

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 1 de 12	SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29	



Ajuntament de
Cassà de la Selva

Expedient núm. X2024001021

Ignacio López Salvador, secretari de l'Ajuntament de Cassà de la Selva

CERTIFICO:

Que el **PLE**, en la **SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA-URGENT** celebrada el dia 31 d'agost de 2026 ha adoptat l'acord següent, que transcrit literalment diu:

PROPOSTA D'ACORD D'APROVACIÓ PROVISIONAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE CAN MERCADER I DE LA SEVA MEMÒRIA AMBIENTAL

ANTECEDENTS

- Avanç i Document d'Abast:** En data 1 d'octubre de 2024 es va rebre el Document d'Abast d'Estudi Ambiental Estratègic emès per l'òrgan ambiental, fixant la necessitat de reconduir l'ús hotel·ler original cap a un ús turístic/allotjament rural compatible amb el PEIN Gavarres.
- Informe Territorial:** En data 9 d'octubre de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) va emetre un informe urbanístic i territorial amb un seguit de prescripcions tècniques i d'ajust de superfícies.
- Aprovació Inicial:** En data 29 de maig de 2025, la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el Pla Especial per a una activitat d'allotjament rural de 18 places (9 unitats) i una sala polivalent.
- Informes Sectorials i Text Refós:** El projecte es va sotmetre a informació pública i consultes sectorials (Agència Catalana de l'Aigua, Direcció General de Patrimoni Cultural, Protecció Civil i el Servei de Prevenció d'Incendis Forestals). El promotor va presentar un primer text refós el 25 de novembre de 2025 que va requerir una segona aprovació inicial per Decret d'Alcaldia el 22 de desembre de 2025.
- Certificació Pública:** En data 16 de març de 2026, el secretari municipal va certificar que no es van presentar al·legacions ni suggeriments durant el període d'informació pública de l'aprovació inicial.
- Declaració Ambiental Estratègica:** En data 27 de juliol de 2026, la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural va emetre la declaració ambiental estratègica amb caràcter favorable i un seguit de condicions d'obligat compliment.
- Documentació Final:** Per tal de donar total compliment a les prescripcions urbanístiques, culturals i ambientals indicades pels organismes, el promotor va aportar en data 5 d'agost de 2026 (RE núm. E2026009129) la versió consolidada del Text Refós del Pla Especial, l'estudi arqueològic, la memòria ambiental, els plànols i la corresponent declaració responsable.
- Informe Tècnic-Jurídic:** En data 6 d'agost de 2026, el cap de Serveis Jurídics i l'arquitecte municipal van emetre un informe conjunt favorable a l'aprovació provisional del document final, disposant:

“Joan Bataller Garriga, cap dels serveis jurídics, i Jordi Fabrellas Surià, arquitecte municipal, en relació amb el **Pla Especial Can Mercader**, que afecta la masia denominada Can Mercader localitzada al **veïnat de Verneda, núm. 21**, de Cassà de la

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 2 de 12	SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29	



Ajuntament de Cassà de la Selva

Selva, emetem el següent

INFORME:

Antecedents:

A. En data 1 d'octubre de 2024 es va rebre el **Document d'Abast d'Estudi Ambiental Estratègic** en relació amb la proposta de **Pla especial Can Mercader, del veïnat de Verneda, núm. 21, de Cassà de la Selva**, acompanyat dels informes dels següents organismes:

1. La Secció de Biodiversitat i Medi Natural, de data 30-09-2024
2. L'Agència Catalana de l'Aigua, de data 18-09-2024
3. Protecció Civil, de data 14-08-2024
4. Departament de Cultura, de data 16-09-2024

Una de conclusions del document d'abast d'estudi ambiental i de l'informe de la Secció de Biodiversitat i Medi Natural, és que a l'àmbit del Pla especial de les Gavarres no és compatible l'ús hotel·ler i que cal definir una nova alternativa consistent en un ús turístic que tingui encaix amb la normativa del Pla especial de les Gavarres.

