

INFORME. GENER 2025
INFORME. ENERO 2025

PLA ESPECIAL CAN MERCADER v2_GEN2025
PLAN ESPECIAL CAN MERCADER v2_ENE2025
CAN MERCADER
CASSÀ DE LA SELVA – GIRONA

1

DESCRIPCIÓ D'APARTATS O ACLARIMENTS DETERMINATS PEL DOCUMENT D'ABAST DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA (DE 9 D'OCTUBRE DE 2024) EN RELACIÓ AL PLA ESPECIAL DE CAN MERCADER -PRESENTAT PER CUSA-33 S.L. DAVANT L'EXCM. AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA EL 12 DE MARÇ DE 2024 (REGISTRE D'ENTRADA E2024002062) I COMPLETAT SEGONS ELS REQUERIMENTS SOL·LICITATS EL 13 DE MAIG DE 2024 (REGISTRE D'ENTRADA E2024004263)- I ELS INFORMES I LA RESOLUCIÓ D'ALCALDIA DE LA QUAL HAN ESTAT REBUTS PER LA PROPIETAT, CUSA-33 S.L., EL 18 DE NOVEMBRE DE 2024 MITJANÇANT COMUNICACIÓ DEL DECRET 2024/2445 DICTAT PER L'EXCM. AJUNTAMENT DE CASSÀ DE LA SELVA EL PASSAT 15 DE NOVEMBRE DE 2024.

DESCRIPCIÓN DE APARTADOS O ACLARACIONES DETERMINADOS POR EL DOCUMENTO DE ALCANCE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE GIRONA (DE 9 DE OCTUBRE DE 2024) EN RELACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE CAN MERCADER -PRESENTADO POR CUSA-33 S.L. ANTE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA EL 12 DE MARZO DE 2024 (REGISTRO DE ENTRADA E2024002062) Y COMPLETADO SEGÚN LOS REQUERIMIENTOS SOLICITADOS EL 13 DE MAYO DE 2024 (REGISTRO DE ENTRADA E2024004263)- Y CUYOS INFORMES Y RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA HAN SIDO RECIBIDOS POR LA PROPIEDAD, CUSA-33 S.L., EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 MEDIANTE COMUNICACIÓN DEL DECRETO 2024/2445 DICTADO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASSÀ DE LA SELVA EL PASADO 15 DE NOVIEMBRE DE 2024.

ES JUSTIFIQUEN TOTES LES CONSIDERACIONS RELLEVANTS QUE AFECTEN LA ULTERIOR APROVACIÓ DEL PLA ESPECIAL DE CAN MERCADER DE MANERA INDEPENDENT FENT REFERÈNCIA A CADASCUN DELS 5 INFORMES REBUTS PER PART DELS SEGÜENTS ORGANISMES: **AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA, SECCIÓ DE BIODIVERSITAT DEL MEDI NATURAL, DEPARTAMENT DE CULTURA, OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL I PROTECCIÓ CIVIL**, I QUE ES TROBEN ENGLOBADES EN L'ÚNIC INFORME RESUM EMÈS PER LA **COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA (CTUG)**.

SE JUSTIFICAN TODAS LAS CONSIDERACIONES RELEVANTES QUE AFECTAN A LA ULTERIOR APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE CAN MERCADER DE FORMA INDEPENDIENTE HACIENDO REFERENCIA A CADA UNO DE LOS 5 INFORMES RECIBIDOS POR PARTE DE LOS SIGUIENTES ORGANISMOS: **SECCIÓN DE BIODIVERSIDAD DEL MEDIO NATURAL, AGENCIA CATALANA DEL AGUA, DEPARTAMENTO DE CULTURA, OFICINA TERRITORIAL DE ACCIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL Y PROTECCIÓN CIVIL**, Y QUE SE ENCUENTRAN ENGLOBADOS EN EL ÚNICO INFORME RESUMEN EMITIDO POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE GIRONA (CTUG).

COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA

COMISIÓN TERRITORIAL D'URBANISMO DE GIRONA

AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA

AGENCIA CATALANA DEL AGUA

SECCIÓ DE BIODIVERSITAT DEL MEDI NATURAL

SECCIÓN DE BIODIVERSIDAD DEL MEDIO NATURAL

DEPARTAMENT DE CULTURA

DEPARTAMENTO DE CULTURA

OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ I AVALUACIÓ AMBIENTAL

OFICINA TERRITORIAL DE ACCIÓN Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

PROTECCIÓ CIVIL

PROTECCIÓN CIVIL

PÀGINA

4

16

20

33

39

40

2

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA*

*extracte del Pla Especial v2_GEN2025

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA*

*extracto del Plan Especial v2_ENE2025

						PÀGINA
000	EI PS	ESTAT INICIAL	EIN LES GAVARRS	SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT	A3 1:20.000	41
001	EI PS	ESTAT INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÀFIC GENERAL	A3 1:3.000	42
002	EI PS	ESTAT INICIAL	URBANITZACIÓ EXISTENT	ELEMENTS EXISTENTS D'INTERES	A3 1:3.000	43
003	EI PS	ESTAT INICIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	DEMOLICIONS	A3 1:3.000	44
004	PE O1	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ	A3 1:3.000	45
005	PE O2	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ. DETALL I AMPLIACIONS	A3 1:1.000	46
006	PE EU	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	AMPLIACIÓ EXEMPTA. ESTUDI D'UBICACIONS	A3 1:3.000	47
007	PE CT	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	CAMINS EXISTENTS I TANCAMENT	A3 1:3.000	48
008	PE A1	PLA ESPECIAL	ESTUDI DE SUPERFÍCIES EXISTENTS I AMPLIACIÓ	DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL I PE	A3 1:500	49
009	PE I1	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER	UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS	A3 1:1000	50
010	PE A2	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ EXEMPTA. SALA POLIVALENT	PLANTA, ALÇATS, SECCIÓ I SUPERFÍCIES	A3 1:200	51
011	PE I2	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ EXEMPTA. SALA POLIVALENT	UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS	A3 1:1000	52

000	EI PS	ESTADONICIAL	EIN LAS GAVARRAS	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	A3 1:20.000	41
001	EI PS	ESTADO INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÁFICO GENERAL	A3 1:3.000	42
002	EI PS	ESTADO INICIAL	URBANIZACIÓN EXISTENTE	ELEMENTOS EXISTENTES DE INTERÉS	A3 1:3.000	43
003	EI PS	ESTADO INICIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	DEMOLICIONES	A3 1:3.000	44
004	PE O1	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN	A3 1:3.000	45
005	PE O2	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN. DETALLE Y AMPLIACIONES	A3 1:1.000	46
006	PE EU	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	AMPLIACIÓN EXENTA. ESTUDIO DE UBICACIONES	A3 1:3.000	47
007	PE CT	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	CAMINOS EXISTENTES Y VALLADO	A3 1:3.000	48
008	PE A1	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DE SUPERFICIES EXISTENTES Y AMPLIACIÓN	DOCUMENTACIÓN OFICIAL, ESTADO ACTUAL Y PE	A3 1:500	49
009	PE I1	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000	50
010	PE A2	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN EXENTA. SALA POLIVALENTE	PLANTA, ALZADOS SECCIÓN Y SUPERFICIES	A3 1:200	51
011	PE I2	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN EXENTA. SALA POLIVALENTE	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000	52

3

ESTUDI HISTÒRIC-ARQUEOLÒGIC I DE VALORS PATRIMONIALS DE CAN MERCADER*

*extracte del Pla Especial v2_GEN2025

ESTUDIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO Y DE VALORES PATRIMONIALES DE CAN MERCADER*

*extracto del Plan Especial v2_ENE2025

4

PLA ESPECIAL DE CAN MERCADER MODIFICAT (VERSÍO 2 DE GENER 2025) QUE INCLOU TOTES LES RECTIFICACIONS AMB MOTIU DELS APARTATS **1, 2 i 3** D'AQUEST INFORME, AL PLA INICIALMENT PRESENTAT EL 12 DE MARÇ DE 2024, A CONSEQÜÈNCIA DELS ASPECTES INDICATS EN EL **DOCUMENT D'ABAST DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA**, PER A LA SEVA CONSIDERACIÓ I APROVACIÓ DEFINITIVA.*

*en document annex

PLAN ESPECIAL DE CAN MERCADER MODIFICADO (VERSIÓN 2 DE ENERO 2025) QUE INCLUYE TODAS LAS RECTIFICACIONES CON MOTIVO DE LOS APARTADOS 1,2 Y 3 DE ESTE INFORME, AL PLAN ESPECIAL INICIALMENTE PRESENTADO EL 12 DE MARZO DE 2024, COMO CONSECUENCIA DE LOS ASPECTOS INDICADOS EN EL **DOCUMENTO DE ALCANCE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE GIRONA**, PARA SU CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN DEFINITIVA.*

*en documento anexo

a Cassà de la Selva, a 30 de gener de 2025

1

CONCLUSIONES DEL DOCUMENT D'ABAST DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA REFERENT AL PLA ESPECIAL DE CAN MERCADER.

CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO DE ALCANCE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE GIRONA AL RESPECTO DEL PLAN ESPECIAL DE CAN MERCADER.

Seguidamente, es presenta una taula amb dues columnes paral·leles, a l'esquerra els extractes dels Informes de la CTUG i a la dreta els aclariments o justificacions que CUSA-33 S.L. considera necessàries per a l'aprovació del Pla Especial presentat i on se citen les modificacions que s'inclouen en el nou Pla Especial modificat, fent referència expressa en cada apartat a les 7 prescripcions següents:

- 1.1 Ús d'Allotjament Rural
- 1.2 Ampliació del 20%.
- 1.3 Rehabilitació de Béns Protegits.
- 1.4 Entorn de l'edificació. Elements de projecte.
- 1.5 Entorn de l'edificació. Afectació al paisatge.
- 1.6 Espai tancat.
- 1.7 Determinacions del Pla.

"Vist l'informe proposta 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:

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 incloure 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 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."

Seguidamente, se presenta una tabla con dos columnas paralelas, a la izquierda los extractos de los Informes de la CTUG y a la derecha las aclaraciones o justificaciones que CUSA-33 S.L. considera necesarias para la aprobación del Plan Especial presentado y donde se citan las modificaciones que se incluyen en el nuevo Plan Especial modificado, haciendo referencia expresa en cada apartado a las 7 prescripciones siguientes:

