

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
can mercader

VEÏNAT DE VERNEDA

CASSÀ DE LA SELVA

Desembre 2006

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
can mercader

VEÏNAT DE VERNEDA CASSÀ DE LA SELVA



memòria justificativa

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIO

Segons el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28-07-2005, pp. 23360-23398), en sòl no urbanitzable, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable les construccions destinades a les activitats de turisme rural autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

Segons l'article 48 el pla especial urbanístic ha d'incloure la documentació següent:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Un estudi d'impacte paisatgístic.
- c) Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Un informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
- e) Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
- f) Un informe del Servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- g) Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

I la tramitació passa per l'aprovació prèvia que correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoca, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament.

JUSTIFICACIÓ ESPECÍFICA DE LA FINALITAT DEL PROJECTE

La finalitat del Pla especial de Can Mercader de Cassà de la Selva (en endavant, Pla especial o Pla) és l'establiment de totes aquelles determinacions necessàries per a la implantació de l'activitat de turisme rural garantint l'adequada protecció del medi natural i del seu paisatge, així com la delimitació de l'àmbit d'aplicació. Tanmateix, el Pla Especial concreta els criteris per l'ampliació de la construcció existent tenint en compte les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial, d'acord, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC I SECTORIAL

Planejament urbanístic vigent:

Normes subsidiàries de planejament de Cassà de la Selva aprovades per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de data 15 de febrer de 1989 (DOGC 18/10/1989) i que es van publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 16 de novembre de 2005, amb numero 4511.

En relació a les determinacions del planejament vigent cal assenyalar els següents punts:

- L'edificació que ens ocupa està inclosa en el catàleg municipal pel seu caràcter històric i artístic, i per tant cal donar compliment al punt I.24, en relació a la subjecció del projecte d'ampliació a l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

- En relació a l'article 13 de protecció dels cursos fluvials, les fonts i les aigües, cal dir que la finca en qüestió no està afectada per cap riera ni disposa de fonts. Tanmateix com es tracta d'una edificació aïllada el sanejament de les aigües residuals es fa mitjançant una fossa sèptica autoritzada per la legislació vigent que garanteix que no suposa cap risc per la qualitat de les aigües superficials ni de les subterrànies.
- L'abastament d'aigua es produeix mitjançant un pou amb una dotació suficient per l'activitat i que no provoca repercussions negatives sobre el sistema hidrològic i sobre els altres aprofitaments existents. El sistema d'abastament disposa de control de cloració i nivells de calç per garantir la qualitat de les aigües.
- En relació a l'article 15 de protecció dels elements naturals es fa referència al Pi (gros) de can Mercader, indicat en els plànols, ja que rep la consideració d'arbre monumental local. L'actuació prevista vetlla per la seva conservació i bon manteniment.
- La limitació establerta pel planejament en relació als usos es respectada pel document que ens ocupa ja que l'ús és de servei de hostaleria i allotjament amb caràcter de turisme rural i ecoturisme, allotjament i restauració (article 18, article 25 i article 48), garantint l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.
- L'article 28, concreta la tipologia de les edificacions rurals que en resum detalla l'alçada màxima de les edificacions en 6,50 metres i el nombre de plantes que no excedeixi planta baixa, planta pis i golfes. No s'admeten terrasses, cossos sortints tancats, tanques, ni parets mitgeres. Es fa especial menció a que es mantindrà l'arbrat existent i es repoblarà amb espècies adequades.
- Seguint el criteri general que estableix l'article 28.3 del planejament vigent, els usos existents es poden ampliar en un 50% de la seva superfície.
- La construcció d'instal·lacions complementaries que no consumeixen volum (piscines, pistes esportives, aparcaments...) es situaran en espais no agrícoles i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m del punt central de l'edificació existent.
- Els moviments de terra no poden representar la creació de desnivells de més de 3 metres d'alçària.
- Les noves edificacions es situaran fora de zona forestal, sense sobresortir a carenes, ni ocupar punts culminants.
- Les noves construccions es situaran a un mínim de 15 metres i un màxim de 150 metres de camins existents.
- La cobertura de les edificacions ha de ser amb teula àrab.
- Les directrius concretes de l'edificació es detallen en l'apartat estudi d'impacte paisatgístic d'aquest document, coherents amb l'apartat 9 de l'article 28 del planejament.
- La finca de Can Mercader es troba dins la zona c, zona d'espai natural de la serra de les Gavarres (clau C).

En relació a la legislació sectorial es detallen els següents punts:

- En data 19 de maig de 2005, l'administració hidràulica va emetre informe favorable en el sentit que l'actuació no afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.
- En data 20 de juny de 2005, el Departament de Cultura va emetre informe favorable en el sentit que l'actuació no afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- En data 25 de maig de 2005, el Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, va emetre informe favorable en el sentit que l'àmbit no és compres en un pla sectorial agrari.
- En data 24 d'octubre de 2005, el Servei Geològic de Catalunya va emetre informe en el sentit que l'actuació no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
can mercader

VEÏNAT DE VERNEDA CASSÀ DE LA SELVA



Memòria i estudi d'impacte paisatgístic

Pla especial urbanístic
Can Mercader
Cassà de la Selva

1. INTRODUCCIO

• Objecte

El present document s'emmarca en el conjunt de documentació necessària per a la tramitació del projecte per a l'ampliació d'una edificació rural situada al veïnat de Verneda, 21, Can Mercader del terme municipal de Cassà de la Selva.

L'abast del present document és l'entorn del veïnat de Verneda, concretament la finca anomenada Can Mercader del terme municipal de Cassà de la Selva.



Fig. 1 . Situació

L'objectiu del present estudi, d'acord amb el que estableix el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, és el de descriure a nivell paisatgístic el present projecte i la seva afectació sobre l'entorn que l'ha d'acollir, així com justificar la idoneïtat de la solució, el seu tractament exterior i l'ordenació dels espais exteriors, la vialitat, etc., per tal d'aconseguir la millor adequació paisatgística en relació amb les característiques pròpies del terreny i les del seu entorn.

L'objecte del projecte és la construcció d'una edificació nova en sòl no urbanitzable, d'acord a la legislació vigent, tenint en compte el dret d'ús, de gaudi i de disposició de la propietat d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys.

• Legislació

El present Estudi s'emmarca en la següent reglamentació:

- Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

2. ANALISIS DEL PROJECTE

- Situació i accés

La zona d'actuació es situa a la comarca del Gironès, i concretament en el terme municipal de Cassà de la Selva, en una finca anomenada Can Mercader.

El municipi de Cassà de la Selva es troba en una comarca gironina i a una alçada de 137 metres.

La població aproximada de tot el municipi és de 8.325 habitants (dades de l'any 2004), i té una superfície de 45.20 km², i té una densitat de població de 184.30 hab/km².

La zona a on s'emplaça el projecte es troba a una alçada d'uns 150 metres, coordenades UTM (493.040, 4.636.050).

Can Mercader és una finca rural situada a 4 km de Cassà de la Selva, de 25 hectàrees.



Fig. 2. ortofotomapa

Pel que fa a la via de comunicació que ens porta fins l'emplaçament cal dir que es tracta d'un camí rural anomenat Camí de Cassà de la Selva als Metges.



Fig. 3. Vista camí d'accés

- **Objectius**

L'ampliació de l'edificació respon a les necessitats derivades de l'activitat hotelera (turisme rural) que porta a terme el promotor, per tal d'ampliar la zona de menjador i treure la cuina del volum principal.

El volum que cal ampliar es el resultat de tenir en compte les necessitats de desenvolupament econòmic de l'activitat, basant-se en un ús racional del territori.

El projecte es situa en una zona que permet integrar el volum en el paisatge, en la zona de llevant respecte l'edificació existent.

Finalment cal tenir en consideració que paral·lelament a l'alteració de l'entorn que aquesta activitat pot generar, es produeixen uns efectes positius de creació d'activitat econòmica, i que permet conservar la casa pairal i els camps.

- **Descripció del volum**

L'edificació existent és una casa pairal catalana del segle XVIII, que ha estat reformada per acollir turisme rural. Disposa de 7 habitacions per allotjament, menjadors, sales, biblioteca i torre de guaita.

El volum existent es un exemple de arquitectura rural, en la que s'han utilitzat materials de la zona per economia de mitjans, una arquitectura sense pretensions que assegura una integració en el paisatge.

La tecnologia constructiva és la tradicional, que ha demostrat eficàcia al llarg del temps i que suposa equilibri i sostenibilitat.

A l'exterior, la casa està envoltada de zona enjardinada, piscina i un estany.

El material del que es compon, tant del volum edificat com del projectat, es pedra principalment i arrebossat de calç.



Fig. 4-5. Façana accés. Pedra



Fig. 6. Arrebossat.

- Informació urbanística

El terreny a on es situa l'activitat està classificat com a SOL NO URBANITZABLE.

En sòl no urbanitzable, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

- Incidència paisatgística de l'actuació.

Tot i que s'han pres totes les mesures per tal de que el projecte es desenvolupi afectant el mínim l'entorn natural se'n deriven una sèrie d'incidències:

- ocupació de sòl, amb canvi d'ús
- efecte d'intrusió en el paisatge, impacte visual i paisatgístic.
- efectes derivats de l'activitat humana (residus, risc d'incendi...).

Aspectes que en el seu conjunt es veuen reduïts en part per la mateixa activitat i la localització compacta i integrada.



Fig. 8. Façana posterior

3. ESTAT INICIAL DEL LLOC

- Presentació geogràfica

A nivell geogràfic, el projecte es situa en una àrea de conreus envoltada de arbrat dens, a tocar del camí de Cassà de la Selva als Metges.



Fig. 9. MAPA DE COBERTES DEL SÒL DE CATALUNYA



Fig. 10. Entorn. Zona de conreu.

En l'abast del terme municipal de Cassà s'identifica una figura de protecció ambiental que inclou l'àmbit de la intervenció (Espai d'interès de les Gavarres).