B. En data **9 d'octubre de 2024** la **Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona** va **emetre un acord** on es conclou el següent:

"Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

Per tot el que s'ha exposat, vist l'informe tècnic emès, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona l'adopció de l'acord següent:

1. Emetre informe sobre l'Avanç del Pla especial urbanístic can Mercader, de Cassà de la Selva, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, amb les prescripcions següents:

1.1 Cal reconduir la proposta d'ús hotel·ler per tal d'adequar-la als usos permesos d'acord amb l'article 11 del Pla especial del PEIN Gavarres i en coherència amb els fonaments de la Sentència núm. 67 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 30 de gener de 2013, esmentada a l'apartat antecedents.

1.2 Cal justificar que l'ampliació del 20% que es proposa és respecte a la superfície del conjunt original i inclou en aquest percentatge les ampliacions recentment executades, si s'escau. Cal també completar el Pla especial amb documentació fotogràfica de totes les façanes del conjunt.

1.3 Tenint en compte que es tracta d'una edificació declarada BCIL i inclosa al Catàleg de béns protegits (fitxes núm. 4 i 24), caldrà acreditar el compliment de les determinacions normatives establerts als articles 28 al 34.

1.4 Pel que fa a l'entorn del mas s'haurà de concretar, normativa i gràficament en els plànols d'ordenació sobre una base topogràfica detallada:

- El tractament que es farà de l'entorn de les construccions, el camí d'accés, l'enjardinament, la zona d'aparcament,... indicant l'ús i la intervenció que es pretén dur a terme en aquest entorn. Aquest plànol haurà d'assenyalar els dos arbres declarats com a béns patrimonials pel Catàleg de Patrimoni del municipi

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08

CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

Codi Segur de Verificació:
53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833
Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47
Pàgina 3 de 12

SIGNATURES
1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

i justificar que les ampliacions es situen a un mínim de 15 m i un màxim de 150 m de distància de camins principals o camins secundaris existents (article VII.2.16).

- Indicar si els serveis existents són suficients o cal algun tipus de millora per atendre les necessitats del nou ús.

1.5 Cal concretar les cotes d'implantació en planta i secció, tenint en compte que els moviments de terres han de ser els mínims i estrictament necessaris i minimitzar els desmunts i terraplens, d'acord amb l'establert a l'article VII.2.3 de la normativa del POUM i al 2.1.3 de les Directrius del paisatge del PTPCG.

1.6 Cal replantejar l'espai tancat, d'acord amb les determinacions de l'article 10.5 del Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, i de l'article 2.3.6 de les Directrius del paisatge del Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, en els termes exposats a l'apartat valoratiu.

1.7 Pel que fa a la documentació, cal completar el Pla especial incorporant un apartat normatiu articulat que reguli les determinacions del Pla, d'acord amb el que estableix l'article 69 del TRLUC, i incorporar un estudi econòmic que acrediti la viabilitat de l'actuació.

2. Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

3. Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental."

C. En data 29 de maig de 2025 la Junta de Govern Local acordà **l'aprovació inicial del Pla Especial Can Mercader** (Registre d'entrada de data 24/04/2025 núm. E2025004226), que afecta la masia de Can Mercader del **veïnat de Verneda, núm. 21**, per a l'activitat d'allotjament rural de 18 places en 9 unitats i l'annex de sala polivalent lligada als usos compatibles pel PEIN, que incorpora les previsions recollides en l'Informe Ambiental Estratègic emès per l'òrgan ambiental, en els termes que obren en l'expedient.