- 1.1 Uso de Alojamiento Rural.
 - 1.2 Ampliación del 20%.
 - 1.3 Rehabilitación de Bienes Protegidos.
 - 1.4 Entorno a la edificación. Elementos de proyecto.
 - 1.5 Entorno a la edificación. Afectación al paisaje.
 - 1.6 Espacio cerrado.
 - 1.7 Determinaciones del Plan.
- "Visto el informe propuesta de los Servicios Técnicos y de acuerdo con las consideraciones efectuadas, esta Comisión acuerda:
- Por lo expuesto, viste el informe técnico emitido, se propone a la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona la adopción del acuerdo siguiente:
- Emisión informe sobre el Avance del Plan especial urbanístico can Mercader, de Cassà de la Selva, a efectos del informe urbanístico y territorial previsto en el artículo 86 bis y a la disposición transitoria decimioctava del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en la redacción dada por los artículos 32 y 90 de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, con las prescripciones siguientes:
- 1.1 Hay que reconducir la propuesta de uso hotelero para adecuarla a los usos permitidos de acuerdo con el artículo 11 del Plan especial del PEIN Gavarres y en coherencia con los cimientos de la Sentencia n.º 67 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 30 de enero de 2013, mencionada en el apartado antecedentes.
 - 1.2 Hay que justificar que la ampliación del 20% que se propone es respecto a la superficie del conjunto original e incluir en este porcentaje las ampliaciones recientemente ejecutadas, si se tercia. Hace falta también completar el Plan especial con documentación fotográfica de todas las fachadas del conjunto.
 - 1.3 Teniendo en cuenta que se trata de una edificación declarada BCIL e incluida en el Catálogo de bienes protegidos (fichas n.º 4 y 24), habrá que acreditar el cumplimiento de las determinaciones normativas establecidos en los artículos 28 al 34.
 - 1.4 En cuanto al entorno al Mas se tendrá que concretar, normativa y gráficamente en los planos de ordenación sobre una base topográfica detallada:
El tratamiento que se hará del entorno de las construcciones, el camino de acceso, el ajardinamiento, la zona de aparcamiento,... indicando el uso y la intervención que se pretende llevar a cabo en este entorno. Este plano tendrá que señalar los dos árboles declarados como bienes patrimoniales por el Catálogo de Patrimonio del municipio y justificar que las ampliaciones se sitúan a un mínimo de 15 m y un máximo de 150 m de distancia de caminos principales o caminos secundarios existentes (artículo VII.2.16). Indicar si los servicios existentes son suficientes o hace falta algún tipo de mejora para atender las necesidades del nuevo uso.
 - 1.5 Hay que concretar las cotas de implantación en planta y sección, teniendo en cuenta que los movimientos de tierras tienen que ser los mínimos y estrictamente necesarios y minimizar los desmontes y terraplenes, de acuerdo con el establecido en el artículo VII.2.3 de la normativa del POUM y al 2.1.3 de las Directrices del paisaje del PTPCG.
 - 1.6 Hay que replantear el espacio cerrado, de acuerdo con las determinaciones del artículo 10.5 del Plan especial de delimitación definitiva y de protección del medio natural y del paisaje de Las Gavarres, y del artículo 2.3.6 de las Directrices del paisaje del Plan Territorial Parcial de las Comarcas Gerundenses, en los términos expuestos al apartado valorativo.
 - 1.7 En cuanto a la documentación, hay que completar el Plan Especial incorporando un apartado normativo articulado que regule las determinaciones del Plan, de acuerdo con el que establece el artículo 69 del TRLUC, e incorporar un estudio económico que acredite la viabilidad de la actuación."

INFORME RESUM (extractes)
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE GIRONA
EXPEDIENT 2024/083935/G
INFORME RESUMEN (EXTRACTOS)
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE GIRONA
EXPEDIENTE 2024/083935/G

INFORME RESUM
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓ I NOTES
INFORME RESUMEN
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓN Y NOTAS

1.1 *"El Pla especial urbanístic Can Mercader, promogut per CUSA-33 S.L. i tramès per l'Ajuntament de Cassà de la Selva, té per objecte implantar una activitat d'establiment hotel·ler de 4 estrelles, amb servei de restaurant, i determinar les ampliacions necessàries per tal de completar i potenciar els serveis."*

...
"Es proposa destinar la masia a hotel-rural amb 18 places."

...
"Pel que fa a l'ús hotel·ler proposat..."

...
"Es justifica l'oportunitat i conveniència del Pla especial amb l'objecte de recuperar l'activitat turística. La proposta modifica la destinació autoritzada de turisme rural a hotel·ler, dotant al conjunt dels serveis necessaris i determinant les ampliacions per completar i potenciar l'activitat."

"El Plan especial urbanístico Can Mercader, promovido por CUSA-33 S.L. y enviado por el Ayuntamiento de Cassà de la Selva, tiene por objeto implantar una actividad de establecimiento hotelero de 4 estrellas, con servicio de restaurante, y determinar las ampliaciones necesarias para completar y potenciar los servicios."

...
"Se propone destinar la masía en hotel-rural con 18 plazas."

...
"En cuanto al uso hotelero propuesto..."

...
"Se justifica la oportunidad y conveniencia del Plan especial con el objeto de recuperar la actividad turística. La propuesta modifica el destino autorizado de turismo rural a hotelero, dotando al conjunto de los servicios necesarios y determinando las ampliaciones para completar y potenciar la actividad."

"Expedient 2006/1376, activitat hotelera: La Junta de Govern Local, el 21 de maig de 2007 acorda donar llicència d'obertura d'establiment i exercici d'activitats per a ús hotel·ler, condicionada a l'adopció d'una sèrie de mesures i a la compatibilitat des de punt de vista urbanístic quan fos aprovat i vigent el Pla especial a tràmit. El 16 de novembre de 2007, els Serveis Territorials a Girona del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa va resoldre autoritzar l'obertura de l'establiment hotel·ler Mas Vilallonga Petit, amb categoria de 4 estrelles i capacitat per 18 places amb 9 habitacions."

"Expediente 2006/1376, actividad hotelera: La Junta de Gobierno Local, el 21 de mayo de 2007 acuerda dar licencia de apertura de establecimiento y ejercicio de actividades para uso hotelero, condicionada a la adopción de una serie de medidas y a la compatibilidad desde punto de vista urbanístico cuando fuera aprobado y vigente el Plan especial a trámite. El 16 de noviembre de 2007, los Servicios Territoriales a Girona del Departamento de Innovación, Universidades y Empresa resolvió autorizar la apertura del

El Pla Especial de Can Mercader en cap cas pretén implantar una activitat nova d'establiment hotel·ler de 4 estrelles independentment que consti registrat tant a nivell municipal com regional d'acord amb el Planejament Municipal i ratificat aquest ús per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (any 2012) -amb l'aprovació definitiva de la Modificació número 4 del POUM- tal com la pròpia Comissió Territorial d'Urbanisme descriu en aquest Informe.

El contingut del Pla Especial no tracta de modificar o qüestionar les condicions d'ús de la Propietat, tal com es desprenen de l'acord de la Junta de Govern Local del 25 de juliol de 2022 amb motiu de l'Informe Favorable per al canvi de titularitat de l'activitat, sinó que, en essència, **aquest PE només tracta de sol·licitar l'ampliació de la seva superfície (20%) aollint-se al dret que atorguen les seves condicions urbanístiques.**

Com s'explica en el Pla Especial, la Propietat de Can Mercader, té per objecte: *"El present Pla Especial detalla les intervencions necessàries per a la recuperació de les 3 parcel·les associades a la Masia Can Mercader amb diversos objectius: en primer lloc recuperar l'activitat turística de l'establiment (la qual s'ha perdut i era totalment inexistente en el moment de la compra de la propietat per part de Cusa-33 S.L. minvant així, el potencial econòmic i turístic del municipi), dotant-la dels serveis necessaris per a tal efecte amb el màxim respecte a l'entorn paisatgístic i ambiental en el qual es troba, en segon lloc determinar les ampliacions en el marc de la legalitat urbanística per a completar i potenciar els serveis que en l'actualitat es troben obsolets i en tercer lloc realitzar-ho de manera que el patrimoni tant arquitectònic com paisatgístic, tant històric com natural, en actual estat d'abandó des de fa diversos anys, no sols es recuperi sinó que es pugui mantenir i preservar adequadament en el futur."*; **en cap cas es proposa el canvi d'ús.**

El mer fet de sol·licitar, aollint-se estrictament a la legalitat vigent, la rehabilitació i ampliació de la Masia catalogada Can Mercader, situada en sòl no urbanitzable, exigeix -segons resen els articles de la Llei d'Urbanisme DL1/2010- la presentació d'un Pla Especial (PE).

En qualsevol cas, amb la finalitat de no alterar l'ordre establert, i independentment de la documentació existent, CUSA-33 S.L. procedeix a la modificació de la terminologia emprada en el present Pla Especial substituint, al llarg de tot el document (Pla Especial Can Mercader v2_GEN2025, d' a r a e n d a v a n t " P E "),

establecimiento hotelero Mas Vilallonga Petit, con categoría de 4 estrellas y capacidad por 18 plazas con 9 habitaciones."

"No obstant l'anterior, el 4 d'octubre de 2012, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, aprova definitivament la Modificació número 4 del POUM, consistent en la modificació de l'article VII.2.6, que elimina la prohibició genèrica dels usos hotelers en sòl no urbanitzable, exceptuant l'hotel rural fruit de la reconversió d'un establiment d'allotjament rural i que no amplii la seva capacitat inscrita al Registre de Turisme de Catalunya."

"No obstante lo anterior, el 4 de octubre de 2012, la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona, aprueba definitivamente la Modificación número 4 del POUM, consistente en la modificación del artículo VII.2.6, que elimina la prohibición genérica de los usos hoteleros en suelo no urbanizable, exceptuando el hotel rural fruto de la reconversión de un establecimiento de alojamiento rural y que no amplíe su capacidad inscrita al Registro de Turismo de Cataluña."

qualsevol referència a l'ús pròpiament dit de la Masia de Can Mercader per "allotjament rural" amb el propòsit que d'aquesta manera l'activitat turística que allí s'ha desenvolupat durant els passats 18 anys, i que mitjançant aquest PE pretén reprendre's mantenint intacta la seva capacitat màxima legalitzada, continuï desenvolupant-se sota l'idèntic marc legal previ i no doni lloc a interpretacions errònies.

En qualsevol cas, s'aclareixen a continuació, altres aspectes concrets citats en l'Informe CTUG:

El Plan Especial de Can Mercader en ningún caso pretende implantar una actividad nueva de establecimiento hotelero de 4 estrellas independientemente de que conste registrado tanto a nivel municipal como regional de acuerdo con el Planeamiento Municipal y ratificado este uso por la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona (año 2012) -con la aprobación definitiva de la Modificación número 4 del POUM- tal y como la propia Comisión Territorial de Urbanismo describe en este Informe.

El contenido del Plan Especial (PE) no trata de modificar o cuestionar las condiciones de uso de la Propiedad, tal y como se desprenden del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 25 de julio de 2022 con motivo del Informe Favorable para el cambio de titularidad de la actividad, sino que, en esencia, este PE solo trata de solicitar la ampliación de su superficie (20%) acogiéndose al derecho que otorgan sus condiciones urbanísticas.

Como se explica en el Plan Especial, la Propiedad de Can Mercader, tiene por objeto: "El presente Plan Especial detalla las intervenciones necesarias para la recuperación de las 3 parcelas asociadas a la Masia Can Mercader con varios objetivos: en primer lugar recuperar la actividad turística del establecimiento (la cual se ha perdido y era totalmente inexistente en el momento de la compra de la propiedad por parte de Cusa-33 S.L. menguando así, el potencial económico y turístico del municipio), dotándola de los servicios necesarios para tal efecto con el máximo respeto al entorno paisajístico y ambiental en el que se encuentra, en segundo lugar determinar las ampliaciones en el marco de la legalidad urbanística para completar y potenciar los servicios que en la actualidad se encuentran obsoletos y en tercer lugar realizarlo de modo que el patrimonio tanto arquitectónico como paisajístico, tanto histórico como natural, en actual estado de abandono desde hace varios años, no solo se recupere sino que se pueda mantener y preservar adecuadamente en el futuro."; en ningún caso se propone el cambio de uso.

El mero hecho de solicitar, acogiéndose estrictamente a la legalidad vigente, la rehabilitación y ampliación de la Masia catalogada Can Mercader, situada en suelo no urbanizable, exige -según rezan los artículos de la Ley de Urbanismo DL1/2010- la presentación de un Plan Especial (PE).

En cualquier caso, con el fin de no alterar el orden establecido, e independientemente de la documentación existente, CUSA-33 S.L. procede a la modificación de la terminología empleada en el presente Plan Especial sustituyendo, a lo largo de todo el documento (Plan Especial Can Mercader v2_ENE2025, en adelante "PE"), cualquier referencia al uso propiamente dicho de la Masia de Can Mercader por "alojamiento rural" con el propósito de que, de esta forma, la actividad turística que allí se ha desarrollado durante los pasados 18 años, y que mediante este PE pretende reanudarse manteniendo intacta su capacidad máxima legalizada, siga desarrollándose bajo el idéntico marco legal previo y no dé lugar a interpretaciones erróneas.