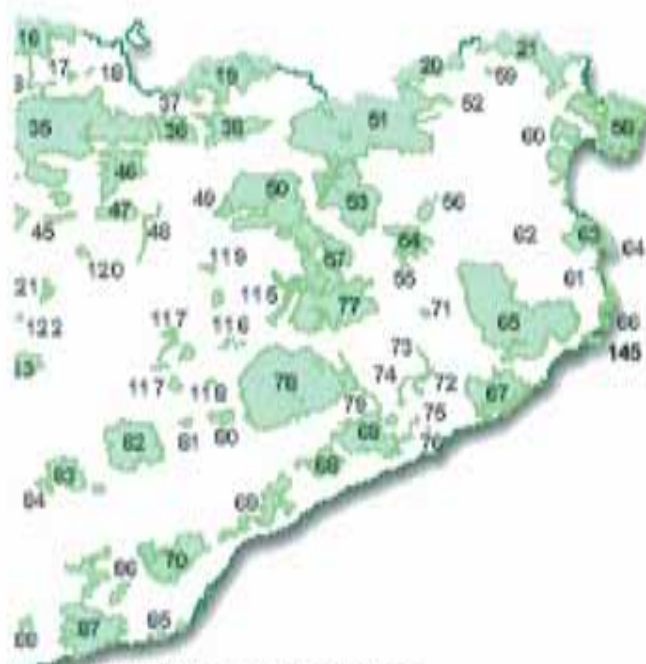


Fig. 11. PEIN 65. les Gavarres.

L'àrea del massís inclosa en el Pla especial de delimitació definitiva del PEIN, de novembre de 2000, compren una superfície de 28.740 ha. L'espai es distribueix entre 20 municipis, onze pertanyents al Baix Empordà i nou al Gironès.

Estat de tramitació del pla especial de delimitació

Nom del pla	Estat d'aprovació	Aprovació inicial	Publicació aprovació inicial al DOGC	Número del DOGC	Data d'aprovació provisional	Data d'aprovació definitiva	Publicació aprovació definitiva al DOGC	Número del DOGC
Les Gavarres	En tràmit	21/12/2000	20/02/01	3331	23/12/02			

El municipi de Cassà de la Selva té 1978 ha de superfície dins aquesta àrea de protecció.

El massís de les Gavarres, a cavall de les comarques del Baix Empordà i del Gironès, es situa a l'extrem septentrional de la serralada Litoral catalana. El massís constitueix una unitat geogràfica ben diferenciada gràcies a les planes de l'Empordà i de la Selva respectivament, les quals contacten a la part nord-occidental del massís, a l'alçada del riu Ter. Al sud, la Vall d'Aro separa les Gavarres de l'Ardenya, mentre que a l'est, és el corredor de Palafrugell qui les limita i les separa del massís de Begur. Al sud-oest i

només en una petita franja entre Platja d'Aro i Sant Antoni de Calonge, els contraforts de les Gavarres arriben pràcticament a tocar el mar.



Fig. 12. plànol d'informació. Espai interès natural LES GAVARRES

El massís de característiques típicament mediterrànies, el conformen materials com pissarres, esquistos i granits, tots ells profundament metamorfosats. L'acció erosiva i el pas del temps han donat lloc a un relleu suau i de formes arrodonides, amb unes alçades màximes que se situen gairebé sempre per sota dels 500 m.

El conjunt de la zona es veu solcat per una bona xarxa de rieres i torrents que resten secs durant gran part de l'any, d'acord amb el clima temperat de la regió. Malgrat això, són habituals els períodes de llargues pluges que confereixen a aquests cursos d'aigua un règim torrencial, després dels quals hi solen quedar durant temps petits bassins i engorjats aprofitant la morfologia del terreny. Entre aquests corrents d'aigua hi destaquen la riera de Verneda i de Vilallonga dins l'entorn que ens ocupa.

El paisatge de les Gavarres és de naturalesa bàsicament forestal. El caràcter de gran espai de bosc mediterrani és el que atorga transcendència al conjunt del massís, més que no pas la presència d'una o altra espècie significativa de la flora o de la fauna. Aquesta coberta forestal únicament es veu interrompuda per la presència de masies o petits veïnats, profusament dispersos pel conjunt de la zona.

Els alzinars i les suredes constitueixen els boscos característics de les Gavarres. Les pinedes hi ocupen també una bona extensió afavorides pels incendis, l'explotació fustera i l'abandó de les activitats agrícoles. Aprofitant els vessants d'orientació nord i algunes fondalades s'hi estableixen les rouredes i castanyedes. Les vernedes i avellanoses se situen vora els torrents i rierols.



Fig. 13. Arbrat heràldic existent a l'entorn proper de la casa pairal com a fita i element d'identificació del lloc.

El llegat cultural del massís compta amb patrimoni històric de l'etapa megalítica (monuments funeraris), construccions defensives medievals, edificacions religioses, castells, així com mostres d'arquitectura popular (nuclis, masies i cases pairals).

El massís ha assumit una import funció com a espai recreatiu i de lleure. L'ús de les Gavarres com a gran zona d'esbarjo del nuclis que l'envolten ha propiciat l'existència d'una complexa xarxa de camins i corriols que en permeten la descoberta.

- **Característiques del lloc**

La zona estudiada NO està delimitada com espai d'interès geològic segons l'Inventari d'espais d'interès Geològic de Catalunya.

L'àmbit correspon a una zona de conreus i arbrat dens.

4. IDENTIFICACIÓ, VALORACIÓ DE L' IMPACTE DE LA INTERVENCIÓ I MESURES CORRECTORES

L'estudi pretén fer una estimació de les diferents alteracions que pot comportar sobre l'estat inicial descrit, la implantació del projecte previst.

En el present apartat es pretén determinar quin serà el principal impacte paisatgístic que la nova edificació pot generar sobre el territori.

Per tal de definir quins són els criteris per formular aquesta valoració cal fer un anàlisi del paisatge des de l'òptica de les ciències del paisatge, destacant l'ecologia i la geografia per tenir una visió global.

Partint del anàlisi científic de la geografia (ref. Maria de Bolós i Capdevila) l'estructura fonamental del paisatge es la combinació de tres subsistemes:

- Abiòtics: temperatura, humitat, roques, sòl, relleu o morfologia
- Biòtics: flora i la fauna, l'home
- Socioeconòmics o antropitzats: fruit de l'activitat del home amb la seva capacitat de transformació, contemplació i emoció, com els habitatges, les vies de comunicació, les infraestructures, els conreus, les activitat extractives...

Al combinar aquests tres subsistemes obtenim que el tipus de paisatge que estem analitzant és un paisatge rural, ja que té una estructura on es combinen els subsistemes biòtic i abiòtic junt amb el sistema socioeconòmic, diferenciat del paisatge natural i del urbà i industrial.

Tenint en compte de que es tracta d'una activitat vinculada al turisme, en aquest punt cal fer una referència als principis bàsics pel desenvolupament sostenible per tal de garantir l'equilibri entre els aspectes socioeconòmics i mediambientals:

- La sostenibilitat ecològica per tal de que el desenvolupament sostenible sigui compatible amb el manteniment dels processos ecològics principals, de les diversitat ecològica i dels recursos biològics.
- La sostenibilitat social i cultural per que el desenvolupament augmenti el control dels sers humans sobre les seves pròpies vides, que sigui compatible amb la cultura i els valors de les persones, i que mantingui la identitat de les diferents comunitats.
- La sostenibilitat econòmica per que el desenvolupament sigui econòmicament eficient i que els recursos siguin gestionats de manera que es conservin per les generacions futures.

El turisme ha estat un dels causants de greus conflictes, degut a totes les activitats e infraestructures que van lligades amb ell. El turisme mal orientat es capaç de deteriorar el medi natural i de perjudicar el patrimoni cultural i el paisatge que singularitza un determinat entorn, que es precisament el que constitueix el seu atractiu turístic.

Així mateix, el turisme en aquest cas es propulsor del desenvolupament i es potencia ja que l'activitat no deteriora l'ambient i es cenyeix perfectament als principis de desenvolupament sostenible.

El turisme contribueix a la conservació, protecció i restauració de l'ecosistema i a la protecció ambiental.

La nova edificació proposada, s'ha de considerar com un volum contingut, com a nova implantació esdevindrà com un seguit d'efectes pròpies de la construcció com ara:

- la desbrossada del terreny
- decapatge de terra vegetal
- moviment de terra (circulació de maquinària)
- generació de residus

Per tant la implantació ha de tenir en compte l'edificació existent, evitant l'aparició de façanes massa evidents i que produeixin una forta discontinuïtat en el paisatge.

El terreny on es produirà la implantació presenta una accessibilitat adequada al ús pretès, ja que queda a tocar del camí que comunica amb el nucli urbà més proper, i per tant no genera nous passos que impliquin moviments de terra i alteracions del paisatge.

La vegetació natural de la zona en cap cas queda afectada pel projecte.



Fig. 14. Arbrat existent en l' àmbit d'intervenció



Fig. 15. Arbrat existent en l' àmbit d'intervenció

Tot i que com a intervenció proposada en el medi natural suposa la incorporació d'un element d'intrusió, essent un element estrany en el paisatge perceptiu, un punt a favor de la implantació del projecte és que s'implanta integrat en la topografia, ja que aprofita el desnivell existent.

La implantació d'un volum no pot suposar una gran alteració sempre i quan es proposi una construcció que no desentoni amb l'entorn, s'utilitzin materials com la pedra i la teula similar a d'existent, així com que l'alçada no sobresurti més que el desnivell del terreny posterior i es proporcioni de forma similar al volum actual.

Per tal d'observar la integració d'un nou volum amb l'edificació existent s'han preparat els següents fotomuntatges:





S'observa que per tal d'aconseguir la integració d'un nou volum em el medi rural i forestal i minimitzar el seu impacte paisatgístic cal retirar la nova edificació com a mínim 25 metres de la façana de llevant, per tal de respectar el volum aïllat existent, sense interferències d'una ampliació annexa.

El volum existent és un edifici de parets portants de pedra morterada, estructurada en tres crugies paral·leles, amb un cos central més alt similar al tipus basilical i en el que

es troben uns cossos annexes laterals ben integrats que impossibiliten una ampliació adossada.

CONCLUSIO

Com a conclusió de l'estudi ens sembla interessant incloure en aquest punt alguns apunts de la, LLEI 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Preàmbul

Catalunya gaudeix d'una gran riquesa i diversitat de paisatges. La geologia, l'orografia, la climatologia i altres factors naturals s'han conjuntat amb l'acció humana per dotar el territori català d'una varietat paisatgística extraordinària.

Aquesta riquesa paisatgística constitueix un patrimoni ambiental, cultural, social i històric que influeix en la qualitat de vida dels ciutadans i que esdevé sovint un recurs de desenvolupament econòmic, en particular per a les activitats turístiques, però també per a les agrícoles, ramaderes i forestals. D'altra banda, la varietat del mosaic paisatgístic contribueix a la preservació de la biodiversitat i constitueix un factor positiu en la prevenció dels incendis forestals, de l'erosió del sòl i de les inundacions.