D. **Durant el període d'informació pública i de consultes, es van rebre els següents informes:**

1. El 28/07/2025 s'ha rebut **l'informe ambiental integrat del vector medi natural emès per l'Oficina Territorial Ambiental del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica**, on consta el següent, pel que fa a la superfície ampliable, on es conclou el següent:

5. CONCLUSIONS

Havent revisat la documentació aportada s'informa en el sentit següent:

1. S'informa desfavorablement a l'emplaçament seleccionat per a la nova sala polivalent, tant per la seva ubicació allunyada de l'entorn construït com per una tipologia estètica impròpia de l'espai natural protegit. Si es vol disposar d'aquesta espai s'ha de cercar una solució alternativa propera en l'àmbit immediat del conjunt construït.

Adicionalment, cal que s'acrediti per part de l'òrgan competent de la superfície real disponible corresponent al 20% de superfície ampliable.

2. S'informa desfavorablement la proposta de tancament de la finca. Cal fer una proposta ajustada al conjunt construït i entorn més immediat (per ex. piscina, zona enjardinada envoltant, serveis tècnics, etc.). Especialment la bassa n'ha de quedar exclosa, així com l'entorn de la riera de Can Mercader.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 4 de 12		SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

2. En data 2 de juliol de 2025 s'ha emès informe des del **Servei de Planificació de la Prevenció d'Incendis Forestals**, de la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, on s'emet informe **favorable** sobre l'activitat, sempre i quan doni **compliment a les mesures i condicions de prevenció d'incendis forestals proposades**.

Les mesures de prevenció d'incendis forestals que preveu el projecte, cal que siguin complementades amb les que es detalla a continuació per tal de corregir de forma adient el perill generat per l'actuació prop la superfície forestal:

- L'activitat disposarà en els extrems de les respectives edificacions i en el llinar més proper a la superfície forestal de dos o més boques de 25 mm, i de mànega de 25 mm suficient i amb una pressió de treball recomanable a punta de llança de 5 kg/cm2, o d'una reserva d'aigua equivalent (120 m3), que permeti cobrir el perímetre de l'activitat.
- Al voltant de les edificacions es disposarà d'una franja de protecció d'almenys 25 m d'amplada amb la vegetació forestal tractada, segons disposa el Decret 123/2005, de 14 de juny.
- La pista d'accés a l'activitat haurà de disposar d'una amplada entre 3-5 m amb sobreamples situats entre 100150 m, i capacitat de gir, per permetre el pas de vehicles d'extinció.
- S'alertarà del risc d'incendi forestal amb la col·locació de cartells informatius en les zones més properes a la massa forestal.
- Dins del període comprés entre el 15 de març i el 15 d'octubre: Les actuacions que utilitzin foc o per la utilització de bufadors o similars o que generin guspires hauran de sol·licitar autoritzacions gestionades per la Direcció General de Boscos i Gestió del Medi. La informació, consulta i l'obtenció de documents i permisos es troba a la plana web de prevenció d'incendis forestals de la Generalitat de Catalunya.
- Es prohibeix la realització de treballs que generin restes vegetals entre el 15 de juny i el 15 de setembre, en els municipis considerats d'alt risc d'incendi forestal, inclosos en l'annex del Decret 64/95. Es podrà sol·licitar autorització expressa en els casos en què sigui imprescindible fer aquests treballs per a l'exercici de l'activitat, i caldrà omplir el model de sol·licitud que es troba a la plana web de prevenció d'incendis forestals de la Generalitat de Catalunya.
- Dins del període comprés entre el 16 d'octubre i el 14 de març es tindrà en compte el que preveu l'Ordre MAB 62/2003, per la qual es despleguen les mesures preventives que estableix el Decret 64/95, referit a l'obligació de comunicació -als òrgans previstos per l'Ordre-, sobre qualsevol actuació amb foc realitzada a menys de 500 m de terrenys forestals.
- D'acord l'article 18 del Decret 64/95, el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació queda facultat per establir mesures extraordinàries per risc d'incendi forestal.
- D'acord els articles 14.3 i 16.4 del Decret 64/95, els agents de l'autoritat podran establir in situ mesures complementàries per tal de millorar la seguretat, així com aturar les actuacions que s'estiguin duent a terme.