En cualquier caso, se aclaran a continuación, otros aspectos concretos citados en el Informe CTUG:

1.1 *"D'altra banda, el 10 de novembre de 2010, la CTUG acorda suspendre l'aprovació definitiva del Pla especial Can Mercader, que tenia per objecte ampliar el Mas Mercader i l'admissió de tots es usos admesos a la clau C, i també de l'hoteler. Entre d'altres prescripcions es demanava establir l'ús concret a implantar i eliminar la possibilitat d'hoteler. El 26 d'abril de 2012 la CTUG acorda mantenir la suspensió de l'AD."*

"Por otro lado, el 10 de noviembre de 2010, la CTUG acuerda suspender la aprobación definitiva del Plan Especial Can Mercader, que tenía por objeto ampliar el Mas Mercader y la admisión de todos se usos admitidos a la clave C, y también del hotelero. Entre otros de otras prescripciones se pedía establecer el uso concreto a implantar y

El Pla Especial (de 2011) al qual es refereix en aquest paràgraf l'Informe no té res a veure amb el Pla Especial de Can Mercader presentat al març de 2024. Aquest Pla Especial, que l'anterior Propietat va presentar, consistia en una ampliació per a realitzar un edifici que es destinaria exclusivament a restaurant i que va ser aprovat provisionalment en 2009, (amb els corresponents informes favorables dels organismes competents) posteriorment a la concessió de la llicència d'hotel (2007) i prèviament a la ratificació del POUM per part del CTUG (2012).

A més, la suspensió de l'aprovació de 2012 no fa referència a l'ús hotelier, tal com figura en la notificació amb data 12 de març de

eliminar la posibilidad de hotelero. El 26 de abril de 2012 la CTUG acuerda mantener la suspensión de la AD."

1.6

"L'article 2.3.6 de les Directrius del paisatge, estableix que la construcció de tanques a l'espai agrari, i en el no urbanitzat en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari."

...
"D'altra banda, el document proposa el tancament de la totalitat de les 25ha de la seva propietat, que no respon a una necessitat productiva agrícola o ramadera. Amb la voluntat de garantir la salvaguarda dels valors ecològics i paisatgístics del PEIN Gavarres, el Pla especial que el protegeix estableix les condicions de les tanques a l'article 10.5, admetent els tancats utilitzats tradicionalment per a la ramaderia, també pedra seca i arbustius, i excepcionalment i de manera localitzada per protegir determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions, els no tradicionals o de paret d'obra i xarxa metàl·lica. En aquest cas, l'objecte del Pla especial està vinculat a la masia de Can Mercader, pel que en cas de justificar de manera excepcional la necessitat d'un espai tancat vinculat als usos turístics s'hauria de reduir a un àmbit proper a l'edificació, mantenint el territori lliure de tanques per garantir la qualitat paisatgística i la connectivitat de fluxos biològics i ecològics."

...
L'article 10.5 estableix, pel que fa a les tanques, en general, s'admeten els tancats utilitzats

2013, quan s'indiquen els requisits a seguir per a no mantenir la suspensió de l'aprovació de l'antic Pla Especial.

En qualsevol cas, la consideració de l'antic Pla Especial no té cap relació, ni afecta a la ulterior aprovació de l'actual PE en tràmit, ja que el contingut dels mateixos no té cap paral·lelisme.

El Plan Especial (de 2011) al que se refiere en este párrafo el Informe no tiene nada que ver con el Plan Especial de Can Mercader presentado en marzo de 2024. Este Plan Especial, que la anterior Propiedad presentó, consistía en una ampliación para realizar un edificio que se destinaría exclusivamente a restaurante y que fue aprobado provisionalmente en 2009, (con los correspondientes informes favorables de los organismos competentes) posteriormente a la concesión de la licencia de hotel (2007) y previamente a la ratificación del POUM por parte del CTUG (2012).

Además, la suspensión de la aprobación de 2012 no hace referencia al uso hotelero, tal y como figura en la notificación con fecha 12 de marzo de 2013, cuando se indican los requisitos a seguir para no mantener la suspensión de la aprobación del antiguo Plan Especial.

En cualquier caso, la consideración del antiguo Plan Especial no tiene relación alguna, ni afecta a la ulterior aprobación del actual PE en trámite, ya que el contenido de los mismos no tiene paralelismo alguno.

Com es detallarà més endavant en el PE el clos està justificat "per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per a atendre els requeriments productius de l'explotació". Aquest requeriment productiu de l'explotació és precisament l'activitat d'allotjament rural, i la no existència de clos és el motiu fonamental de la seva actual paralització, a causa de la inseguretat existent, i també de la deterioració que s'ha produït a nivell patrimonial i ambiental en la finca, principalment motivat per intrusos i amb el risc greu que es continua corrent principalment d'incendis que poden ser provocats per la proliferació de desaprofitaments i acampades temporals dins dels límits de la propietat.

Ateses les consideracions dels Informes es reduirà la superfície barrada de tipus cinegètic, però mantenint la mínima superfície necessària per a la protecció i desenvolupament tant de l'activitat d'allotjament rural com dels valors històrics i naturals existents. (Vegeu documentació gràfica 007).

Cal destacar que en el Pla Especial inicialment presentat no es proposa el tancament de la totalitat de la parcel·la sinó un 68% de la seva superfície total, no obstant això es modifica en el PE el contorn del clos definit i s'ajusta a una superfície menor a 10 Ha (segons limita l'Article 10.5 del PEIN Gavarres) de tipologia cinegètica – tipologia permesa per facilitar el moviment dels fluxos biològics i ecològics sense constituir una agressió als valors estètics de paisatge- i que es considera absolutament necessària per al desenvolupament, salubritat i seguretat de l'activitat que en aquesta parcel·la s'ha tractat de desenvolupar des de 2007, garantint al mateix temps la qualitat paisatgística i la connectivitat de fluxos biològics i ecològics.

Como se detallará más adelante en el PE el vallado está justificado "por las circunstancias del lugar o se justifique su necesidad para atender los requerimientos productivos de la explotación". Este requerimiento productivo de la explotación es precisamente la actividad de alojamiento rural, y la no existencia de vallado es el motivo fundamental de su actual paralización, debido a la inseguridad existente, y también del deterioro que se ha

tradicionalment per a la ramaderia, formats amb elements verticals i longitudinals flexibles o rígids; també s'admeten les parets de pedra seca i els tancats de tipus arbustiu.

"El artículo 2.3.6 de las Directrices del paisaje, establece que la construcción de vallas en el espacio agrario, y en el no urbanizado en general, tiene que limitarse a aquellos casos en que sean imprescindibles por las circunstancias del lugar o se justifique su necesidad para atender los requerimientos productivos de la explotación. Se recomienda, cuando sea funcionalmente posible, la utilización otros sistemas que la valla por el señalamiento del límite de la propiedad o del ámbito de la actividad. Las directrices específicas o los instrumentos urbanísticos de ordenación del paisaje pueden prohibir las vallas en determinados ámbitos del espacio agrario."

...

"Por otro lado, el documento propone el cierre de la totalidad de las 25ha de su propiedad, que no responde a una necesidad productiva agrícola o ganadera. Con la voluntad de garantizar la salvaguardia de los valores ecológicos y paisajísticos del PEIN Gavarres, el Plan especial que lo protege establece las condiciones de las vallas en el artículo 10.5, admitiendo los cercados utilizados tradicionalmente para la ganadería, también piedra seca y arbustivos, y excepcionalmente y de manera localizada para proteger determinados elementos funcionales, edificaciones o instalaciones, los no tradicionales o de pared de obra y red metálica. En este caso, el objeto del Plan especial está vinculado a la masía de Can Mercader, por el que en caso de justificar de manera excepcional la necesidad de un espacio cerrado vinculado a los usos turísticos se tendría que reducir a un ámbito próximo a la edificación, manteniendo el territorio libre de vallas para garantizar la calidad paisajística y la conectividad de flujos biológicos y ecológicos."

...

"El artículo 10.5 establece, en cuanto a las vallas, en general, se admiten los cercados utilizados tradicionalmente para la ganadería, formados con elementos verticales y longitudinales flexibles o rígidos; también se admiten las paredes de piedra seca y los cercados de tipo arbustivo."

1.1 *"L'article 11 regula els usos, aprofitaments i actuacions compatibles, on estableix que són admissibles els usos, els aprofitaments i les actuacions que es relacionen a continuació, sempre que s'ajustin a les disposicions dels departaments competents en la matèria, a les normes de caràcter general establertes pel Decret legislatiu 1/2005 i altres disposicions concordants per al sòl no urbanitzable, i no estiguin en desacord amb la resta de requisits establerts en aquest pla especial: ...;"*

"El artículo 11 regula los usos, aprovechamientos y actuaciones compatibles, donde establece que son admisibles los usos, los aprovechamientos y las actuaciones que se relacionan a continuación, siempre que se ajusten a las disposiciones de los departamentos competentes en la materia, a las normas de carácter general establecidas por el Decreto Legislativo 1/2005 y otras disposiciones concordantes para el suelo no urbanizable, y no estén en desacuerdo con el resto de requisitos establecidos en este plan especial... f) Actividades vinculadas al turismo rural; g) Usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales; h) Actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural; ..."

producido a nivel patrimonial y ambiental en la finca, principalmente motivado por intrusos y con el riesgo grave que se sigue corriendo principalmente de incendios que pueden ser provocados por la proliferación de desperdicios y acampadas temporales dentro de los límites de la propiedad.

Atendiendo a las consideraciones de los Informes se reducirá la superficie vallada de tipo cinegético, pero manteniendo la mínima superficie necesaria para la protección y desarrollo tanto de la actividad de alojamiento rural como de los valores históricos y naturales existentes. (Ver documentación gráfica 007).

Cabe destacar que en el Plan Especial inicialmente presentado no se propone el cierre de la totalidad de la parcela sino un 68% de su superficie total, no obstante se modifica en el PE el contorno del vallado definido y se ajusta a una superficie menor a 10 Ha (según limita el Artículo 10.5 del PEIN Gavarres) de tipología cinegética – tipología permitida por facilitar el movimiento de los flujos biológicos y ecológicos sin constituir una agresión a los valores estéticos de paisaje- y que se considera absolutamente necesaria para el desarrollo, salubridad y seguridad de la actividad que en esta parcela se ha tratado de desarrollar desde 2007, garantizando al mismo tiempo la calidad paisajística y la conectividad de flujos biológicos y ecológicos.

Per les característiques de l'activitat que es descriuen en el Pla Especial, els usos permesos en els quals se circumscriu l'activitat són els corresponents als epígrafs f),g) i h):

- f) *Activitats vinculades al turisme rural;*
- g) *Usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental i també les activitats excursionistes i de lleure tradicionals;*
- h) *Activitats esportives i de lleure que es desenvolupen en el medi natural.*

Por las características de la actividad que se describe en el Plan Especial, los usos permitidos en los que se circumscribe la actividad son los correspondientes a los epígrafes f),g) y h):

- f) Actividades vinculadas al turismo rural;
- g) Usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales;
- h) Actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural.

L'activitat de Can Mercader està consolidada des de 2007 i no es modifica de cap manera; la nova edificació exempta, que queda justificada en aquest PE, estarà destinada a una sala polivalent per a activitats de desenvolupament espiritual i yòquico que pot englobar-se tant en l'epígraf f) Activitats vinculades al turisme rural; el h) Activitats esportives i d'oci que es desenvolupen en el medi natural, sempre que no siguin susceptibles d'originar degradacions dels valors objecte de la protecció d'aquestes Normes a què fa referència l'article 1, on s'especifica el garantir els valors ecològics, paisatgístics i culturals; i el g) Usos didàctics i culturals, inclosos els d'educació ambiental i també les activitats excursionistes i d'oci tradicionals, els quals han de respectar els valors naturals de les Gavarres i els seus béns, en congruència

1.3

"El mas de Can Mercader està inclòs en el Catàleg de béns a protegir en el sòl no urbanitzable de Cassà de la Selva en les fitxes núm. 4 i 24. El Títol III estableix les determinacions pels elements protegits en sòl no urbanitzable..."