Dissortadament, les darreres dècades els paisatges catalans han conegut sovint processos de degradació i de banalització. L'extensió desmesurada i poc ordenada de la urbanització, l'impacte de determinades infraestructures, l'abandonament de l'agricultura, de la silvicultura i de la ramaderia, la degradació d'algunes àrees urbanes i la sobrefreqüentació d'alguns paratges han contribuït a aquests processos, que posen en perill els valors ambientals, culturals i històrics que aquests paisatges contenen i incrementen els riscos geològics i altres riscos ambientals.

Article 3

Definició de paisatge

S'entén per paisatge, als efectes d'aquesta llei, qualsevol part del territori, tal com la col·lectivitat la percep, el caràcter de la qual resulta de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions.

Article 8

Finalitats de les actuacions sobre el paisatge

Les actuacions que s'executin sobre el paisatge poden tenir, entre d'altres, les finalitats següents:

- a) La preservació dels paisatges que, per llur caràcter natural o cultural, requereixen intervencions específiques i integrades.*
- b) La millora paisatgística de les perifèries i de les vies d'accés a les ciutats i les viles, i també l'eliminació, la reducció i el trasllat dels elements, els usos i les activitats que les degraden.*
- c) El manteniment, el millorament i la restauració dels paisatges agrícoles i rurals.*
- d) L'articulació harmònica dels paisatges, amb una atenció particular vers els espais de contacte entre els àmbits urbà i rural i entre els àmbits terrestre i marí.*
- e) L'elaboració de projectes d'integració paisatgística d'àrees d'activitats industrials i comercials i de les infraestructures.*
- f) El foment de les actuacions de les administracions locals i de les entitats privades en la promoció i la protecció del paisatge.*
- g) L'adquisició de sòl per a incrementar el patrimoni públic de sòl en les àrees que es considerin d'interès per a la gestió paisatgística.*
- h) L'atribució de valor al paisatge com a recurs turístic.*

Per tant, podem concloure que la implantació d'una edificació nova a nivell general no es creu que suposi cap problemàtica de consideració a nivell paisatgístic, però cal que respecti unes determinacions específiques per aconseguir minimitzar l'impacte, evitant

adossar-se a l'edificació existent, així com les façanes massa llargues. Es proposa que l'edificació nova tingui un caràcter contingut preferentment de planta en L o quadrada.



Es proposen mesures per tal de minimitzar l'impacte com ara:

- Plantejar solucions constructives que vagin encaminades a reduir l'impacte sobre el medi minimitzant el moviment de terres, desnivells i talussos importants.
- Utilitzar per l'acabat de les façanes, elements similars en proporció i tonalitat de l'edificació existent, per la formació de brancals, finestres i portes, així com usar materials i tecnologia que s'adaptin a l'arquitectura tradicional de la zona, arrebossat i col·locació de pedra de textura i aplicació similar a l'existent. Cuidar la composició de façanes i de cobertes per que el resultat sigui el més unitari possible, evitant la reproducció banal.
- Minimitzar el volum a edificar. Evitar la proporció longitudinal del volum per tal de formar un cos més compacte i que no restés protagonisme a l'edificació i arbrat existent.
- Evitar elements d'unió entre els volums existent i proposat. Per tal de respectar l'edifici existent podria ser interessant tractar la separació entre ells, per ajudar a entendre el conjunt i la intervenció, usant elements naturals (jardineria).
- El disseny i el traçat dels itineraris públics així com l'espai reservat a aparcament, es realitzaran per tal de contribuir a la

integració en el paisatge. El pla especial proposa amb precisió l'arbrat, jardineria i els elements que han de assegurar aquesta integració. S'ha realitzat un estudi topogràfic per tal de fer un aixecament dels arbres existents que ha de garantir que la ubicació d'una nova edificació en cap cas modifiqui l'estat actual.

- La casa pairal és el resultat d'afegir al llarg dels anys cossos per cobrir les necessitats que han anat apareixen fins crear un conjunt complex. Un nou volum amb materials moderns és difícil d'homogeneïtzar. Per tant ha d'haver un equilibri entre les noves necessitats i la construcció centenària, per tal de que no es perdin els seus valors arquitectònics.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
can mercader
VEÏNAT DE VERNEDA CASSÀ DE LA SELVA



normes

Article 1 Objecte del Pla especial Urbanístic

L'objecte del Pla especial de Can Mercader de Cassà de la Selva (en endavant, Pla especial o Pla) és l'establiment de totes aquelles determinacions necessàries per a la implantació de l'activitat de turisme rural garantint l'adequada protecció del medi natural i del seu paisatge, així com la delimitació de l'àmbit d'aplicació. Tanmateix, el Pla Especial concreta els criteris per l'ampliació de la construcció existent tenint en compte les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial, d'acord, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

Article 2 Àmbit d'aplicació.

L'àmbit d'aplicació d'aquest Pla especial és l'establert als plànols d'ordenació, és a dir comprèn únicament la finca anomenada Can Mercader de Cassà de la Selva.

Article 3 Marc jurídic

El Pla especial ha estat formulat i tramitat d'acord amb el que estableix la legislació vigent tenint els efectes propis dels plans especials urbanístics previstos a la normativa urbanística.

Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol)

Article 46

Disposicions generals

Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació sectorial i urbanística, pel planejament territorial i urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cada un dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, llur autorització requereix, en tots els casos:

Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.

Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.

Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del

projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el que disposa l'article 59 d'aquest Reglament.

Article 51

Establiments de turisme rural i de càmping

Es consideren construccions destinades a activitats de turisme rural, als efectes de l'article 47.6.e) de la Llei d'urbanisme, les construccions auxiliars dels establiments de turisme rural que regula la legislació de turisme de Catalunya.

Les construccions a què es refereix l'apartat anterior, així com la implantació de càmpings requereixen que aquestes actuacions estiguin admeses pel pla d'ordenació urbanística municipal i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions. Aquest pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, i l'emplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

Article 59

Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable

Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si s'escau, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin s'ha de prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades.

La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal.

Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

Article 60

Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

Article 93

Determinacions dels plans especials urbanístics

Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial i urbanístic corresponent o, a manca d'aquests, les pròpies de llur naturalesa i finalitat.

Als plans especials urbanístics que tenen per objecte la implantació dels usos, activitats i construccions admesos en sòl no urbanitzable els correspon establir les determinacions necessàries per regular les característiques de l'ús, activitat o construcció de què es tracti, i les mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic exigibles, d'acord amb el què estableix el capítol V del Títol tercer d'aquest Reglament.

Article 94

Documentació dels plans especials urbanístics

Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

Article 4 Vigència, revisió i modificació

La vigència d'aquest Pla especial és indefinida. Tanmateix, es podrà procedir a la seva revisió o a la modificació puntual de les seves determinacions quan resulti necessari per garantir les finalitats protectores i d'ordenació, i també per adequar-se a les noves disposicions normatives que hi siguin d'aplicació.

Les modificacions i les revisions del Pla especial han de seguir un procediment idèntic al requerit per a la seva aprovació.

Article 5 Interpretació

Les determinacions del Pla especial s'interpreten basant-se en els criteris del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents legislatius en la matèria.

Article 6 Obligatorietat

Tant les administracions públiques com els particulars estan obligats al compliment de les disposicions que conté el Pla especial. Conseqüentment, qualsevol actuació o intervenció sobre l'àmbit del Pla susceptible d'alterar-ne la seva realitat física o l'ús, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades.

Als efectes del punt anterior, són determinacions de caràcter normatiu les contingudes a les normes i plànols d'ordenació, incloses les directrius que s'hi estableixen, les quals són de compliment obligat.

Article 7 Règim urbanístic

A l'àmbit del Pla és d'aplicació el règim del sòl no urbanitzable fixat per la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i per la legislació urbanística vigent a Catalunya.

En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys rústics no poden efectuar-se segregacions en contra del que disposa la legislació agrària i forestal.

La unitat mínima forestal és de 25 ha, d'acord amb l'article 22 de la Llei forestal i el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal.

Article 8 Usos compatibles

S'admeten els usos que s'ajusten a la legislació urbanística vigent i a la legislació sectorial aplicable, sent els establerts pel planejament urbanístic vigent publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 16 de novembre de 2005, amb número 4511, article 48:

- a) agrícola
- b) ramader intensiu d'estabulació
- c) ramader extensiu
- d) habitatge familiar rural
- e) refugis forestals
- f) paisatgístic
- g) educatiu
- h) cultural
- i) restauració i allotjament rural, integrat en habitatge rural tradicional existent.
- j) àrees de lleure

Els usos i activitats compatibles s'admeten sense perjudici de les normes del PEIN (Decret 328/1992) i altra normativa concordant en la matèria.

Article 9 Usos i activitats incompatibles

S'entenen com a incompatibles i no admesos en l'àmbit d'aquest Pla especial tots aquells usos, activitats o actuacions que es detallen a continuació:

- a) Activitats industrials i comercials, a excepció de les de tipus agropecuari i artesanal complementàries a les activitats agràries de la finca on es localitzen.
- b) Noves activitats extractives i ampliació de les existents.
- c) Activitats d'abocament o d'emmagatzematge de qualsevol tipus de residu o deixalla, llevat que tinguin relació amb la naturalesa, el destí o la producció agrícola, ramadera i forestal de la finca on es localitzen.
- d) Tractament o eliminació de qualsevol tipus de residu o deixalla. S'entén exclosa d'aquesta prohibició la utilització de fems, purins, restes vegetals agrícoles i forestals o altres restes orgàniques en les activitats agràries, les quals es regulen d'acord amb la legislació sectorial aplicable. S'entenen també excloses les instal·lacions degudament legalitzades de tractament de les aigües residuals, així com la utilització de runes, materials d'enderroc i fangs procedents de la depuració d'aigües residuals per al rebuiment i restauració d'activitats extractives autoritzades.
- e) Usos esportius o de lleure susceptibles de provocar alteracions significatives en els sistemes naturals i la biodiversitat, nivells sonors alts, erosió del sòl o molèsties a la fauna silvestre protegida, com per exemple les instal·lacions - permanents o temporals- de tir al plat i similars.
- f) Complexos hotelers, recreatius i esportius (parcs recreatius i aquàtics, zoològics, golfs, càmpings, caravànings, aeròdroms, etc.).
- g) Establiment d'àrees de caça amb reglamentació especial, d'acord amb el que preveu la normativa vigent per als espais del PEIN.
- h) Circuits permanents tancats.

Article 10 Condicions generals de les edificacions

En general, s'admeten les obres de conservació, millora i rehabilitació de l'edificació existent en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, destinades al desenvolupament dels usos i activitats admeses per aquest.