3. En data 9 de juliol de 2025 s'ha emès informe des **de Protecció Civil**, on es conclou el següent:

Atès que l'àmbit objecte del planejament queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos a la Resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, es considera que el planejament és compatible amb la gestió dels riscos de

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 5 de 12		SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes.

Pel que fa al risc d'incendis forestals, caldrà donar compliment a la normativa de prevenció d'incendis forestals, sens perjudici de les prescripcions que s'indiquin des dels organismes sectorials competents. D'altra banda, es demana a l'Ajuntament de Cassà de la Selva que dugui a terme la revisió dels plans municipals que estigui obligat a elaborar, en compliment de la Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya i del Decret 155/2014, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el contingut mínim per a l'elaboració i l'homologació dels plans de protecció civil municipals i s'estableix el procediment per a la seva tramitació conjunta.

4. En data 2/7/2025 ha tingut entrada (RE núm. E2025007262) un escrit de la Comisió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) referent al Pla especial Can Mercader de Cassà de la Selva, on s'indica el següent:

En data 30/06/25 ha tingut entrada una petició d'informe a la Comisió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) referent al Pla especial Can Mercader de Cassà de la Selva. Amb relació a aquest expedient cal indicar que la CTUG ja va emetre informe urbanístic i territorial sol·licitat per l'OTA en data 17 d'octubre de 2024. En la fase posterior a l'aprovació inicial no és preceptiu informe de la CTUG. Atès que l'expedient està seguint la tramitació ambiental ordinària, l'òrgan ambiental prèviament a la declaració ambiental estratègica i amb caràcter previ a l'aprovació provisional de l'expedient serà qui sol·licitarà nou informe urbanístic-territorial d'acord amb allò previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme.

- E. En data 29 d'agost de 2025 es va trametre a l'OTAA còpia de l'informe emès per l'arquitecte municipal amb **informació de les llicències d'obra atorgades** al veïnat de Verneda, núm. 21, que s'han trobat a l'arxiu municipal i la superfície de les construccions als plànols en paper que consten als expedients 1999/374 i 2006/1372.

- F.- En data 25 de novembre de 2025 el promotor presentà **un text refós del Pla especial de Can Mercader que inclou l'Estudi ambiental estratègic (EAE), i un document de resum (Registre d'entrada núm. E2025012567),** on s'especifica que:

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 amb una Sala Polivalent (inicialment proposada mitjançant una edificació exempta) que estigui destinada a usos permesos per l'Article 11 del PEIN Gavarres en els seus epígrafs f) (activitats de turisme rural), g) (usos didàctics i culturals) i h) (activitats esportives i d'oci) que requereixen d'un espai tancat i cobert més ampli en amplària i altura que els existents en les crugies estructurals originàries i existents en la Masia que no poden ser en cap cas alterades.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 6 de 12		SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

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

Després de les nombroses transformacions de l'edificació al llarg de la història, que han estat estudiades en aquest PE i estan incloses en l'Estudi Arqueològic adjunt, **s'efectua en aquest TR PE una supressió de volums construïts posteriors a mitjan segle XX** (amb referència a la 1a Llei del Sòl estatal en 1956 i d'acord amb els criteris del Departament d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya) **per a determinar la superfície construïda a partir de la qual es realitza el càlcul del percentatge d'ampliació permès** (vegeu plans TR008, TR012 i TRd00).