...
"Altrament, tenint en compte que es tracta d'una edificació declarada BCIL i inclosa al Catàleg de béns protegits que acompanya el POUM (fitxes núm. 4 i 24), caldrà que s'acrediti el compliment de les determinacions normatives establertes als articles 28 al 34, que regulen les formes d'actuació en els béns catalogats, entre d'altres, la protecció de la volumetria, de la composició de cobertes, ràfecs, elements constructius i ornamentals i textures i cromatismes de les façanes. En tot cas, serà l'òrgan competent en matèria de patrimoni arquitectònic qui valori la idoneïtat de la proposta."

"Can Mercader està inclòs en el Catàleg de béns a protegir en el sòl no urbanitzable de Cassà de la Selva en les fitxes n.º 4 i 24. El Títol III estableix les determinacions pels elements protegits en sòl no urbanitzable..."

...
"De lo contrario, teniendo en cuenta que se trata de una edificación declarada BCIL e incluida en el Catálogo de bienes protegidos que acompaña el POUM (fichas n.º 4 y 24), hará falta que se acredite el cumplimiento de las determinaciones normativas establecidas en los artículos 28 al 34, que regulan las formas de actuación en los bienes catalogados, entre otros, la protección de la volumetría, de la composición de cubiertas, aleros, elementos constructivos y ornamentales y texturas y cromatismos de las fachadas. En todo caso, será el órgano competente en materia de patrimonio arquitectónico quien valore la idoneidad de la propuesta."

"Cos principal d'edificació:

L'article 29 defineix els diferents elements que conformen el conjunt protegit: Es defineix el cos principal com el que conté l'accés principal a l'interior de l'habitatge; constitueix el cos d'edificació més antic del conjunt i presenta preponderància visual i funcional respecte el conjunt.

Es defineix construcció annexa com aquella o aquelles adossades o separades del cos principal, que formen amb ell una unitat funcional i/o visual. Es defineix l'entorn de la masia com aquell espai annex al cos principal que l'envolta. Qualsevol actuació que s'hi faci pot condicionar la unitat funcional i/o visual de la masia amb el paisatge.

amb les finalitats esmentades en l'article I, on s'especifica el garantir els valors ecològics, paisatgístics i culturals.

La actividad de Can Mercader está consolidada desde 2007 y no se modifica en modo alguno; la nueva edificación exenta, que queda justificada en este PE, estará destinada a una sala polivalente para actividades de desarrollo espiritual y yóguico que puede englobarse tanto en el epígrafe f) Actividades vinculadas al turismo rural; el h) Actividades deportivas y de ocio que se desarrollan en el medio natural, siempre que no sean susceptibles de originar degradaciones de los valores objeto de la protección de estas Normas a que hace referencia el artículo I, donde se especifica el garantizar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales; y el g) Usos didácticos y culturales, incluidos los de educación ambiental y también las actividades excursionistas y de ocio tradicionales, los cuales tienen que respetar los valores naturales de las Gavarres y sus bienes, en congruencia con las finalidades mencionadas en el artículo I, donde se especifica el garantizar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

Les intervencions per a la rehabilitació de Can Mercader i que s'inclouen en el present Pla Especial modificat compleixen els articles 28 a 34 del Catàleg de Béns a protegir en sòl no urbanitzable i així queden justificats detalladament cadascun d'ells en el PE al final de l'apartat INTERVENCIIONS DE CONSOLIDACIÓ EN EL PATRIMONI I RECUPERACIÓ, CONSERVACIÓ I MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ. ACTUACIONS EN L'EDIFICACIÓ (**Vegeu pàgines 95 a 99 PE v2_GEN2025**).

Es completa la documentació descriptiva i justificativa anteriorment aportada amb l'Estudi Històric Arqueològic i de Valors Patrimonials sol·licitat (**Vegeu Apartat 3 del present Informe**).

Las intervenciones para la rehabilitación de Can Mercader y que se incluyen en el presente Plan Especial modificado cumplen los artículos 28 a 34 del Catálogo de Bienes a proteger en suelo no urbanizable y así quedan justificados detalladamente cada uno de ellos en el PE al final del apartado INTERVENCIÓNES DE CONSOLIDACIÓN EN EL PATRIMONIO Y RECUPERACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. ACTUACIONES EN LA EDIFICACIÓN (Ver páginas 95 a 99 del PE v2_ene2025).

Se completa la documentación descriptiva y justificativa anteriormente aportada con el Estudio Histórico Arqueológico y de Valores Patrimoniales solicitado (**Ver Apartado 3 del presente Informe**).

No consta una concreta i extensa documentació històrica específica de Can Mercader, de fet -segurament- per la seva denominació es pot determinar que el seu origen pot veure's vinculat a la Masia Can Vilallonga com a edificació de suport. Les característiques morfològiques i de construcció són de menor qualitat que Can Vilallonga i això pot suposar que va ser a l'origen una edificació per a masoveros i per a usos agrícoles. El cos principal (amb la seva inscripció de 1781) no és el més antic si es fa referència a la llinda on se situa la inscripció de 1612 en un cos posterior que envolta al pati. La resta de les construccions perimetrals al pati segurament tenen el seu origen en aquesta

L'article 30 estableix les particularitats de la protecció dels cos principal d'edificació:

El volum principal delimitat a les fitxes corresponents s'ha de protegir

S'ha de mantenir composició de coberta i ràfecs amb imbricacions de teula o rajola. El material en ca de substitució serà teula àrab, si no hi ha precedents d'altres materials.

A les façanes s'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals (portals dovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escrits, dates, rellotges de sol, etc. També s'han de mantenir textura i cromatisme. No es permet repicat excepte que la fitxa ho autoritzi. Es permeten noves obertures sempre i quan es mantinguin proporcions i dimensions semblants a les preexistents.

Interior: s'ha de mantenir l'estructura de suport original i a l'edifici principal les peces i dependències que formen l'esquema bàsic de distribució que caracteritzen la seva tipologia."

"Cuerpo principal de la edificación:

El artículo 29 define los diferentes elementos que conforman el conjunto protegido: Se define el cuerpo principal como el que contiene el acceso principal en el interior de la vivienda; constituye el cuerpo de edificación más antiguo del conjunto y presenta preponderancia visual y funcional respecto al conjunto.

Se define construcción anexa como aquella o aquellas adosadas o separadas del cuerpo principal, que forman con él una unidad funcional y/o visual.

Se define el entorno de la masía como aquel espacio anexo en el cuerpo principal que lo rodea. Cualquier actuación que se haga puede condicionar la unidad funcional y/o visual de la masía con el paisaje.

El artículo 30 establece las particularidades de la protección del cuerpo principal de edificación:

El volumen principal delimitado a las fichas correspondientes se tiene que proteger.

Se tiene que mantener composición de cubierta y aleros con imbricaciones de teja o baldosa. El material en can de sustitución será teja árabe, si no hay precedentes otros materiales.

A las fachadas se tienen que mantener todos los elementos constructivos y ornamentales (portales adovelados, jambas y dinteles de piedra o madera trabajada, escritos, fechas, relojes de suelo, etc. También se tienen que mantener textura y cromatismo. No se permite repicado excepto que la ficha lo autorice. Se permiten nuevas aperturas siempre y cuando se mantengan proporciones y dimensiones parecidas a las preexistentes.

Interior: se tiene que mantener la estructura de apoyo original y en el edificio principal las piezas y dependencias que forman el esquema básico de distribución que caracterizan su tipología."

"Es defineix construcció annexa com aquella o aquelles adossades o separades del cos principal, que formen amb ell una unitat funcional i/o visual."

...

"L'article 31 estableix que en cas que la masia presenti cossos annexes d'interès arquitectònic i/o històric, es mantindran els elements d'interès."

"Se define construcción anexa como aquella o aquellas adosadas o separadas del cuerpo principal, que forman con él una unidad funcional y/o visual."

...

"El artículo 31 establece que en caso de que la masía presente cuerpos anexos de interés arquitectónico y/o histórico, se mantendrán los elementos de interés."

última data pel que fa als seus murs de planta baixa però la seva altura, dos costats del pati tenen 2 plantes (baixa i primera), no resulta fàcil saber el seu origen. En tot cas, tant el volum oest com el nord (tots dos amb 2 plantes edificades) no tenen des de l'altura de planta primera (3,05 m) -en què se situa el forjat horitzontal- cap mena de valor constructiu, històric i arquitectònic. Tot això queda palès visualitzant les fotografies incloses en el PE.

No consta una concreta y extensa documentación histórica específica de Can Mercader, de hecho -seguramente- por su denominación se puede determinar que su origen puede verse vinculado a la Masía Can Vilallonga como edificación de apoyo. Las características morfológicas y de construcción son de menor calidad que Can Vilallonga y esto puede suponer que fue en su origen una edificación para masoveros y para usos agrícolas. El cuerpo principal (con su inscripción de 1781) no es el más antiguo si se hace referencia al dintel donde se ubica la inscripción de 1612 en un cuerpo posterior que rodea al patio. El resto de las construcciones perimetrales al patio seguramente tienen su origen en esa última fecha en lo que respecta a sus muros de planta baja pero su altura, dos lados del patio tienen 2 plantas (baja y primera), no resulta fácil saber su origen. En todo caso, tanto el volumen oeste como el norte (ambos con 2 plantas edificadas) no tienen desde la altura de planta primera (3,05 m) -en que se sitúa el forjado horizontal- ningún tipo de valor constructivo, histórico y arquitectónico. Todo ello queda patente visualizando las fotografías incluidas en el PE.

Tot l'especificat en aquest punt s'ha mantingut mentre ha estat reforçada l'estructura que es trobava en risc de col·lapse en el moment de la primera intervenció (2022). La pobresa i deterioració de l'estat dels materials en els elements portants principals (murs verticals) s'ha mantingut restaurant-les i/o reforçant-les sense perdre la seva imatge original; l'estat de tots els elements portants secundaris (forjats horitzontals i inclinats) no permetia la seva conservació: no obstant això, el Pla Especial cita expressament que els materials recuperables seran recol·locats amb caràcter decoratiu.

Tots els elements citats: portals adovellats, brancals i llindes de pedra o fusta treballada, escrits, dates, rellotges de sol seran restaurats i conservats en el seu lloc original.

Todo lo especificado en este punto se ha mantenido en tanto en cuanto ha sido reforzada la estructura que se encontraba en riesgo de colapso en el momento de la primera intervención (2022). La pobreza y deterioro del estado de los materiales en los elementos portantes principales (muros verticales) se ha mantenido restaurándolas y/o reforzándolas sin perder su imagen original; el estado de todos los elementos portantes secundarios (forjados horizontales e inclinados) no permitía su conservación: no obstante, el Plan Especial cita expresamente que los materiales recuperables serán recolocados con carácter decorativo.

Todos los elementos citados: portales adovelados, jambas y dinteles de piedra o madera trabajada, escritos, fechas, relojes de suelo serán restaurados y conservados en su lugar original.

Existeix un cos exterior antic sense registres quant a la seva data de construcció que va tenir ús de garatge i té volumètricament relació amb la Masia de Can Mercader, tant en la forma de construcció dels seus murs, com en la configuració de l'arcada d'accés que és igual a l'existent en l'extrem oest de la façana sud del cos principal de la Masia, segurament no ha estat considerat per haver estat tapat per l'arbratge i vegetació que l'envoltava (vegeu imatges ICGC). La seva superfície construïda és de 21,30 m² i no consta en cap registre municipal.