Les edificacions de nova planta i les ampliacions s'admeten exclusivament en els supòsits següents:

- a) Edificacions destinades a les activitats agrícoles, ramaderes o forestals i habitatges unifamiliars a la zona agrícola, d'acord amb la seva regulació específica.
- b) Ampliacions de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial destinades al desenvolupament de les activitats i usos admesos, tenint en compte que segons el planejament vigent els usos existents es poden ampliar en un 50% de la seva superfície.

A efectes d'aquest article, i per les característiques topogràfiques del terreny i volumètriques de l'edificació existent anteriorment exposades, així com per les conclusions establertes per l'estudi de paisatge, la construcció de volums annexos com ampliació de l'edificació preexistent no es poden donar en cap cas i per tal de garantir unes condicions adequades per un tractament més respectuós de l'edificació i per a la seva integració paisatgística es determina que els volums annexos es separin de l'edificació preexistent com a mínim 25 metres de la façana de llevant i no més de 50 metres. Tanmateix s'estableix que la distància màxima en relació a la façana principal (sud) sigui de 50 metres.

També s'haurà de tenir en compte que l'edificació tindrà planta en L o lleugerament quadrada, evitant façanes excessivament exposades, per tal d'aconseguir minimitzar el volum edificat i la seva integració en el paisatge.

Igualment, la construcció de piscines, pistes esportives encerclades en alçada, coberts i altres instal·lacions equiparables, així com la zona de l'aparcament, que no computen com a superfície construïda es situïn en espais no agrícoles i que es puguin circumscriure dins d'un radi màxim de 75 m del punt central de l'edificació existent.

En qualsevol cas, no s'admet la instal·lació permanent de caravanes de càmping i altres modalitats similars. També es consideren edificacions els hivernacles, quan aquests comporten la construcció de fonaments, murets perimetrals o altres elements de caràcter permanent.

En general, s'estableix com a alçada reguladora màxima per a qualsevol edificació 6,5 m al carener, corresponent a planta baixa i golfes. L'alçada indicada es refereix a qualsevol punt de contacte del terreny preexistent circumdant i el perímetre edificat o els talussos projectats a l'efecte.

Tant en les edificacions de nova planta com a les ampliacions i les reformes d'edificis existents, cal utilitzar volumetries tradicionals i, en qualsevol cas, cercar la integració en el medi rural i forestal i minimitzar el seu impacte paisatgístic.

Els projectes de noves edificacions han de preveure el sistema corresponent per a l'evacuació o el tractament d'aigües residuals i justificar-ne la idoneïtat, així com el tractament o recollida de deixalles quan l'activitat a desenvolupar ho requereixi. L'evacuació de les aigües residuals s'ha d'efectuar preferentment per connexió directa amb la xarxa general de col·lectors d'aigües residuals, sempre que això sigui tècnicament viable i comporti un impacte ambiental menor en relació amb les alternatives de depuració autònoma aplicables. En el cas que això no sigui possible s'ha d'efectuar mitjançant fosses sèptiques o altres sistemes individualitzats de depuració i, en qualsevol cas, es prohibeix qualsevol tipus d'actuació o activitat que impliqui l'evacuació directa de les aigües residuals a l'exterior sense tractament.

Article 11 Altres obres i moviments de terres

A més d'aquells casos associats a l'article anterior, les obres i els moviments de terres també s'admeten en els supòsits següents, tenint en compte que en cap cas suposaran la creació de desnivells de més de 3 metres d'alçada:

- a) Moviments de terra de caràcter puntual associats a les activitats agrícoles i forestals.
- b) Obres i moviments de terres vinculats a la restauració i millora dels sistemes naturals, la construcció de les instal·lacions necessàries per a la prevenció d'incendis forestals, i la construcció i el manteniment de la xarxa viària.
- c) Obres i moviments de terres per adequar l'entorn immediat de les edificacions i les instal·lacions que comptin amb la deguda cobertura jurídica a les seves necessitats funcionals.

Article 12 Regulació específica de les tanques

En general, s'evitaran les tanques que puguin representar una limitació a la circulació de la fauna silvestre.

Article 13 Activitats extractives

No s'admet l'obertura de noves activitats extractives ni l'ampliació de les existents dins l'àmbit del Pla, entenent com a tals els aprofitaments de recursos minerals i geològics enumerats als apartats A i C de l'article 3.1 de la Llei de mines, de 21 de juliol de 1973, i a l'apartat D de l'article 1 de la seva modificació de 5 de novembre de 1980, i normativa concordant.

Article 14 Aprofitaments d'aigua

Els aprofitaments d'aigua es regulen per la normativa sectorial aplicable, i en especial, pel Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aquífers de Catalunya, pel que fa als aquífers de l'àmbit del Pla que hi són inclosos.

Article 15 Usos i activitats forestals

D'acord amb la Llei forestal de Catalunya, els usos i les activitats forestals han de mantenir la coberta vegetal de caràcter forestal en l'àmbit del Pla.

Article 16 Protecció de la gea

No s'admeten aquelles activitats susceptibles de provocar o accelerar els processos erosius o augmentar la inestabilitat del substrat rocós.

S'ha de garantir la conservació dels elements i els afloraments d'interès geològic en l'àmbit del Pla, i particularment dels elements geomorfològics característics de l'espai (afloraments rocósos, geomorfologies granítiques singulars, etc.).

Article 17 Protecció dels recursos hídrics i dels cursos d'aigua

S'admeten aquelles intervencions destinades a la conservació i a restauració dels seus valors naturals, la conservació de les infraestructures i construccions ja existents o la construcció de guals o ponts per a la xarxa viària que travessa aquests àmbits.

No s'admeten obres de canalització i regularització dels cursos d'aigua, ni la construcció de suports d'infraestructures de subministrament elèctric, serveis telefònics o similars.

Les fonts i surgències naturals existents en l'àmbit del Pla no poden ser modificades de tal forma que disminueixi la qualitat i quantitat de les seves aigües, s'alteri el seu aflorament a l'exterior, es modifiquin les seves característiques quan suposi la pèrdua hàbitats d'interès per a la flora i la fauna autòctones pròpies de l'espai o, quan siguin d'ús públic, s'impedeixi el seu aprofitament tradicional.

Article 18 Protecció de la flora, la vegetació i la fauna

Espècies de la flora estrictament protegida en l'àmbit:

- Cistàcies: *Cistus ladaniferus*
- Lleguminoses: *Adenocarpus telonensis*; *Teline linifolia*; Gavarres, massís de Cadiretes.
- Rubiàcies: *Galium scabrum*; Gavarres.

Les actuacions de restauració i revegetació que es portin a terme dins l'àmbit del Pla s'han d'efectuar principalment i sempre que sigui possible amb varietats locals de les espècies autòctones pròpies de l'espai.

No es localitzen en l'àmbit espècies de fauna estrictament protegides

Article 19 Protecció del paisatge

Qualsevol activitat o implantació d'usos s'ha de realitzar de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge.

S'ha d'evitar la localització de qualsevol edifici o instal·lació en els punts culminants o entorns propers dels turons i carenes, així com en llocs on es trenqui una visual de paisatge.

Article 20 Protecció dels jaciments arqueològics

Cal comunicar qualsevol descobriment de restes amb valor arqueològic al Departament de Cultura en la forma i en els terminis que estableix la Llei 9/1993, 30 de setembre, del patrimoni cultural català i la normativa que la desenvolupa.

Article 21 Protecció del patrimoni històric i arquitectònic

Els béns declarats com a protegits a l'empara de la normativa de protecció del patrimoni cultural es regeixen per les normes que regulen aquesta declaració i pel propi acord de declaració.

La intervenció en els elements del patrimoni històric i arquitectònic ha de seguir els criteris següents:

- a) S'ha de mantenir l'estructura arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'entorn relacionat amb l'element.
- b) La instal·lació de conduccions elèctriques, telefòniques o similars, de tipus aeri o adossat, i les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones o altres dispositius particulars anàlegs s'han de situar en llocs on no perjudiquin la percepció paisatgística del conjunt.

ANNEX 1. FITXA DEL CATALEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I NORMATIVA VIGENT.

AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA
CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

4
 Des. 37.

DENOMINACIÓ: CAN TORRES. (Can Heronier).

LOCALITZACIÓ: Cassà nº 21. Veïnat de Vermeia (IC).

EPOCA: Reforma. 1701

AUTOR:

DESCRIPCIÓ:

Massís tradicional de parets portants de pedra morterada, estructurada interiorment en tres espais 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 palissada annexa adossada a la façana de llevant.
 Hi ha un cos annex lateral ben integrat en el conjunt.

ESTAT DE CONSERVACIÓ:

El conjunt es troba en mitjà estat de conservació.

UTILITZACIÓ:
 Reg. residència.

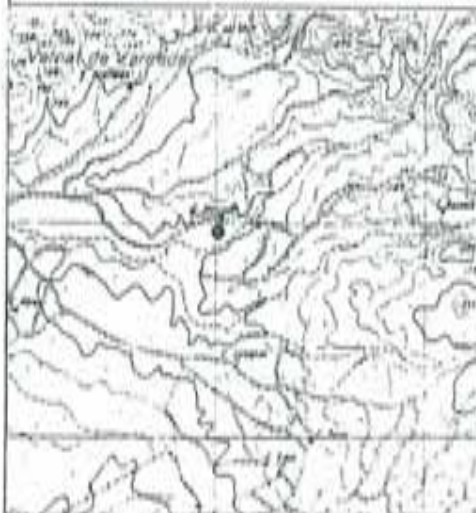
ACCÉS: Camí que veix a la urbanització Les Jubelles.

ENTORN:
 Agrícola-forestal.

RÈGIM JURÍDIC:
 Propietat particular.

EMPLAÇAMENT: E. 1/05000

FOTOGRAFIA:



PROTECCIÓ EXISTENT:	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Del no Urbanitzable.	
NORMATIVA ESPECÍFICA DEL CATALÈG:	
<p><u>Tipus Principal d'edificació:</u> Les formes i'actuació en el tipus principal d'edificació queden regulades pel que determinen els articles 25, 29 i 30 de la Normativa General d'aquest Catàleg.</p> <p><u>Cossos annexes:</u> Per les formes d'actuació i possibles ampliacions en els cossos annexes d'edificació, seran d'aplicació els articles 31 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg. S'ha de mantenir en les seves proporcions actuals el pati interior, situat a la part posterior del cos principal d'edificació.</p> <p><u>Entorn de la masia:</u> En el pla de normativa adjunt es delimita un entorn on serà d'aplicació els articles 32 i 34 de la Normativa General d'aquest Catàleg.</p>	
<p>PLANOL NORMATIU: 1:200</p> 	
<p>BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ: - Catàleg del Servei del Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat, 1982.</p>	

TÍTOL III REGULATIU DE DIRECTIUES EN EL SÒL NO URBANITZABLE.