D'acord amb la morfologia de façanes de l'edificació, i tenint en compte les modificacions esdevingudes al llarg de la història **es defineix en aquest text refós del PE una ampliació lateral en la part més al nord de la façana oest de Can Mercader atès que és l'única que no ha conservat el seu caràcter, volumetria o buits originals.**

L'ampliació es produeix en dues àrees de l'edificació existent: en planta primera, amb un volum menor -resultat de la prolongació de la coberta nord existent- està inclòs en el PE originalment, **i amb una ampliació lateral en planta baixa que albergarà la Sala Polivalent, semi enterrada i reculada de la façana principal (amb coberta enjardinada)** de manera que harmonitzi amb el conjunt sense formar part protagonista de la volumetria existent (vegeu plans TR009 i TRd04). La ubicació i solució volumètrica de l'ampliació (amb només una façana vesteixi), a més de respectar i integrar-se en el volum existent, emfatitza i prolonga el prat existent enfront d'una de les espècies d'arbratge catalogades (Alzina de Can Mercader).

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

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

En data 22/12/2025 es va emetre el Decret d'alcaldia núm. 2025DECR003256 on s'acordà la **segona aprovació inicial** a Cusa 33 SL del text refós del Pla especial de Can Mercader que inclou l'estudi ambiental estratègic, presentat en data 25 de novembre de 2025.

Es va sotmetre la proposta a informació pública i es van sol·licitar informes als següents organismes:

Agència Catalana de l'Aigua
Secció de Biodiversitat i Medi Natural
Servei de Prevenció d'Incendis Forestals
Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
Comissió Territorial de Patrimoni Cultural
Protecció Civil.
Consorci de les Gavarres
Turisme

D'altra banda, es va oferir la consulta del Pla Especial Can Mercader i de l'Estudi Ambiental Estratègic, tal i com especifica el document d'abast, a l'Associació de Naturalistes de Girona.

Dels informes sol·licitats s'han rebut els següents:

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat



Ajuntament de
Cassà de la Selva

Organisme	Data informe	Núm. Registre
1. Departament d'Empresa i Treball	13/01/2026	E2026001348
2. ICGC	2/02/2026	E2026001348
3. Agència Catalana de l'Aigua ACA	16/02/2026	E2026001797
4. Departament d'Interior i seguretat pública	11/03/2026	E2026002710
5. Oficina Territorial Ambiental OTA	10/04/2026	E2026003971
6. Direcció General de Patrimoni Cultural	13/04/2026	E2026004082

- Des del **Departament d'Empresa i Treball**, la cap de la Secció de Comerç i Turisme ha emès informe on conclou que “no és procedent emetre des dels Serveis Territorials de Girona del Departament d'Empresa i Treball, Secció de Comerç i Turisme, l'informe sobre el projecte d'actuació específica del Pla Especial Can Mercader del terme municipal de Cassà de la Selva”.
- Des de l'**ICGC**, s'ha emès informe amb una sèrie de recomanacions, advertiments tècnics i altres consideracions a tenir en compte.
- Des de l'**ACA** s'ha emès informe on es conclou el següent:

D'acord amb les consideracions anteriors, s'informa la nova versió del PEU Can Mercader de Cassà de la Selva (Gironès), pel que fa a l'ocupació dels terrenys i l'avaluació dels riscos hidrològics i la protecció de l'àmbit fluvial, l'estructura de l'aquífer subterrani i la qualitat de l'aigua, amb les següents prescripcions:

- 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.
- 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.
- 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).
- 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).
- 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.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 8 de 12		SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