Existe un cuerpo exterior antiguo sin registros en cuanto a su fecha de construcción que tuvo uso de garaje y tiene volumétricamente relación con la Masía de Can Mercader, tanto en la forma de construcción de sus muros, como en la configuración de la arcada de

1.4 *"Es defineix l'entorn de la masia com aquell espai annex al cos principal que l'envolta. Qualsevol actuació que s'hi faci pot condicionar la unitat funcional i/o visual de la masia amb el paisatge."*

...

"Entorn de la Masia:

L'article 32 els classifica com a eres (on no es permet cap edificació ni arbrat i s'ha de mantenir la seva forma i paviment original, així com el caràcter tancat

o obert), barris i patis o jardins.

L'article 34 regula l'entorn: en tots els casos es defineix com l'espai situat entre el perímetre dels cossos amb volumetria protegida i una línia homotètica exterior a 50m. Quan sigui necessària una major precisió o bé quant aquest límit no sigui possible la definició es farà a la fitxa de protecció. Al seu interior es permet qualsevol tipus d'actuació, també ampliacions, amb una sèrie de condicions."

"Se define el entorno de la masía como aquel espacio anexo en el cuerpo principal que lo rodea. Cualquier actuación que se haga puede condicionar la unidad funcional y/o visual de la masía con el paisaje."

...

"Entorno de la Masía:

El artículo 32 los clasifica como eras (donde no se permite ninguna edificación ni arbolado y se tiene que mantener su forma y pavimento original, así como el carácter cerrado o abierto), barrios y patios o jardines.

El artículo 34 regula el entorno: en todos los casos se define como el espacio situado entre el perímetro de los cuerpos con volumetría protegida y una línea homotética exterior a 50m. Cuando sea necesaria una mayor precisión o bien cuánto este límite no sea posible la definición se hará a la ficha de protección. A su interior se permite cualquier tipo de actuación, también ampliaciones, con una serie de condiciones."

1.2 *"El municipi no disposa de catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable."*

acceso que es igual a la existente en el extremo oeste de la fachada sur del cuerpo principal de la Masía, seguramente no ha sido considerado por haber estado tapado por el arbolado y vegetación que lo rodeaba (ver imágenes ICGC). Su superficie construida es de 21,30 m² y no consta en ningún registro municipal.

S'han mantingut tant els cossos d'interès històric com els volums que conformen l'edificació a pesar de que clarament no són originals. Altres volums de construcció recent: escala de pati i altres volums tancats (com l'existent al voltant de l'antiga piscina, o sobre l'escala de formigó vist del pati, o com a depuradora incrustada en el mur de l'era), han estat o es preveu que siguin eliminats atès que desvirtuaven la volumetria general i a més la seva qualitat constructiva o materials utilitzats eren o són molt deficientes. **(Vegeu documentació gràfica 008).**

Se han mantenido tanto los cuerpos de interés histórico como los volúmenes que conforman la edificación a pesar de que claramente no son originales. Otros volúmenes de construcción reciente: escalera de patio y otros volúmenes cerrados (como el existente alrededor de la antigua piscina, o sobre la escalera de hormigón visto del patio, o como depuradora incrustada en el muro de la era), han sido o se prevé que sean eliminados dado que desvirtuaban la volumetría general y además su calidad constructiva o materiales utilizados eran o son muy deficientes. **(Ver documentación gráfica 008).**

Com pot vegeu's en totes les plànols i infografies que inclou aquest Pla Especial, totes les actuacions s'han projectat potenciant la unitat funcional i visual del conjunt.

No es projecta en aquest Pla Especial ni arbratge ni paviments continus tant en la part superior com inferior de l'Era.

Es manté el caràcter tancat del pati i el caràcter natural del prat circumdant a l'edificació existent.

Vegeu línia homotètica exterior a 50 m en plans. **(Vegeu documentació gràfica 005).**

Como muestran los planos y las infografías que incluye este Plan Especial, todas las actuaciones se han proyectado potenciando la unidad funcional y visual del conjunto.

No se proyecta en este Plan Especial ni nuevo arbolado ni pavimentos continuos tanto en la parte superior como inferior de la Era.

Se mantiene el carácter cerrado del patio y el carácter natural del prado circundante a la edificación existente.

Ver línea homotética exterior a 50 m en planos. **(Ver documentación gráfica 005).**

Atès que és una edificació composta per diversos volums construïts al llarg dels segles i segons els usos que allí s'han anat produint: des de casa de masoveros, a habitatge unifamiliar amb garatge, habitatge plurifamiliar i allotjament rural en l'actualitat,

"El municipio no dispone de catálogo de masías, casas rurales y otras edificaciones en suelo no urbanizable."

"Altrament, pel que fa a les ampliacions proposades, el document justifica el compliment del màxim del 20% permès d'acord amb l'article VII.2.16 del POUM de Cassà de la Selva i d'acord amb l'article 10 del Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres."

...
"No obstant, caldrà acreditar que la superfície computada no prové d'ampliacions recents i que es tracta del volum original, i en cas contrari caldrà incloure en aquest percentatge les ampliacions recentment executades. Caldrà també completar el document amb documentació fotogràfica de totes les façanes del conjunt. De la observació de les fotografies aèries de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, se'n desprèn que probablement algun dels volums són de construcció més recent i no corresponen al volum original."

"De lo contrario, en cuanto a las ampliaciones propuestas, el documento justifica el cumplimiento del máximo del 20% permitido de acuerdo con el artículo VII.2.16 del POUM de Cassà de la Selva y de acuerdo con el artículo 10 del Plan especial de delimitación definitiva y de protección del medio natural y del paisaje de las Gavarres."

...
"No obstante, habrá que acreditar que la superficie computada no proviene de ampliaciones recientes y que se trata del volumen original, y en caso contrario habrá que incluir en este porcentaje las ampliaciones recientemente ejecutadas. Hará falta también completar el documento con documentación fotográfica de todas las fachadas del conjunto. De la observación de las fotografías aéreas del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña, se desprende que probablemente alguno de los volúmenes es de construcción más reciente y no corresponden al volumen original."

1.1 *"En relació amb l'admissibilitat de l'ús hotel·ler a Can Mercader, si bé la Modificació número 4 del POUM, aprovada definitivament el 4 d'octubre de 2012 per la CTUG, admet (art.VII.2.6) la possibilitat d'implantar en sòl no urbanitzable hotels rurals fruit de la reconversió d'un establiment d'allotjament rural i que no ampliï la seva capacitat inscrita al Registre de Turisme de Catalunya, cal tenir en compte les limitacions als sòls compresos dins del PEIN Gavarres, tal i com posa de manifest la Sentència núm. 67 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 30*

per a la justificació de totes les intervencions de rehabilitació i ampliació, s'han pres com a referència 3 fonts:

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

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

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

Amb aquesta triple documentació s'evidencia que, en el càlcul del 20% de superfície permesa per a l'ampliació que figura en el present Pla Especial, no hi ha cap volum edificat més recentment la superfície del qual hagi estat considerada. (Vegeu documentació gràfica 008).

Seguit a aquest document de resposta i aclariment als Informes, s'adjunta l'Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials de Can Mercader on es detalla la informació requerida. (Vegeu Apartat 3 del present Informe).

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

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

Con esta triple documentación se evidencia que, en el cálculo del 20% de superficie permitida para la ampliación que figura en el presente Plan Especial, no hay ningún volumen edificado más recientemente cuya superficie haya sido considerada. (Ver documentación gráfica 008).

Seguido a este documento de respuesta y aclaración a los Informes, se adjunta el Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales de Can Mercader donde se detalla la información requerida. (Ver Apartado 3 del presente Informe).

Una vegada revisada detalladament la Sentència a la qual es refereixen els Informes, es constata que no es tracta de la mateixa casuística legal, atès que aquest PE no tracta de l'aprovació d'una Modificació del POUM, sinó que fa referència -sense formalitzar cap sol·licitud- a una normativa en vigor des de 2012.

En tot cas, està clarament justificat que seria impossible implantar una edificació amb ús d'hotel dins del PEIN Gavarres.

Una vez revisada pormenorizadamente la Sentencia a la que se refieren los Informes, se constata que no se trata de la misma casuística legal, dado que este

de gener de 2013, exposada a l'apartat antecedents, que és posterior a la Modificació 4, i que per tant invalidaria la possibilitat d'implantar hotels dins del límit de l'espai protegit, on es troba Can Mercader."

"En relación con la admisibilidad del uso hotelero a Can Mercader, si bien la Modificación número 4 del POUM, aprobada definitivamente el 4 de octubre de 2012 por la CTUG, admite (arte.VII.2.6) la posibilidad de implantar en suelo no urbanizable hoteles rurales fruto de la reconversión de un establecimiento de alojamiento rural y que no amplíe su capacidad inscrita al Registro de Turismo de Cataluña, hay que tener en cuenta las limitaciones a los suelos comprendidos dentro del PEIN Gavarres, tal y como pose de manifiesto la Sentencia n.º 67 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 30 de enero de 2013, expuesta en el apartado antecedents, que es posterior a la Modificación 4, y que por lo tanto invalidaría la posibilidad de implantar hoteles dentro del límite del espacio protegido, donde se encuentra Can Mercader."

1.2 "Pel que fa a la posició de les ampliacions, l'article 34 del catàleg de béns protegits que conté el POUM les regula i estableix una sèrie de condicionants pel que fa a la posició i les proporcions per tal de no desvirtuar el conjunt protegit. En aquest cas, es proposa desvinculada de l'edificació de Can Mercader, que si bé es planteja en una posició no visible i sense afectació al mas, representa una major ocupació i transformació del sòl, pel que caldrà que l'òrgan ambiental competent valori la idoneïtat de la proposta. Pel que fa a l'acabat formal, allunyat de l'arquitectura tradicional, així com els acabats del conjunt edificat i de l'ampliació, serà l'òrgan competent en matèria de patrimoni arquitectònic qui valori la seva idoneïtat."

"En cuanto a la posición de las ampliaciones, el artículo 34 del catálogo de bienes protegidos que contiene el POUM las regula y establece una serie de condicionantes en cuanto a la posición y las proporciones para no desvirtuar el conjunto protegido. En este caso, se propone desvinculada de la edificación de Can Mercader, que si bien se plantea en una posición no visible y sin afectación en el Mas, representa una mayor ocupación y transformación del suelo, por el que hará falta que el órgano ambiental competente valore la idoneidad de la propuesta. En cuanto al acabado formal, alejado de la arquitectura tradicional, así como los acabados del conjunto edificado y de la ampliación, será el órgano competente en materia de patrimonio arquitectónico quien valore su idoneidad."

PE no trata de la aprobación de una Modificación del POUM, sino que hace referencia -sin formalizar solicitud alguna- a una normativa en vigor desde 2012.

En todo caso, está claramente justificado que sería imposible implantar una edificación con uso de hotel dentro del PEIN Gavarres.

La petita ampliació adossada a Can Mercader per a situar la sala d'instal·lacions tècniques de l'allotjament rural no desvirtua el conjunt protegit, sinó que (tal com cita l'Informe de Cultura en el seu apartat de Consideracions) fins i tot millora les seves condicions respecte al desmunt del terreny adjacent. **(Vegeu documentació gràfica 005).**

La ubicació triada per a l'ampliació (sala polivalent de l'allotjament rural) és el resultat d'una detallada anàlisi del lloc i dels seus valors naturals i històrics: s'allunya del camí més pròxim menys de 150 m, complint així amb la normativa per a construccions aïllades; es troba en una zona no inundable i en el lloc més idoni de les 3 parcel·les per la planitud del terreny, per no formar part dels llits naturals d'evacuació d'aigües d'escorrentia, i per la seva proximitat a l'edificació de Can Mercader. A més, aquesta ubicació no suposa tala o cap alteració ni d'arbratge ni de vegetació, ni del subsol.