CAPÍTOL I REGULACIÓ DE LES FORMES D'ACTUACIÓ EN EL SÒL
CARACTERÍSTIC SOBREVIVENT A L'AMITIS I ALTRES CON-
DICIÓNS DE SUPLENIR:

Article 23. Criteris Generals:

1. Aquestes normes seran d'aplicació, amb carac-
ter general, a totes les masies i altres con-
struccions rurals incloses en aquest Catàleg.
2. No obstant això, cada fitxa pot establir disposi-
cions particulars en funció de les característi-
ques de cada construcció, que seran d'aplicació a
tot el conjunt o a una part d'ell, segons la pro-
tecció que es determini.

Article 29. Definicions:

1. Definició del cos principal d'edificació d'una
masia:
Es defineix com a tal aquell cos d'edificació
que presenta els següents aspectes:
 - Conté l'accés principal a l'interior de l'ha-
bitacle.
 - En general constitueix el cos d'edificació
més antic del conjunt.
 - Presenta preponderància visual i funcional
respecte al conjunt.
2. Definició de construcció annexa d'una masia:
Es tota construcció o grup de construccions,
alçades o separades del cos principal d'edi-
ficació, que formen amb ell una unitat funcio-
nal i/o visual.
3. Definició d'entorn d'una masia:
Es aquell espai annex al cos principal d'edi-
ficació d'una masia, que l'envolta. En ell quai
sevel tipus d'actuació que a'hi faci, pot condi-
cionar la unitat funcional i/o visual de la
masia amb el paisatge.

Article 30. Particularitats de la protecció del cos principal d'edificació.

1. Edificació Exterior.

1.1. Volumetria:

En el plànol normatiu de la fitxa corresponent a cada masia es delimita el cos principal d'edificació, la volumetria del qual s'ha de protegir.

Altres criteris possibles d'intervenció en el cos principal de les masies catalogades, queden definits a l'apartat de la normativa específica de cada fitxa particular de protecció.

1.2. Cobertes:

S'ha de mantenir la composició de les cobertes dels cossos de volumetria protegida. També es mantindran els ràfecs amb imbricacions de teula o rajola.

El material usual per a qualsevol substitució serà la teula ceràmica tipus àrab, si no hi ha precedents d'altres materials, el llist.

1.3. Fineses:

- a) S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals de qualsevol de les finestres: portals dovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, esgrits, dades, rellotges de sol, etc...
- b) A totes les finestres s'ha de mantenir la textura i el cromatisme (tonalitats) originals. En elles no es permet el repicat excepte en aquelles cases en que la fitxa específica de protecció ho autoritzi.
- c) Es permet d'efectuar noves obertures sempre i quan mantinguin proporcions i dimensions acurades a les preexistentes.

2. Edificació Interior.

2.1. Estructura de suport: S'ha de mantenir l'estructura de suport bàsica original: murs, arcs, voltes, cavalls de cobertura, així com els seus materials, sempre que l'estat de conservació ho permeti.

2.2. Estructura funcional: A l'edifici principal s'han de mantenir les peces i dependències que formen l'esquema bàsic de distribució que caracteritzen la seva tipologia.

Article 31. Particularitats de la protecció dels cosos annexes.

Quan la masia presenti cosos annexes d'interès arquitectònic, i/o històric, es mantindràn aquells elements d'interès, siguin volumètrics, cobertes, façanes completes, o elements puntuals i'elles, i interiors (estructura de suport i funcional).

Article 32. Spais Lliures.

Els espais lliures podran ser de dos tipus: eres, barris i patis o jardins.

1. Eres: a les eres no es permet cap tipus d'edificació ni arbrat dins el seu perímetre, i s'ha de mantenir la seva forma i paviment original.
- S'ha de mantenir el caràcter tancat o obert de l'era.

2. Barris: no es permet cap tipus d'edificació al seu interior.

3. Jardis: no es permet cap tipus d'edificació al seu interior, llevat del cas que la fitxa de protecció especifiqui el contrari.

Article 33. Spais Edificables.

En aquest cas l'ús corresponent a l'espai edificable no existeix, i s'ha de regular la edificació possible mitjançant l'entorn.

Article 34.

Entorn:

En tots els casos es defineix l'entorn com l'espai situat entre el perímetre dels edificis amb volumetria protegida, i una línia homotètica exterior a 30 m. Quan sigui necessària una major precisió o bé quan aquest límit no sigui possible amb les característiques anteriors, la definició de l'àmbit es farà a la fitxa de protecció.

Al seu interior es permet qualsevol tipus d'ocupacions amb les següents condicions:

1. Ampliacions:

Dins els límits de creixement que determina el Pla General de les zones catalogades podrà ser lateral i posterior al cos principal d'edificació:

1.1 Ampliacions laterals:

a) El cos principal serà ampliable per les bandes laterals, continuant la volumetria general i prolongant les vessants de la coberta, fins que el límit lateral de la façana, en la seva intersecció amb la coberta, tingui una alçada mínima igual a 1 metre més alt que el nivell del sòcol forjat.

b) Aquestes ampliacions laterals del cos principal de la zona compliran els aspectes següents:

L'amplada màxima que tindran serà de $b/3$, essent b la longitud de la façana principal existent. Es podrà ocupar tota la longitud de la façana lateral de l'edificació principal.

c) Aquesta annexa es podrà plantejar amb un dels dos tipus de coberta següents:

-Estructurat amb teulada a una sola vessant cap i fora del cos principal i igual pendent que aquest.

-Estructurat amb teulada a dues vessants amb el carener central i vessants a les façanes principal i posterior.

1) També s'haurà de limitar-se en tota l'alçada, a les següents condicions:

-Quan es tracti d'ampliació a una sola vessant de coberta, la nova edificació haurà de quedar inclosa dins el volum que determinarà la prolongació de la coberta del cos principal.

-Quan es tracti d'ampliació a dues vessants, el carener de la coberta de la nova edificació no sobrepassarà la meitat de l'alçada de l'últim pis del cos principal.

1.2. Ampliacions posteriors:

Es plantejaran seguint algun dels tipus següents:

a) Ampliació paral·lela i adossada a la façana posterior amb una amplada màxima de $b/3$, essent b la longitud de la façana principal existent, podent ocupar tota la longitud de la façana posterior.

La coberta s'estructurarà a dues vessants laterals, amb el carener central, o bé a una sola vessant cap a fora de la part posterior del cos principal.

En el primer cas la coberta tindrà la mateixa pendent, i no superarà en cap punt l'alçada de la coberta del cos principal.

En el segon cas, la part superior de la coberta amplificada, no sobrepassarà l'arrencament de la coberta del cos principal.

b) Prolongació de les cruïlles laterals existents, ortogonalment a la façana posterior.

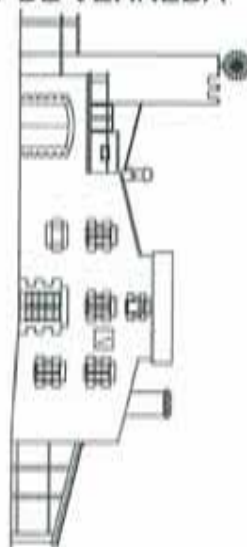
Aquesta ampliació es podrà completar adossant a aquestes prolongacions laterals una cruïlla paral·lela a la façana posterior d'una amplada màxima de $b/3$, deixant un espai lliure interior, quadrat o rectangular, on s'hi pugui inscriure una circumferència de diàmetre mínim $b/3$, essent b la longitud de la façana principal.

2. A les edificacions, s'utilitzaran els materials i tècniques tradicionals en aquest tipus d'edificació. També podrà utilitzar-se altres materials sempre que la seva textura i colorisme s'adaptin l'homogeneïtat del conjunt.
3. Es prohibeixen les pendents superiors al 30 % en les cobertes.
4. No es permeten grans moviments de terres.
5. S'ha de mantenir l'arbrat que envolta la masia, especialment els xipres o d'altres espècies de caràcter tradicional o simbòlic.
6. S'han de mantenir els jardins existents, amb el seu traçat i ramants.
7. Les vistes principals han de mantenir-se i no podrà ésser obstruïdes per noves edificacions.
8. En el cas de necessitar ampliacions importants, com granges o similars, es requerirà un mínim de 100 m. de la base de volumetria protegida, i si no és possible s'envoltaran de barreres naturals, com arbrats, tanques o altres.

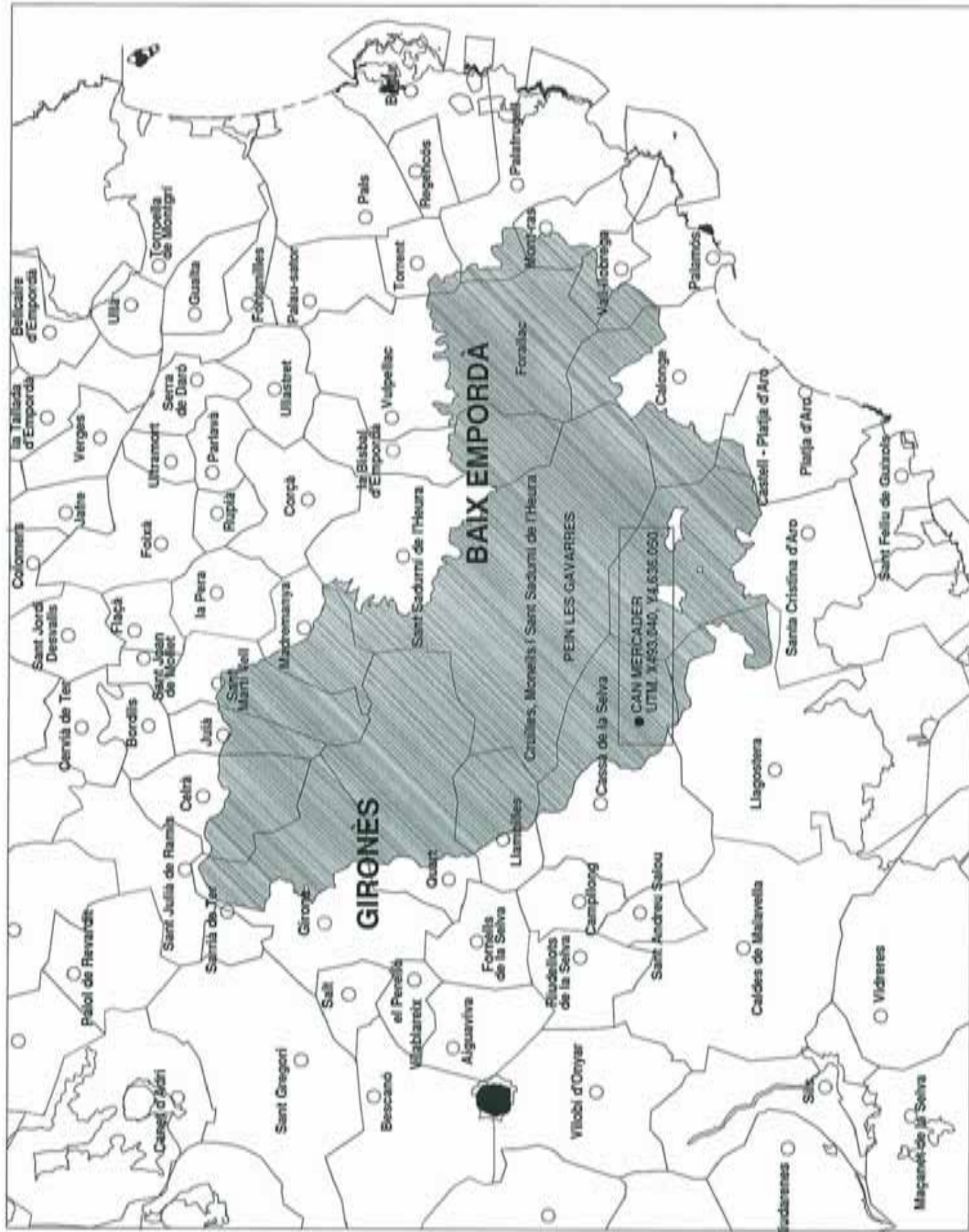
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC can mercader