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.
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 dipositin, 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.
4. Des del **Departament d'Interior i seguretat pública** s'ha emès informe on es conclou "Com que l'àmbit objecte d'aquest informe és el mateix que l'àmbit analitzat en l'informe amb referència GI_2024_0349_INFORME_20250611, sobre el Pla Especial Urbanístic de Can Mercader al terme municipal de Cassà de la Selva, ens remetem a aquest informe per tal que es tinguin en compte les consideracions que s'hi descriuen".
5. De l'**Oficina Territorial Ambiental** s'ha rebut un escrit on es fa constar el següent:
En relació amb el pla especial urbanístic indicat i amb la vostra sol·licitud d'emissió de la declaració ambiental estratègica, rebuda el 9 d'abril de 2026, us fem avinent que cal completar la documentació adjuntada amb la següent: Document resum. D'acord amb l'article 24 de la Llei 21/2103, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, el document resum el promotor ha de descriure la integració en la proposta final d'ordenació dels aspectes ambientals, de l'estudi ambiental estratègic i de la seva adequació al document d'abast, així com del resultat de les consultes determinades al document d'abast i de com s'han pres en consideració. Es tracta, doncs, d'un document de contingut exclusivament ambiental que ha de descriure com, des de la fase preliminar de l'avaluació ambiental, s'han anat integrant els aspectes ambientals en el pla especial segons l'índex de l'esmentat article 24. Disposeu de tres mesos per aportar la documentació requerida amb els efectes de terminació del procediment previstos a l'article 24.4 de la Llei 21/2103 a la finalització del termini esmentat.
6. Des de la **Direcció General de Patrimoni Cultural** s'ha emès informe on es conclou:

Per tot això, S'informa FAVORABLEMENT sobre el Pla Especial de Can Mercader de Cassà de la Selva amb les següents consideracions:

Condicions:

- 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.
- 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.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

Codi Segur de Verificació:
53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833
Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47
Pàgina 9 de 12

SIGNATURES
1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

- 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.
- 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.
- 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.

Recomanacions:

- Eliminar de la proposta la configuració dels espais destinats a terrasses orientades a ponent o, com a mínim, fer-ho en el cas de la terrassa sud.
- Amb relació a l'acabat de façanes, plantejar el tractament tradicional de façanes en edificacions d'aquesta tipologia mitjançant revestiments de morters tradicionals de calç i sorra, com a mínim, sobre la façana principal del mas.
- Eliminar de la intervenció el buidat de la xemeneia de la llar amb l'objectiu de preservar un dels pocs elements especialment rellevants dels conservats.

El control arqueològic, d'acord amb la normativa vigent, s'haurà de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg/oga, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

En data 16 de març de 2026 el secretari municipal ha emès certificat on consta que durant el termini d'informació pública de l'aprovació inicial del Pla Especial Can Mercader **no s'han presentat al·legacions o suggeriments**.

Recentment també s'han rebut els següents documents:

- En data 27 de juliol de 2026 s'ha rebut la **Resolució de la Direcció general de Polítiques Ambientals i Medi Natural per la qual s'emet la declaració ambiental estratègica** on es resol el següent:

—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 *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.

—2 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Cassà de la Selva i publicar-la al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* i al web de Medi Ambient.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

Codi Segur de Verificació:
53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833
Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47
Pàgina 10 de 12

SIGNATURES
1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

- En data 29 de juliol de 2026 s'ha rebut l'informe del Departament de Cultura on, en resum, es conclou el següent:

A la data del present informe es té coneixement d'algunes propostes de millora sobre la primera versió, objecte d'aquesta valoració, que donarien resposta a algunes de les consideracions emeses. No obstant, es recull a continuació el resum de les consideracions sobre el document presentat actualment:

Condicions:

- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Recomanacions:

- Eliminar de la proposta la configuració dels espais destinats a terrasses orientades a ponent o, com a mínim, fer-ho en el cas de la terrassa sud.
- Amb relació a l'acabat de façanes, plantejar el tractament tradicional de façanes en edificacions d'aquesta tipologia mitjançant revestiments de morters tradicionals de calç i sorra, com a mínim, sobre la façana principal del mas.
- Eliminar de la intervenció el buidat de la xemeneia de la llar amb l'objectiu de preservar un dels pocs elements especialment rellevants dels conservats.