Segons el POUM Art. VII.2.16.7 y 8: "Les noves edificacions se situaran únicament fora de les zones forestals i preferentment sobre sòls d'escàs valor agrícola, sense sobresortir en les carenes i altres accidents orogràfics del terreny, ni ocupar punts culminals.

Les noves construccions se situaran a un mínim de 15 m. i un màxim de 150 m. de distància de camins principals o camins secundaris existents, excepte en el cas que es demostrï l'existència d'una servitud de pas legalment constituïda més enllà d'aquests."

Qualsevol altra ubicació en terreny pla i sense arbratge de la parcel·la (camps de cultiu, zones anteriorment ocupades per cavalls o al costat de la bassa) distorsionaria el paisatge, des dels camins o servituds públiques, o estaria massa allunyada de l'edificació existent en Can Mercader, o també pogués constituir un perill en cas de trencament de la Bassa si aquesta es trobés al 100% de la seva capacitat d'aigua.

No obstant això, i per a minimitzar el seu impacte, CUSA-33 S.L. en aquest Pla Especial modificat, elimina els lavabos públics perquè l'impacte en el subsol sigui nul.

En el pla inclòs en el PE es localitzen totes les ubicacions en

- 1.4 "En un altre ordre de coses, 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 i justificar que les ampliacions es situen a un mínim de 15 m i un

terreny pla de la parcel·la que s'han rebutjat pels motius exposats; la resta de les ubicacions possibles en terreny no pla no han estat valorades perquè exigiria una considerable -i gens desitjable- tala d'arbratge i vegetació a més de la modificació del perfil natural del terreny. **(Vegeu documentació gràfica 006).**

Es modifica en aquest Pla Especial la definició de la morfologia i els materials de la construcció aïllada proposada (vegeu plans modificats) mantenint el concepte exterior vernacle de barraca amb cúpula semiesfèrica basat l'estudi de l'arquitectura tradicional catalana -vegeu pàgines de 54 a 109 (cúpules semiesfèriques) capítol Les barraques de pedra seca de la publicació La pedra seca de BRAU edicions. **(Vegeu documentació gràfica 010 i 011).**

La pequeña ampliación adosada a Can Mercader para ubicar la sala de instalaciones técnicas del alojamiento rural no desvirtúa el conjunto protegido, sino que (tal y como cita el Informe de Cultura en su apartado de Consideraciones) incluso mejora sus condiciones respecto al desmonte del terreno adyacente. **(Ver documentación gráfica 005).**

La ubicación escogida para la ampliación (sala polivalente del alojamiento rural) es el resultado de un pormenorizado análisis del lugar y de sus valores naturales e históricos: se aleja del camino más próximo menos de 150 m, cumpliendo así con la normativa para construcciones aisladas; se encuentra en una zona no inundable y en el lugar más idóneo de las 3 parcelas por la planeidad del terreno, por no formar parte de los cauces naturales de evacuación de aguas de escorrentía, y por su cercanía a la edificación de Can Mercader. Además, esta ubicación no supone tala o alteración alguna ni de arbolado ni de vegetación, ni del subsuelo.

Según el POUM Arte. VII.2.16.7 y 8: "Las nuevas edificaciones se situarán únicamente fuera de las zonas forestales y preferentemente sobre suelos de escaso valor agrícola, sin sobresalir en las carenas y otros accidentes orográficos del terreno, ni ocupar puntos altos.

Las nuevas construcciones se situarán a un mínimo de 15 m. y un máximo de 150 m. de distancia de caminos principales o caminos secundarios existentes, excepto en el supuesto de que se demuestre la existencia de una servidumbre de paso legalmente constituida más allá de estos."

Cualquier otra ubicación en terreno plano y sin arbolado de la parcela (campos de cultivo, zonas anteriormente ocupadas por caballos o junto a la balsa) distorsionaría el paisaje, desde los caminos o servidumbres públicas, o estaría demasiado alejada de la edificación existente en Can Mercader, o también pudiera constituir un peligro en caso de rotura de la Balsa si ésta se encontrara al 100% de su capacidad de agua.

No obstante, y para minimizar su impacto, CUSA-33 S.L. en este Plan Especial modificado, elimina los aseos públicos para que el impacto en el subsuelo sea nulo.

En plano incluido en el PE se localizan todas las ubicaciones en terreno plano de la parcela que se han desechado por los motivos expuestos; el resto de las ubicaciones posibles en terreno no plano no han sido valoradas porque exigirían una considerable -y nada deseable- tala de arbolado y vegetación además de la modificación del perfil natural del terreno. **(Ver documentación gráfica 006).**

Se modifica en este Plan Especial la definición de la morfología y los materiales de la construcción aislada propuesta (ver planos modificados) manteniendo el concepto exterior vernáculo de barraca con cúpula semiesférica basado el estudio de la arquitectura tradicional catalana -ver páginas de 54 a 109 (cúpulas semiesféricas) capítulo Las barraques de pedra seca de la publicación La pedra seca de BRAU edicions. **(Ver documentación gráfica 010 y 011).**

En el present Pla Especial modificat s'adjunta pla topogràfic on es localitzen les edificacions, camins, zones d'enjardinament, arbres catalogats i distància a camins d'ampliacions.

Els serveis existents són suficients; no es requereix la millora d'aquests serveis en qüestions relatives als subministraments o altres necessitats perquè es reprengui l'ús actual que no es modifica, atès que es porta desenvolupant des de fa 2 dècades.

En el presente Plan Especial modificado se adjunta plano topográfico donde se localizan las edificaciones, caminos, zonas de ajardinamiento, árboles catalogados y distancia a caminos de ampliaciones.

Los servicios existentes son suficientes; no se requiere la mejora de dichos servicios en cuestiones relativas a los suministros u otras necesidades para que se reanude el uso actual que no se modifica, dado que se lleva desarrollando desde hace 2 décadas.

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."

"En otro orden de cosas, en cuanto a la en torno al cMas se tendrá que concretar, normativa y gráficamente en los planos de ordenación sobre una base topográfica detallada:

El tratamiento que se hará del entorno de las construcciones, el camino de acceso, el ajardinamiento, la zona de aparcamiento,... indicando el uso y la intervención que se pretende llevar a cabo en este entorno. Este plano tendrá que señalar los dos árboles declarados como bienes patrimoniales por el Catálogo de Patrimonio del municipio y justificar que las ampliaciones se sitúan a un mínimo de 15 m y un máximo de 150 m de distancia de caminos principales o caminos secundarios existentes (artículo VII.2.16).

Indicar si los servicios existentes son suficientes o hace falta algún tipo de mejora para atender las necesidades del nuevo uso."

1.5 *"Pel que fa als moviments de terres, de la documentació es desprèn que es preveu la modificació del perfil natural del terreny. No obstant, a l'ortofoto de l'any 2024 de l'ICGC s'observa que ja s'han fet moviments de terres sense la corresponen autorització urbanística.*

Al respecte, l'article VII.2.3 de la normativa del POUM estableix que no és permès modificar el perfil del terreny mitjançant moviments de terres, ompliments, excavacions, talls de roca o similars, excepte en aquells casos que s'hagi obtingut la corresponent llicència municipal. Així mateix, l'article 2.1.3 de les Directrius del paisatge del PTPCG estableix que els moviments de terres motivats per l'edificació, entre d'altres, no han d'anar més enllà del que sigui estrictament necessari i han de minimitzar els desmunts i terraplens i, molt especialment, l'afectació al sistema de drenatge natural.

Per tant, caldrà que el document concreti les cotes d'implantació, en planta i secció, tenint en compte que els moviments de terres han de ser mínims i estrictament necessaris i minimitzar els desmunts i terraplens."

"En cuanto a los movimientos de tierras, de la documentación se desprende que se prevé la modificación del perfil natural del terreno. No obstante, a la ortofoto del año 2024 del ICGC se observa que ya se han hecho movimientos de tierras sin la corresponden autorización urbanística.

Al respeto, el artículo VII.2.3 de la normativa del POUM establece que no es permitido modificar el perfil del terreno mediante movimientos de tierras, llenados, excavaciones, cortes de roca o similares, excepto en aquellos casos que se haya obtenido la correspondiente licencia municipal. Así mismo, el artículo 2.1.3 de las Directrices del paisaje del PTPCG establece que los movimientos de tierras motivados por la edificación, entre otros, no tienen que ir más allá del que sea estrictamente necesario y tienen que minimizar los desmontes y terraplenes y, muy especialmente, la afectación al sistema de drenaje natural.

Por lo tanto, hará falta que el documento concrete las cotas de implantación, en planta y sección, teniendo en cuenta que los movimientos de tierras tienen que ser mínimos y estrictamente necesarios y minimizar los desmontes y terraplenes."

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*

No s'han realitzat moviments significatius de terra que modifiquin el perfil del terreny i en tot cas l'executat o previst per aquest Pla Especial és de caràcter menor atès que no supera el límit de 3 m d'altura establert per la normativa vigent (Mod.5 POUM Art. VII.2.16.6).

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

S'assenyala la seva ubicació pla topogràfic del PE. **(Vegeu documentació gràfica 003 i 005).**

No se han realizado movimientos significativos de tierra que modifiquen el perfil del terreno y en todo caso lo ejecutado o previsto por este Plan Especial es de carácter menor dado que no supera el límite de 3 m de altura establecido por la normativa vigente (Mod.5 POUM Art. VII.2.16.6).

Respecto a la anulación de la fosa séptica que se encontraba justo en el acceso a la finca, en el jardín de uso de clientes y próxima al cauce de la riera, ha sido sustituida por otra, más alejada de la riera y enterrada, de carácter sostenible que hará del sistema de red de saneamiento de la edificación un circuito cerrado y sin riesgos sanitarios para los usuarios de la actividad rural y evitando radicalmente cualquier tipo de vertido al paisaje. Se señala su ubicación en el plano topográfico del PE. **(Ver documentación gráfica 003 y 005).**

Quant a la necessitat de complementar un apartat normatiu segons l'article 69 del TRLUC, en el qual es defineix que els Plans Especials han d'establir determinacions que regulin els terrenys als quals estan vinculats, en aquest cas, com el Pla

un estudi econòmic que acrediti la viabilitat de l'actuació."

"En cuanto a la documentación, hay que completar el Plan especial incorporando un apartado normativo articulado que regule las determinaciones del Plan, de acuerdo con el que establece el artículo 69 del TRLUC, e incorporar un estudio económico que acredite la viabilidad de la actuación."

"Article 69. Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

2. Els plans especials urbanístics autònoms han de qualificar com a sistema urbanístic, general o local, els terrenys vinculats a les infraestructures que ordenen i han d'establir les altres determinacions necessàries per a llur funcionament adequat. La documentació d'aquests plans ha de contenir l'anàlisi de les diverses alternatives d'emplaçament plantejades i la justificació de l'opció escollida i del compliment dels requisits que legitimen l'aprovació del pla."

"Artículo 69. Determinaciones y documentación de los planes especiales urbanísticos

1. Los planes especiales urbanísticos contienen las determinaciones que exigen el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente o, a carencia de este, las propias de su naturaleza y su finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, los planos, las normas y los catálogos que procedan.

2. Los planes especiales urbanísticos autónomos tienen que calificar como sistema urbanístico, general o local, los terrenos vinculados a las infraestructuras que ordenan y tienen que establecer las otras determinaciones necesarias para su funcionamiento adecuado. La documentación de estos planes tiene que contener el análisis de las varias alternativas de emplazamiento planteadas y la justificación de la opción escogida y del cumplimiento de los requisitos que legitiman la aprobación del plan."

Especial pretén regular l'ampliació en superfície de Can Mercader, i com en el moment de la seva aprovació aquesta quedarà completament esgotada, es considera que no seria necessària la regulació en el temps del PE (que quedaria finalitzat amb l'execució de l'ampliació de superfície) per la qual cosa no tindria cabuda una normativa que reguli l'ampliació sol·licitada més enllà de la descripció, justificació, i plans topogràfics i d'edificació que inclou el PE.

D'altra banda, l'estudi econòmic que acrediti la viabilitat de l'actuació suposaria un informe que valori l'impacte del Pla Especial en les finances públiques de les administracions responsables. Si el pla només estableix el disseny i el compliment de la normativa vigent pel que fa a l'ampliació del 20% de la superfície de l'edificació, i no sé preveu cap actuació d'infraestructura, se sobreentén que la viabilitat econòmica del PE afecta exclusivament a la Propietat CUSA-33 S.L.

En cuanto a la necesidad de complementar un apartado normativo según el artículo 69 del TRLUC, en el cual se define que los Planes Especiales deben establecer determinaciones que regulen los terrenos a los que están vinculados, en este caso, como el Plan Especial pretende regular la ampliación en superficie de Can Mercader, y como en el momento de su aprobación ésta quedará completamente agotada, se considera que no sería necesaria la regulación en el tiempo del PE (que quedaría finalizado con la ejecución de la ampliación de superficie) por lo cual no tendría cabida una normativa que regule la ampliación solicitada más allá de la descripción, justificación, y planos topográficos y de edificación que incluye el PE.

Por otro lado, el estudio económico que acredite la viabilidad de la actuación supondría un informe que valore el impacto del Plan Especial en las finanzas públicas de las administraciones responsables. Si el plan solo establece el diseño y el cumplimiento de la normativa vigente en lo que respecta a la ampliación del 20% de la superficie de la edificación, y no sé prevé ninguna actuación de infraestructura, se sobreentiende que la viabilidad económica del PE afecta exclusivamente a la Propiedad CUSA-33 S.L.

INFORME (extractes) AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA EXPEDIENT UDPH2024004557

INFORME (EXTRACTOS)
AGENCIA CATALANA DEL AGUA
EXPEDIENTE 2024/083935/G

INFORME CUSA-33 S.L. JUSTIFICACIÓ I NOTES

INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓN Y NOTAS

1.4 "Els terrenys que ocupa la finca Can Mercader
1.5 formen part de l'àmbit superficial dels aquífers
locals dels paleozoics de les Gavarres (codi
3032G20) i no estan inclosos entre els delimitats
a cap dels annexes del Decret 328/1988, que
estableix normes especials de protecció i
addicionals en matèria de procediment en relació
a diversos aquífers de Catalunya."

"Los terrenos que ocupa la finca Can Mercader forman parte del ámbito superficial de los acuíferos locales de los paleozoicos de las Gavarres (código 3032G20) y no están incluidos entre los delimitados a ninguno de los anexos del Decreto 328/1988, que establece normas especiales de protección y adicionales en materia de procedimiento en relación en varios acuíferos de Cataluña."

1.4 "Es prohibeix, amb caràcter general i sens
1.5 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 dipositiu, 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."

"Se prohíbe, con carácter general y sin perjuicio del dispuesto en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquier que sea su naturaleza y el lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno, según dispone en el artículo 97.a) del mismo texto legal."

1.4 "Segons la memòria presentada, l'aigua
1.5 d'abastament prové de fonts pròpies i la gestió de
les aigües residuals es realitza mitjançant fossa
sèptica, la qual, resta inutilitzada."

"Según la memoria presentada, el agua de abastecimiento proviene de fuentes propias y la gestión de las aguas residuales se realiza mediante fosa séptica, la cual, resto inutilizado."

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

Ningún área de la finca en la que se encuentra Can Mercader está incluida en la delimitación con normas especiales de protección respecto a los acuíferos de Cataluña.

Tot el que inclou el **Pla Especial Can Mercader v2_GEN2025 (d'ara endavant "PE")** evita qualsevol contaminació o degradació del domini públic hidràulic (ni de les seves aigües ni del seu entorn). Les actuacions realitzades han suposat de facto la retirada d'una gran quantitat de residus sòlids i enderroc existents en la finca (acumulats fins a abril de 2022) tant superficials com enterrats que constituïen un perill per a la contaminació de les aigües subterrànies i superficials. En el PE figuren fotografies i pla general amb la ubicació de construccions i residus eliminats. **(Vegeu documentació gràfica 003).**

Todo lo que incluye el **Pla Especial Can Mercader v2_ENE2025 (en adelante "PE")** evita cualquier contaminación o degradación del dominio público hidráulico (ni de sus aguas ni de su entorno). De hecho, las actuaciones realizadas han supuesto de facto la retirada de una gran cantidad de residuos sólidos y escombros existentes en la finca (acumulados hasta abril de 2022) tanto superficiales como enterrados que constituían un peligro para la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. En el PE figuran fotografías y plano general con la ubicación de construcciones y residuos eliminados. **(Ver documentación gráfica 003).**

La font de proveïment d'aigua de Can Mercader prové del pou adossat a l'edificació principal, existeixen altres dos pous en desús que van ser utilitzats antigament per al regadiu de fruiters dels camps que actualment es conreen amb cereal sense regadiu.

La fossa sèptica trobada obsoleta i sense manteniment que ha estat netejada i precintada es troba a 79,05 m de la riera de Can Mercader.

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

La fuente de abastecimiento de agua de Can Mercader proviene del pozo adosado a la edificación principal, existen otros dos pozos en desuso que fueron utilizados antiguamente para el regadío de frutales de los campos que actualmente se cultivan con cereal sin regadío.

La fosa séptica encontrada obsoleta y sin mantenimiento que ha sido limpiada y precintada se encuentra a 79,05 m de la riera de Can Mercader.

1.4 "L'ampliació mitjançant de nou edifici se situa a 20 m del marge dret de la riera de Mercader. Les reformes de la masia se situen a 125 m del marge dret de la mateixa riera."

"La ampliación mediante de nuevo edificio se sitúa a 20 m del margen derecho de la riera de Mercader. Las reformas de la masía se sitúan a 125 m del margen derecho de la misma riera."

1.4 "No es disposa de cap estudi d'inundabilitat que valori les condicions de risc dels terrenys que ocupa Can Mercader ni l'edifici de nova construcció que es pretén edificar. Tenint en compte la distància entre els edificis i la riera, la geomorfologia, diferències topogràfiques i el cabal associat a la riera d'en Mercader, no es preveuen problemes d'inundabilitat. En tot cas, el desenvolupament del PEU pretès haurà de ser compatible amb els usos permesos en la Zona de Flux Preferent i en la Zona Inundable definides en els articles 9 i 14 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH). Si per demostrar aquesta compatibilitat cal realitzar un estudi d'inundabilitat, es seguirà l'establert a la "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", aprovat per l'ACA al març de 2003."

No se dispone de ningún estudio de inundabilidad que valore las condiciones de riesgo de los terrenos que ocupa Can Mercader ni el edificio de nueva construcción que se pretende edificar. Teniendo en cuenta la distancia entre los edificios y la riera, la geomorfología, diferencias topográficas y el caudal asociado a la riera de en Mercader, no se prevén problemas de inundabilidad. En todo caso, el desarrollo del PIE pretense tendrá que ser compatible con los usos permitidos en la Zona de Flujo Preferente y en la Zona Inundable definidas en los artículos 9 y 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Si para demostrar esta compatibilidad hay que realizar un estudio de inundabilidad, se seguirá el establecido a la "Guia técnica. Recomendaciones técnicas para los estudios de inundabilidad de ámbito local", aprobado por el ACA en marzo de 2003.

La nueva estación de carácter sostenible y enterrada de aguas recicladas se encuentra a 136,80 m de dicha riera y no es ni será fuente de ningún vertido ni directo ni indirecto a la riera ni al subsuelo.

El nou edifici proposat pel PE (sala polivalent) se situa a 114,56 m del camí més pròxim (a menys de 150 m segons exigeix la normativa), en una zona no inundable, en el lloc més idoni de la parcel·la per la seva planitud i absència de vegetació, pròxim a l'edificació de Can Mercader; l'elecció d'aquest lloc, i la desestimació d'altres ubicacions, també és pel fet que no suposarà la tala d'arbratge o vegetació ni l'alteració del subsol.

Les ampliacions en l'edificació actual de Can Mercader es troben a 144,88 m del marge dret de la riera i es projecten adossades i integrades volumètricament amb el cos principal de la Masia mantenint les idèntiques condicions. **(Vegeu documentació gràfica 004).**

El nuevo edificio propuesto por el PE (sala polivalente) se sitúa a 114,56 m del camino más próximo (a menos de 150 m según exige la normativa), en una zona no inundable, en el lugar más idóneo de la parcela por su planeidad y ausencia de vegetación, cercano a la edificación de Can Mercader; la elección de este lugar, y la desestimación de otras ubicaciones, también es debido a que no supondrá la tala de arbolado o vegetación ni la alteración del subsuelo.

Las ampliaciones en la edificación actual de Can Mercader se encuentran a 144,88 m del margen derecho de la riera y se proyectan adosadas e integradas volumétricamente con el cuerpo principal de la Masia manteniendo las idénticas condiciones. **(Ver documentación gráfica 004).**

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

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

No existe riesgo de inundabilidad ni a 10, 100 o 500 años (a continuación, pueden verse los mapas de referencia: fuente SNCZI-IPE) ni en la edificación de Can Mercader existente, ni en la pequeña ampliación adosada a la Masia, ni tampoco en la ubicación propuesta para la edificación de nueva construcción (sala polivalente): por ello la normativa vigente no exigiria mayor justificación para la viabilidad de su emplazamiento. Por la entidad de la riera de Can Mercader puede asegurarse que las ubicaciones de las edificaciones y el camino (servidumbre de paso) junto a la riera, que es la vía de acceso de las fincas vecinas Mas Bassets y Can Bota, no albergan riesgo de inundaciones; de hecho, en caso de existir ningún riesgo, no habría sido autorizado el propio desvío de este camino autorizado en 2004.

1.4
1.5

"Respecte l'abastament i segons es recull en la memòria presentada, l'aigua provindrà de fonts pròpies. No es fa una estimació del consum previst amb el normal funcionament de l'activitat turística. Consultades les bases de dades de l'ACA, no hi ha cap captació inscrita per l'abastament de Can Mercader de Cassà de la Selva. 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."

"Respecto el abastecimiento y según se recoge en la memoria presentada, el agua provendrá de fuentes propias. No se hace una estimación del consumo previsto con el normal funcionamiento de la actividad turística. Consultadas las bases de datos de la ACA, no hay ninguna captación inscrita por el abastecimiento de Can Mercader de Cassà de la Selva. Habrá que regularizar la situación administrativa de las captaciones existentes a la finca, de acuerdo con el que establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por el



La Propietat, CUSA-33 S.L. regularitzarà en la ACA, mitjançant sol·licitud pertinent, la captació per al proveïment d'aigua segons estableix el RDPH. El consum previst mitjà per persona i nit d'aigua, incloent-hi els serveis generals de l'activitat de l'allotjament rural serà menor de 120 m³/persona any (quantitat de referència per a un allotjament rural amb gran eficiència energètica i menys als 200 m³/persona any adoptats pel ACA per a períodes greus de sequera) i **l'activitat s'ajustarà a totes les directrius vigents respecte al consum d'aigua així com a les alertes o eventuais directrius derivades de situacions de sequera.**

La Propiedad, CUSA-33 S.L. regularizará en la ACA, mediante solicitud pertinente, la captación para el abastecimiento de agua según establece el RDPH. El consumo previsto medio por persona y noche de agua, incluyendo los servicios generales de la actividad turística será menor de 120 m³/persona año (cantidad de referencia para un alojamiento rural con gran eficiencia energética y menos a los 200 m³/persona año adoptados por el ACA para periodos graves de sequía) y **la actividad se ajustará a todas las directrices vigentes respecto al consumo de agua así como a las alertas o eventuales directrices derivadas de situaciones de sequía.**

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo."