VEÏNAT DE VERNEDA

CASSÀ DE LA SELVA



documentació gràfica



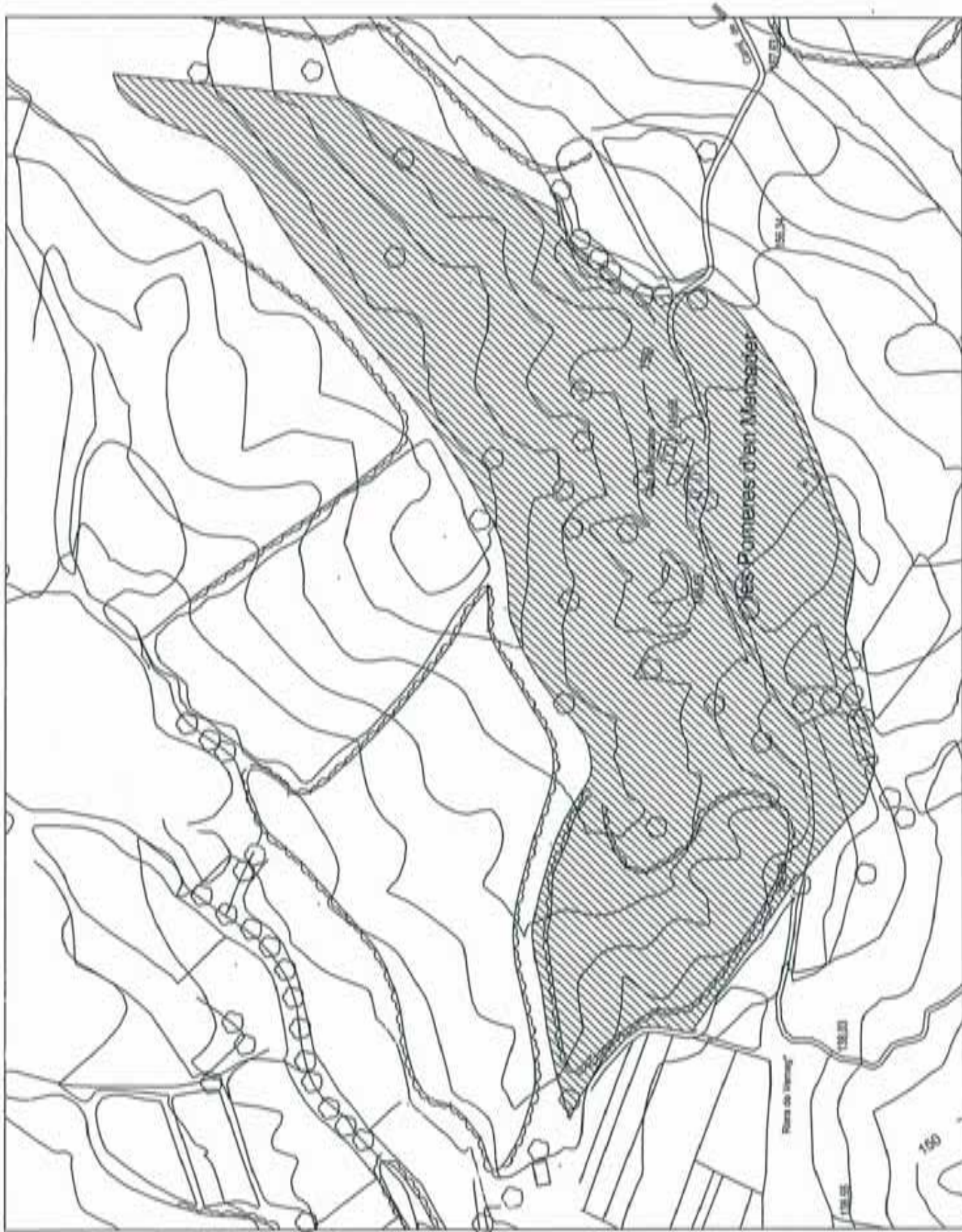
situació
e 1/200.000
pla especial
can mercader

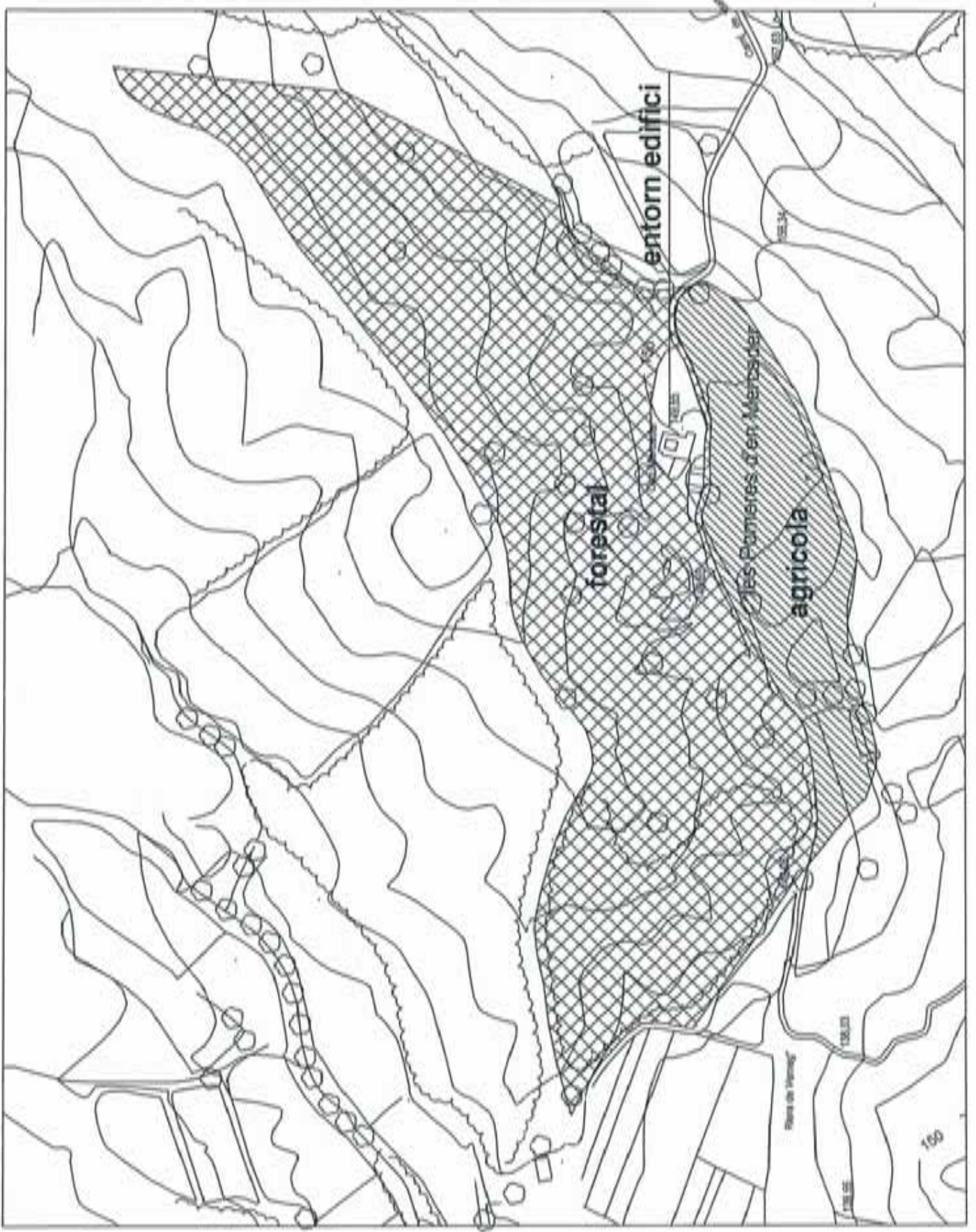




finca 25 ha
e 1/5000

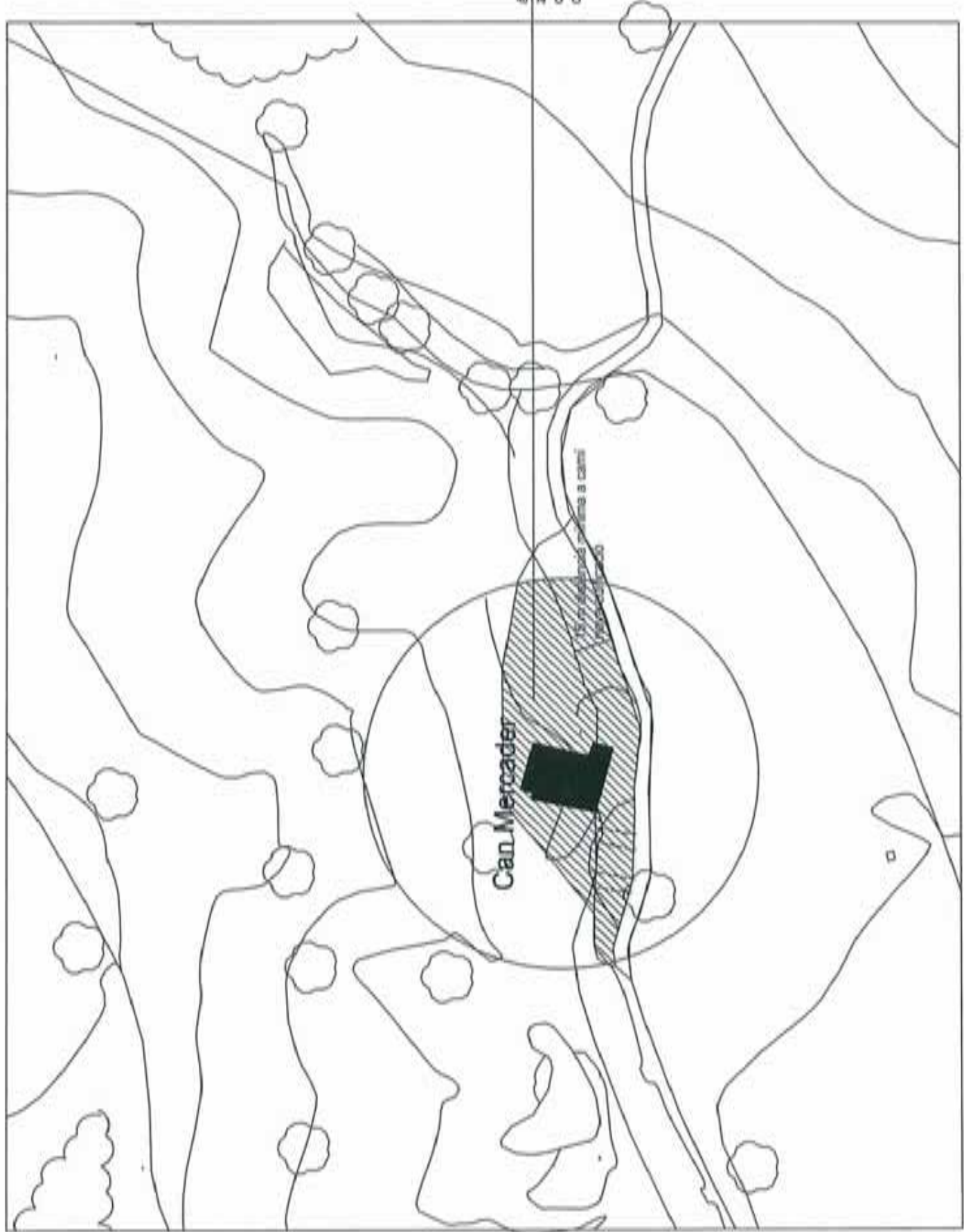
plà especial
can mercader





zones
e 1/5000

plà especial
can menzador



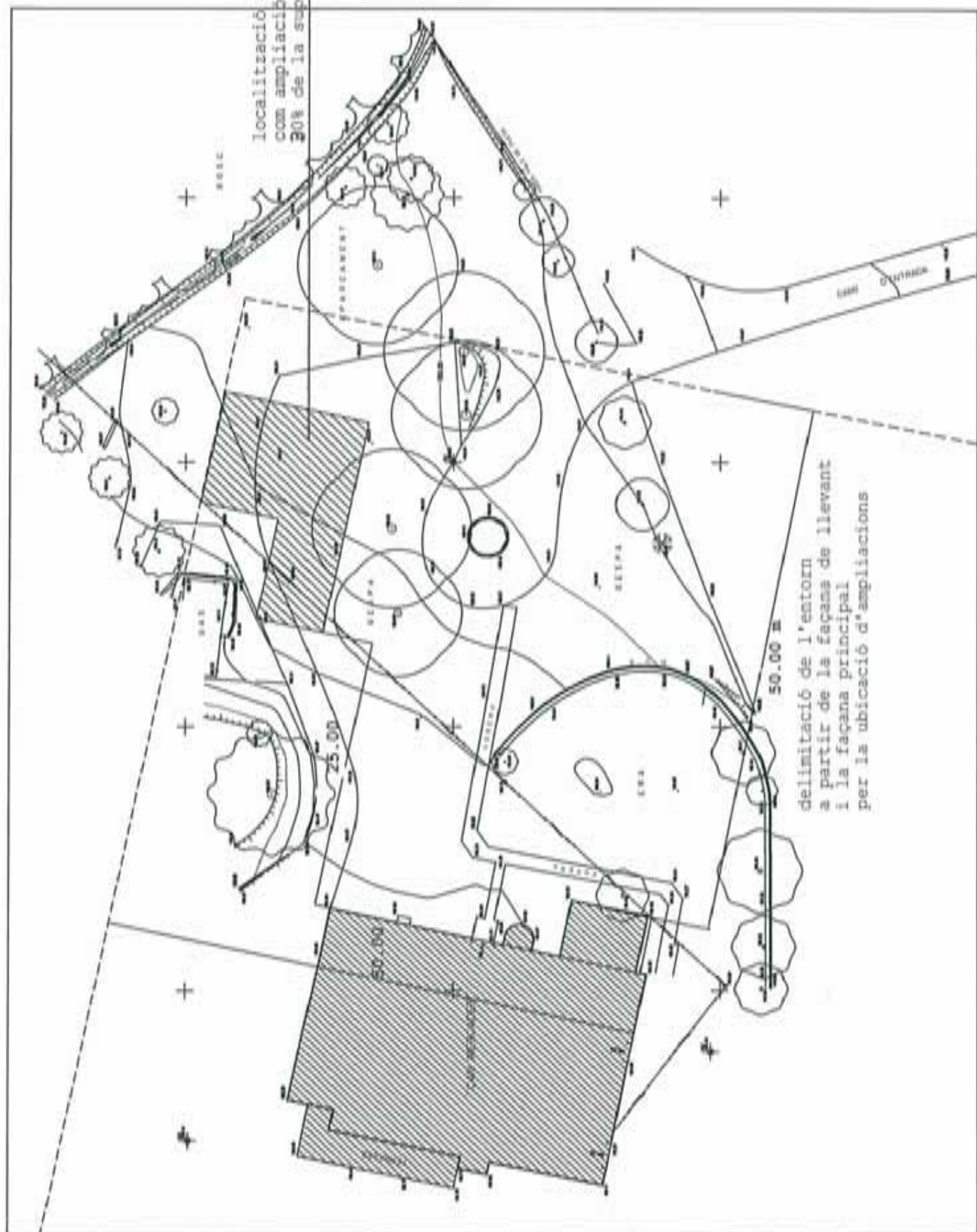
Àrea 75 m radi
zona ubicació instal·lacions
complementàries sense consum
de volum (aparcament...)

75 m radi zona d'impacte a camí
(aparcament...)

Can Mercader

e 1/2000

plà especial
can mercader



localització del volum nou
 com ampliació de l'us existent
 30% de la superfície existent.

delimitació de l'entorn
 a partir de la façana de llevant
 i la façana principal
 per la ubicació d'ampliacions