El control arqueològic, d'acord amb la normativa vigent, s'haurà de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg/oga, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

NOVA PROPOSTA:

Per tal d'incloure les últimes consideracions exigides en matèria urbanística i ambiental ajustant-se als criteris indicats en els informes sectorials, **el promotor ha presentat en data 5/08/2026 (Registre d'entrada núm. E2026009129) la següent documentació per a la seva aprovació:**

- el Text refós del Pla especial de Can Mercader (versió consolidada juliol 2026)

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 11 de 12		SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



Ajuntament de Cassà de la Selva

- l'estudi arqueològic
- la memòria ambiental
- els plànols
- la normativa en arxiu word
- la declaració responsable conforme el text denominat "Normativa del pla especial" inclòs en el Text Refós versió Consolidat del Pla Especial coincideix amb l'arxiu Word lliurat.

CONCLUSIÓ:

S'informa FAVORABLEMENT per a l'**aprovació provisional** del Pla especial Can Mercader d'acord amb la documentació presentada en data 5/8/2026 (RE núm. E2026009129) i la seva **tramesa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.**"

FONAMENTS DE DRET

L'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, atorga al Ple de la corporació la competència per a l'aprovació dels instruments de planejament general, així com els plans especials que no siguin de competència de l'Alcaldia.

L'article 86 bis i la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, especialment pel que fa a la integració de la memòria ambiental i les determinacions de la Declaració Ambiental Estratègica en el planejament definitiu.

L'article 47.1 de la LBRL. Majoria simple en tractar-se de planejament derivat.

Vist tot el que s'ha exposat, es proposa al Ple de l'Ajuntament de Cassà de la Selva l'adopció dels següents:

Es proposa al Ple municipal l'adopció dels següents ACORDS:

PRIMER. Aprovar provisionalment el Text refós del Pla especial urbanístic de Can Mercader (versió consolidada de juliol de 2026), localitzada al veïnat de Verneda núm. 21 de Cassà de la Selva, promogut per Cusa 33 SL (RE núm. E2026009129).

DOCUMENT Certificat Ple	ÒRGAN URBANISME, SERVEIS TERRITORI, ACTIVITATS	EXPEDIENT X2024001021
Codi Segur de Verificació: 53bec141-22ce-4050-81d9-57f35cb232f8 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_25540833 Data d'impressió: 03/09/2026 11:05:47 Pàgina 12 de 12		SIGNATURES 1.- Ignacio López Salvador (TCAT) (Secretari), 01/09/2026 12:29



**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

SEGON. Aprovar la Memòria Ambiental del citat Pla Especial, incorporant de forma estricta totes les condicions i previsions recollides a la Declaració Ambiental Estratègica emesa el 27 de juliol de 2026 per la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural.

TERCER. Incorporar i declarar obligatòries en el text normatiu i d'execució totes les prescripcions recollides en els informes sectorials favorables emesos durant la tramitació, especialment:

- Les mesures de prevenció d'incendis forestals requerides pel Servei de Planificació de la Prevenció d'Incendis Forestals (reserves d'aigua, franges de protecció i accessos).
- Les limitacions d'ordenació fluvial, tancaments de servitud i regularització de pous fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).
- Les condicions i recomanacions sobre materials tradicionals de calç, modulació d'obertures, ràfecs de coberta i control arqueològic de les obres imposades per la Direcció General de Patrimoni Cultural.
- Les mesures de preservació de la flora amenaçada (*Isoetes durieui* i *Airopsis tenella*) establertes a la declaració ambiental.

QUART. Trametre l'expedient administratiu complet, acompanyat d'una còpia autèntica diligenciada d'aprovació provisional de la documentació tècnica aprovada provisionalment, a la **Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona** per a la seva posterior i definitiva aprovació, de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

CINQUÈ. Notificar aquest acord a CUSA 33. S.L.

SISÈ.- Publicar aquest l'acord d'aprovació provisional a la pàgina web municipal juntament amb el Pla Especial i la Memòria Ambiental
Datat i signat electrònicament

Datat i signat electrònicament,

I, perquè així consti, signo el present certificat advertint, conforme disposa l'article 206 del real decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i règim Jurídic de les entitats Locals, que resta pendent d'aprovació l'acta corresponent.

Datat i signat electrònicament,

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat