilmente viable su mantenimiento, cuidado y control; no obstante una vez finalizadas las obras y ya en fase de funcionamiento de la rehabilitación y ampliación de Can Mercader, se verificará el buen estado y funcionamiento de sus elementos y se controlará si en algún momento fuera necesario adoptar algún tipo de medida adicional.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.I.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 904146547 / 650455293
e-mail info@itnarquitecto.es
web www.itnarquitecto.es



Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 49 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL
CASSÀ DE LA SELVA, GIRONA

CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAIXOS 08011
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
B-6202680
BARCELONA
promotor

CONCLUSIONES. AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA I MESURES DE SEGUIMENT

CONCLUSIONES. EVALUACIÓN GLOBAL DEL PLAN Y MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

La present Memòria Ambiental, 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 PE 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 PE.

No obstant, el promotor ha de vetllar per evitar afectacions significatives a les espècies de la flora amenaçada Isoetes duriei 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.

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 ambiental. 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.

En tot cas, donada 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 comprès 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 comprès 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.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 94146547 / 650453293
e-mail info@itnarquitecto.es
web www.itnarquitecto.es

inigo hernandez tofe arquitecto
www.itnarquitecto.es

Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 50 de 51	SIGNATURES 1.- INIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
Aquest document és una còpia simple 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.

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER

projecte **MEMÒRIA AMBIENTAL**

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

CUSA 33

CUSA 33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA

B-52525680
BARCELONA
08011

promotor

- 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.

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 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.

La presente Memoria Ambiental, 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 PE no exige medidas posteriores de seguimiento y/o supervisión para reducir o corregir efectos negativos dado que no pueden derivarse de ninguna de las actuaciones enumeradas en este PE.

No obstante, el promotor tiene que velar para 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.

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 ambiental. La reforma de la Masia 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 amplía 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 Masia con el paisaje y por ello en la construcción histórica de Can Mercader se realizan 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 volumétrica 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 respecto la situación actual al restaurar de la Masia para recuperar su adecuado mantenimiento y evitar así el deterioro del patrimonio histórico y paisajístico.

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 sobreamplios 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 exprese 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 al artículo 18 del Decreto 64/95, el Departamento de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación queda facultado para establecer medidas extraordinarias por riesgo de incendio forestal.
- 9 De acuerdo al artículo 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.

El nuevo carácter del la Masia 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.

D'acord amb l'exposat en la present Memòria Ambiental, el Pla Especial de Can Mercader produirà diversos impactes sobre els diferents elements del medi. Els efectes seran No significatius, especialment en els medis físic i biològic, presentant en altres casos, com el medi socioeconòmic i el paisatge, efectes de caràcter positiu, de magnitud també baixa o molt baixa.

Realitzat l'estudi detallat del medi i analitzats els impactes generats en les fases d'execució i funcionament del projecte, l'impacte global generat es considera **COMPATIBLE** considerant l'aplicació de les mesures preventives i correctores proposades, que contribuïran a la minimització de l'impacte.

Per tot això, es considera que l'actuació proposada és mediambientalment viable; i els impactes produïts per la mateixa són acceptables, sempre que s'apliquin les mesures preventives i correctores indicades en el present document.

De acuerdo a lo expuesto en la presente Memoria Ambiental, el Plan Especial de Can Mercader producirá diversos impactos sobre los diferentes elementos del medio. Los efectos serán No significativos, especialmente en los medios físico y biológico, presentando en otros casos, como el medio socioeconómico y el paisaje, efectos de carácter positivo, de magnitud también baja o muy baja.

Una vez realizado el estudio detallado del medio y analizados los impactos generados en las fases de ejecución y funcionamiento del proyecto, el impacto global generado se considera **COMPATIBLE** considerando la aplicación de las medidas preventivas y correctoras propuestas, que contribuirán a la minimización del impacto. Por todo ello, se considera que la actuación propuesta es medioambientalmente viable; y los impactos producidos por la misma son aceptables, siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras indicadas en el presente documento.

Inigo 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 INIGO HERNANDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb C.F. B-26398883, i col·legiat al C.O.A.R. amb el número 70026, i domicili social al carrer Pamplona 61, 2ªA de Logroño (La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer PAMPLONA 61, 2ªA 26007 LOGROÑO LA RIOJA
telèfons +34 934146547 / 650455293
e-mail info@inigoarquitecto.es
web www.inigoarquitecto.es



Firmado por ***7486** INIGO
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: e6464230-f5dc-4ba1-a3d6-17e439cb623c Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01081000_2026_25532169 Data d'impressió: 01/09/2026 12:41:44 Pàgina 51 de 51	SIGNATURES 1.- IÑIGO HERNANDEZ (R: B26398883), 05/08/2026 09:42	



CUSA 33

CUSA-33 S.L.
CONSELL DE CENT 263 BAJO
VEINAT DE LA VERNEDA DISSEMINAT 21 17244 CASSÀ DE LA SELVA
08011
BARCELONA
B-6202680
promotor

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

juliol 2026

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte MEMORIA AMBIENTAL

CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

Amb aquesta Memòria Ambiental, la Propietat promotora del PE de Can Mercader, CUSA-33 S.L. sol·licita l'Avaluació i ulterior aprovació **FAVORABLE** definitiva del Pla Especial al qual es refereix causa de la descrita, justificada i gairebé inexistent afectació ambiental del PE en l'entorn paisatgístic on es troba, per tractar-se de:

- 1 intervencions que tenen com a objecte la represa i no modificació d'un ús ja existent i autoritzat en un edifici construït,
- 2 una rehabilitació d'un edifici construït que està catalogat com Ben Protegit, i
- 3 per ampliar-se l'edificació dins dels paràmetres legals i ocupant una ubicació adossada on no s'altera cap de les condicions ambientals existents,

i per tot això l'impacte del PE es redueix al fet constructiu, sense addició d'altres factors que alterin la realitat ambiental i paisatgística actual o que afecti factors que es considerin en l'actualitat propis del canvi climàtic.

Con esta Memoria Ambiental, la Propiedad promotora del PE de Can Mercader, CUSA-33 S.L. solicita la Evaluación y ulterior aprobación **FAVORABLE** del Plan Especial al que se refiere debido a la descrita, justificada y casi inexistente afectación ambiental del PE en el entorno paisajístico donde se encuentra, por tratarse de:

- 1 intervenciones que tienen como objeto la reanudación y no modificación de un uso ya existente y autorizado en un edificio construido,
- 2 una rehabilitación de un edificio construido que está catalogado como Bien Protegido, y
- 3 por ampliarse la edificación dentro de los parámetros legales y ocupando una ubicación adosada donde no se altera ninguna de las condiciones ambientales existentes,

por todo lo cual el impacto del PE se reduce al hecho constructivo, sin adición de otros factores que alteren la realidad ambiental y paisajística actual o que afecte a factores que se consideren en la actualidad propios del cambio climático.

Cassà de La Selva, 30 de juliol de 2026

íñigohernándeztofé arquitecto s.l.p.