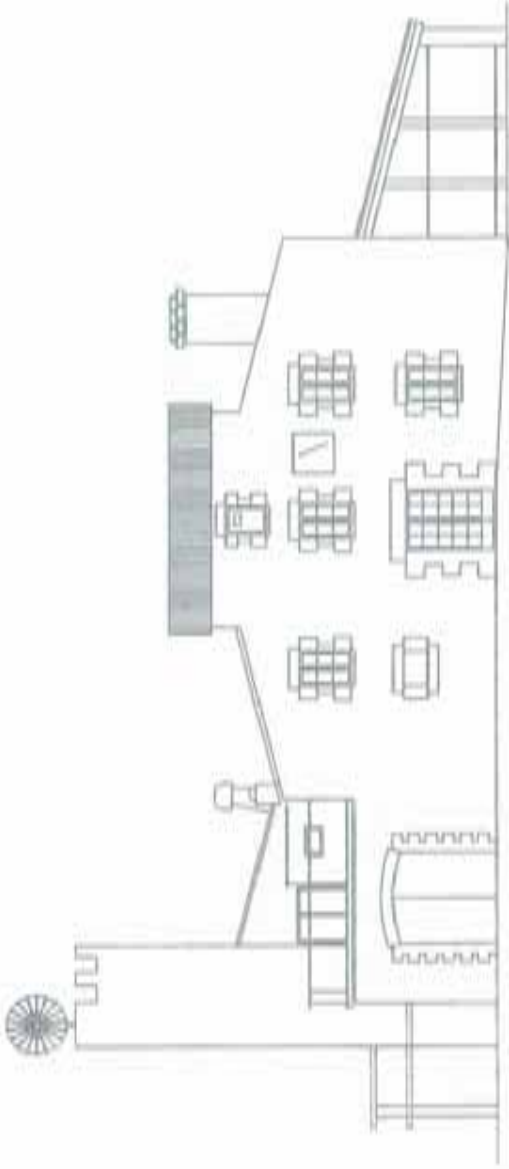


PLANTA BAIXA
S. CONSTRUÏDA TOTAL: 590 M2

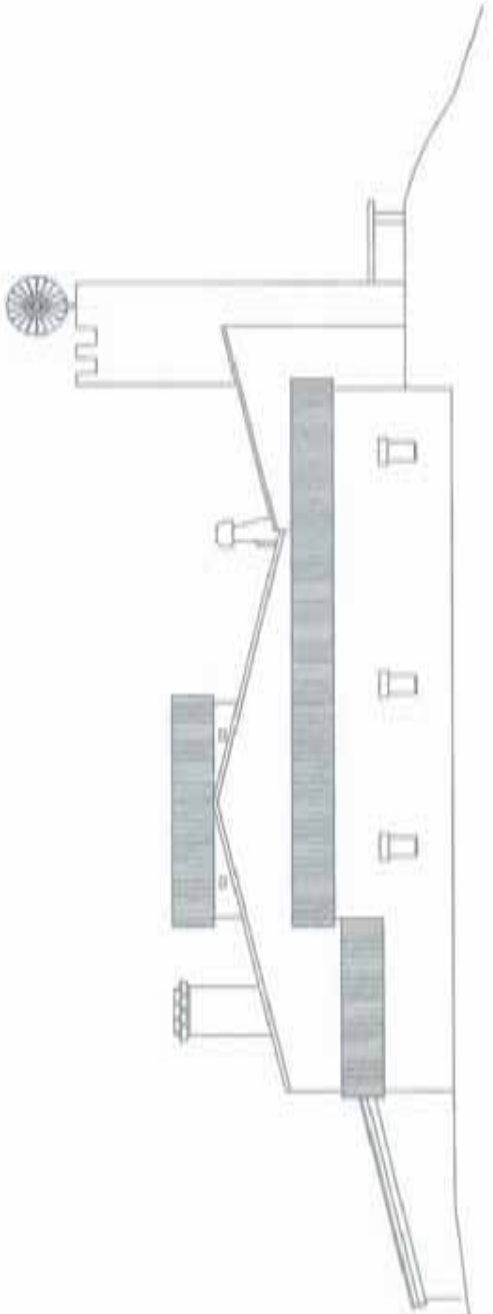


PLANTA GOLFES NO HABITABLE

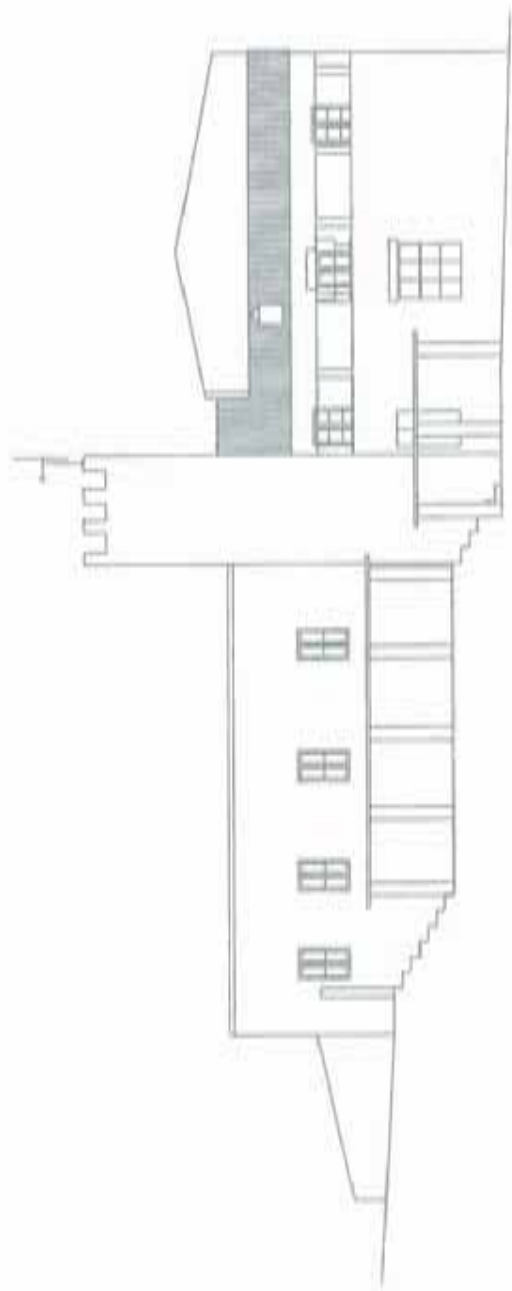
PLANTA PRIMERA: 430 M2
S. CONSTRUÏDA TOTAL: 1020 M2
30 % : 306 M2 AMPLIACIÓ



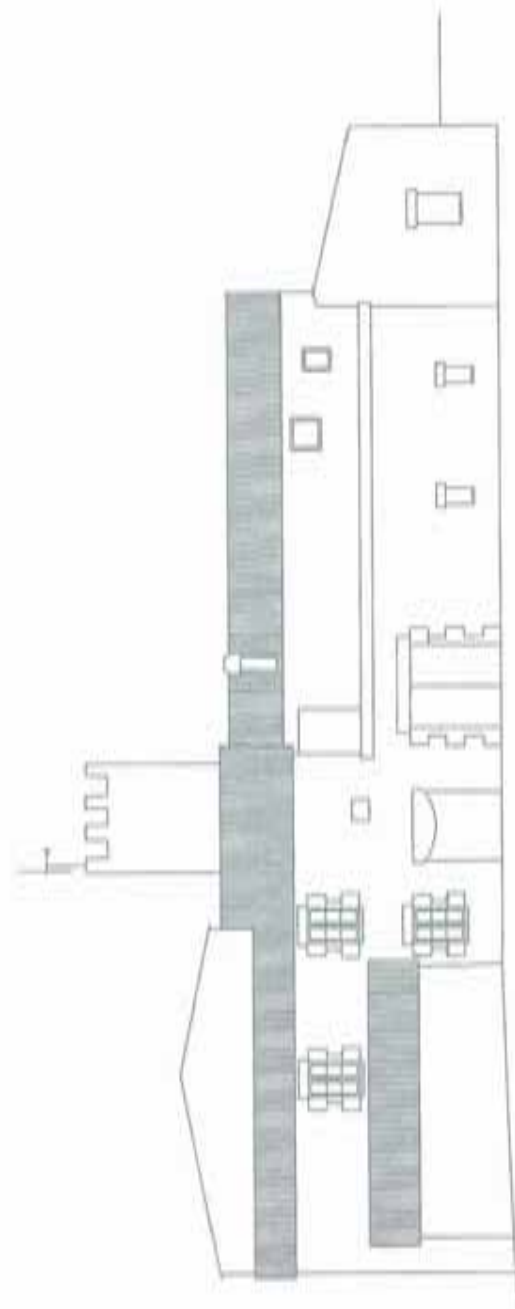
FAÇANA PRINCIPAL (SUD)



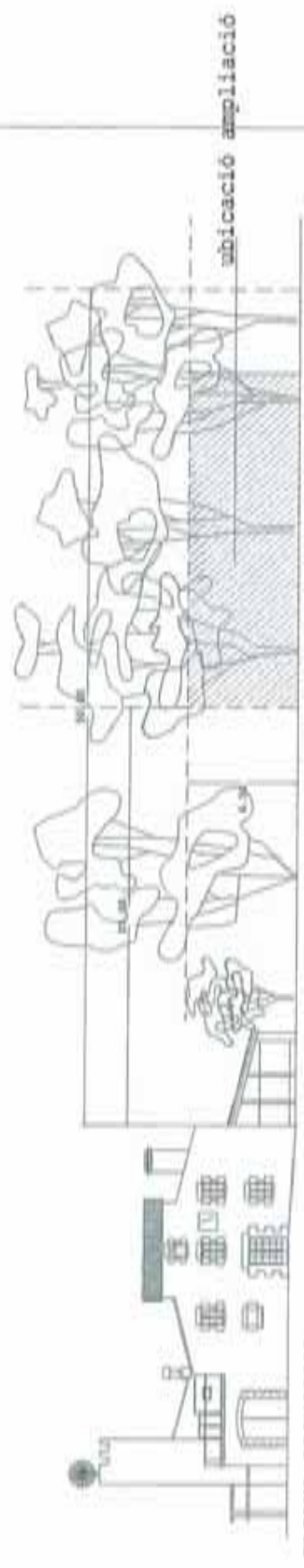
FAÇANA POSTERIOR (NORO)



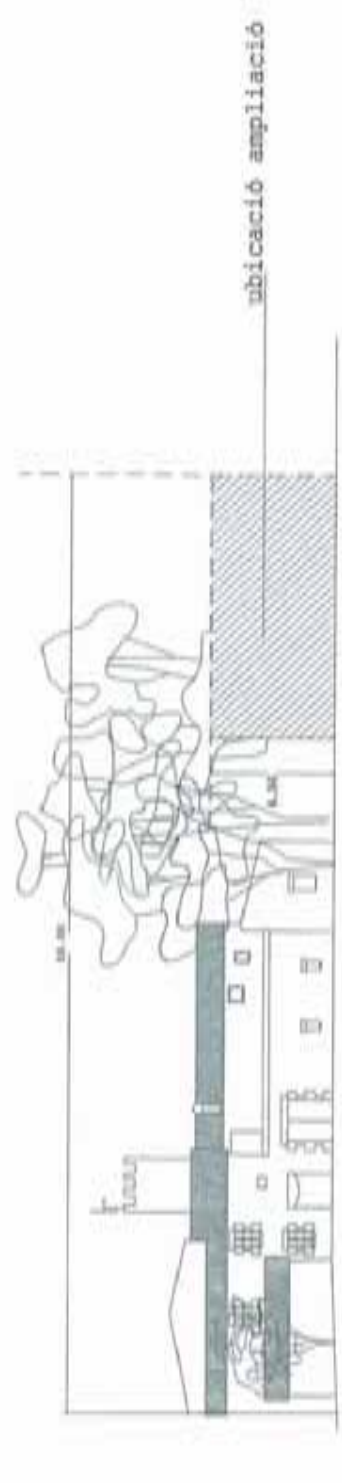
FAÇANA PONENT



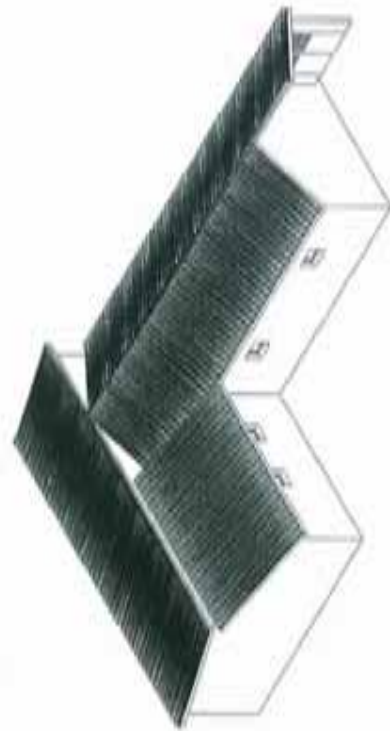
FAÇANA LLEVANT



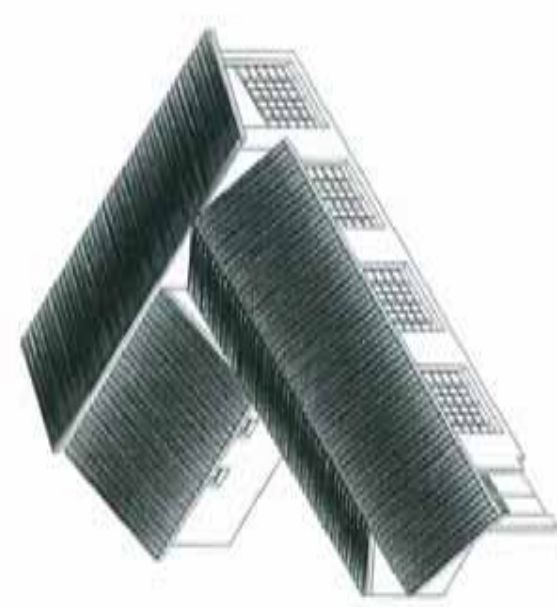
FAÇANA PRINCIPAL



FAÇANA LLEVANT



volium
avantprojecte



volum
avantprojecte