1.4 "Respecte l'evacuació de les aigües residuals que
1.5 es generaran amb l'increment de l'activitat, 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'hagi obtingut la preceptiva autorització
d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua."

"Respecto la evacuación de las aguas residuales que se generarán con el incremento de la actividad, hay que tener en cuenta que resta prohibido realizar ningún tipo de vertido de aguas residuales sobre el Dominio Público Hidráulico, ya sea de forma directa (al cauce) o indirecta (por infiltración en el terreno), salvo que se haya obtenido la preceptiva autorización de vertido de la Agencia Catalana de l'Aigua."

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

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

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

El present PE suprimeix els lavabos de la nova edificació (sala polivalent) per a evitar qualsevol afectació al subsol.

No existe un incremento de actividad respecto a la actividad desarrollada desde 2007.

No se realizará ningún tipo de vertido de aguas residuales en el Dominio Público Hidráulico.

La mejora y sostenibilidad del sistema de saneamiento enterrado ejecutado junto a la Fachada Norte de la edificación existente, que sustituye a la fosa séptica en desuso y en pésimas condiciones, evita definitivamente cualquier riesgo en el Dominio Público Hidráulico.

El presente PE suprime los aseos de la nueva edificación (sala polivalente) para evitar cualquier afectación al subsuelo.

INFORME (extractes)
DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I
TRANSICIÓ ECOLÒGIC Serveis Territorials a Girona
Secció de Biodiversitat i Medi Natural
EXPEDIENT GI20240328
INFORME (EXTRACTOS)
DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, HABITABILIDAD Y TRANSICION
ECOLÓGICA. SERVICIOS TERRITORIALES DE GIRONA
SECCIÓN DE BIODIVERSIDAD Y MEDIO NATURAL
EXPEDIENTE GI20240328

INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓ I NOTES

INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓN Y NOTAS

- 1.2 "La SBMN disposa d'un antecedent en relació a Can Mercader (exp. 2011AMNGIRPRE0243) de 13 d'abril de 2011.
El projecte tramitat referia al volum existent de la masia amb una superfície de 951 m², dedicat al turisme rural amb 7 habitacions, menjadors, sales, biblioteca i torre de guaita. Es volia construir un nou volum destinat exclusivament a restauració de 190 m².
L'informe conclou que la proposta és compatible amb les determinacions del Pla Especial i estableix un seguit de consideracions pel que fa residus, acabats, enjardinament i enllumenat."
...

La superfície de Can Mercader que es presenta en el present **Pla Especial Can Mercader v2_GEN 2025 (d'a r a e n d a v a n t " P E ")** és la corresponent a l'allotjament rural que opera en aquest emplaçament des de 2007. El còmput de superfícies que figura en el present PE, per al càlcul del 20% d'ampliació de superfície permesa, es deriva de prendre com a referència 3 fonts: les Fitxes del Catàleg de Béns Protegits incloses en el POUM (2009) amb la planta i fotografies de 1982 del Catàleg de Patrimoni de Cassà de la Selva (1987) i amb la de 2009 sense documentació gràfica (2009); la Identificació, Descripció, Intervencions, Proteccions i Fonts i Documentació de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya sobre Béns Culturals d'Interès Local (BCIL 1991,); i la Fitxa (amb Descripció, Pla i Fotografies) de l'Inventari de Masies de l'Ajuntament de Cassà de la Selva (2011), que és exactament la que en la realitat està construïda a data d'abril de 2022; a més s'especifiquen les construccions irregulars que s'han demolit per a preservar el conjunt patrimonial i que no es comptabilitzen per al càlcul del 20% de l'ampliació que se sol·licita. **(Vegeu documentació gràfica 008).**

El volum d'ampliació del Pla Especial presentat en 2011, que se cita en l'Informe com a compatible, es trobava a 77,25 m de distància de la riera de Can Mercader (distància també menor a 100 m), per la qual cosa no s'aprecia que hagi d'haver-hi diferències en l'autorització d'aquest PE respecte a l'anterior quant a la seva ubicació geogràfica es refereix.

Cal destacar que aquesta ubicació anteriorment aprovada per a l'ús de restaurant estava situada en el final d'una depressió orogràfica, lloc natural d'evacuació de l'aigua d'escorrentia de les parts altes de la parcel·la i d'altres parcel·les altes del Parc Natural de Les Gavarres, la qual cosa suposa un evident risc en cas de pluges torrencials.

La ubicació proposada en el present PE per a l'edificació nova és radicalment més adequada en aquest sentit, ja que se situa fora de zones de tàlveg i d'escorrentia natural, i atén a més al fet que la ubicació proposada es troba fora de les àrees de potencial inundació per a períodes de retorn a 10, 100 i 500 anys. **(Vegeu documentació gràfica 006).**

La superfície de Can Mercader que se presenta en el presente **Pla Especial Can Mercader v2_ENE2025 (e n a d e l a n t e " P E ")** es la correspondiente al alojamiento rural que opera en este emplazamiento desde 2007. El cómputo de superficies que figura en el presente PE, para el cálculo del 20% de ampliación de superficie permitida, se deriva de tomar como referencia 3 fuentes: las Fichas del Catálogo de Bienes Protegidos

"Ampliació prevista.

Sens perjudici del que es determini per part de l'organisme competent en matèria d'Urbanisme, cal assenyalar que el conjunt construït de la masia de Can Mercader actualment ja ha patit transformacions per les quals no es disposava del permís ni autoritzacions pertinents, algunes de les quals substancials i difícilment encaixables en allò que es disposa a l'article 10.2 i 16 del Pla Especial de les Gavarres, en el que es reclama que es duuguin a terme actuacions respectuoses amb les tipologies pròpies de l'entorn, amb ús de materials i tonalitats habituals de la zona.

D'altra banda, el quadre de superfícies resulta confús per poder entendre com es compatibilitza i computa com a existent i, per tant, per poder calcular quin és l'increment que correspon al 20% del volum construït. Cal recordar que ja es va autoritzar una ampliació de 190 m² l'any 2011 sobre una superfície original de 951 m², de manera que ja s'exhauria la superfície a ampliar. No obstant, la documentació del Pla Especial considera una superfície actual de 1.034,85 m² i, per tant, considera que l'ampliació pretesa de 206,97 m² és admissible.

Caldrà acreditar sobre quin sòl quin és realment l'increment de superfície disponible després de les ampliacions sofertes i restar aquelles que ho sobrepassin."

"La SBMN dispone de un antecedente en relación a Can Mercader (exp.2011AMNGIRPRE0243) de 13 de abril de 2011.

El proyecto tramitado refería al volumen existente de la masia con una superficie de 951 m², dedicado al turismo rural con 7 habitaciones, comedores, salas, biblioteca y torre de vigia. Se quería construir un nuevo volumen destinado exclusivamente a restauración de 190 m².

El informe concluye que la propuesta es compatible con las determinaciones del Plan Especial y establece una serie de consideraciones por el que hace residuos, acabados, ajardinamiento y alumbrado."

incluidas en el POUM (2009) con la planta y fotografías de 1982 del Catálogo de Patrimonio de Cassà de la Selva (1987) y con la de 2009 sin documentación gráfica (2009); la Identificación, Descripción, Intervenciones, Protecciones y Fuentes y Documentación del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Cataluña sobre Bienes Culturales de Interés Local (BCIL 1991.); y la Ficha (con Descripción, Plan y Fotografías) del Inventario de Masías del Ayuntamiento de Cassà de la Selva (2011), que es exactamente la que en la realidad está construida a fecha de abril de 2022; además se especifican las construcciones irregulares que se han demolido para preservar el conjunto patrimonial y que no se contabilizan para el cálculo del 20% de la ampliación que se solicita. **(Ver documentación gráfica 008).**

El volumen de ampliación del Plan Especial presentado en 2011, que se cita en el Informe como compatible, se encontraba a 77,25 m de distancia de la riera de Can Mercader (distancia también menor a 100 m), por lo que no se aprecia que deba haber diferencias en la autorización de este PE con respecto al anterior en cuanto a su ubicación geográfica se refiere.

Cabe destacar que esta ubicación anteriormente aprobada para el uso de restaurante se encontraba ubicada en el final de una depresión orográfica, lugar natural de evacuación del agua de escorrentía de las partes altas de la parcela y de otras parcelas altas del Parque Natural de Las Gavarres, lo que supone un evidente riesgo en caso de lluvias torrenciales.

La ubicación propuesta en el presente PE para la edificación nueva es radicalmente más adecuada en este sentido, ya que se ubica fuera de zonas de vaguada y de escorrentía natural, y atiende además a que la ubicación propuesta se encuentra fuera de las áreas de potencial inundación para periodos de retorno a 10, 100 y 500 años. **(Ver documentación gráfica 006).**

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

Can Mercader no ha sofert transformacions en el segle XXI sense el permís o les autoritzacions pertinents i, les que amb aquest PE se sol·liciten (algunes de les quals el PE descriu que s'han realitzat per qüestions d'urgència estructural), no contradiuen el que disposa l'article 10.2 i 16 del Pla Especial de les Gavarres, en el qual es reclama que es duuguin a terme actuacions respectuoses amb les tipologies pròpies de l'entorn, amb ús de materials i les tonalitats habituals de la zona.

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

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

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

...
"Ampliació prevista.

Sin perjuicio del que se determine por parte del organismo competente en materia de Urbanismo, hay que señalar que el conjunto construido de la masía de Can Mercader actualmente ya ha sufrido transformaciones por las cuales no se disponía del permiso ni autorizaciones pertinentes, algunas de las cuales sustanciales y difícilmente encajables en aquello que se dispone en el artículo 10.2 y 16 del Plan Especial de las Gavarres, en el que se reclama que se lleven a cabo actuaciones respetuosas con las tipologías propias del entorno, con uso de materiales y tonalidades habituales de la zona. Por otro lado, el cuadro de superficies resulta confuso para poder entender como se compatibiliza y computa como existente y, por lo tanto, para poder calcular cuál es el incremento que corresponde al 20% del volumen construido. Hay que recordar que ya se autorizó una ampliación de 190 m² en 2011 sobre una superficie original de 951 m², de forma que ya se agotaba la superficie a ampliar. No obstante, la documentación del Plan Especial considera una superficie actual de 1.034,85 m² y, por lo tanto, considera que la ampliación pretensa de 206,97 m² es admisible. Habrá que acreditar sobre qué suelo qué es realmente el incremento de superficie disponible después de las ampliaciones sufridas y restar aquellas que lo sobrepasen."

- 1.4 "Segons les bases cartogràfiques disponibles al Departament, la finca no inclou cap àrea d'interès faunístic. Únicament s'assenyala la presència de 2 arbres considerats dins el Catàleg d'arbres d'interès local de Cassà: el Pi Gros i l'Alzina de Can Mercader. Anteriorment hi havia hagut el Lledoner de Can Mercader però que va quedar afectat per les nevades de 2010 i es va haver de tallar per motius de seguretat."

"Según las bases cartográficas disponibles al Departamento, la finca no incluye ninguna área de interés faunístico. Únicamente se señala la presencia de 2 árboles considerados dentro del Catálogo de árboles de interés local de Cassà: el Pino Grueso y la Encina de Can Mercader. Anteriormente había habido el Almez de Can Mercader pero que quedó afectado por las nevadas de 2010 y se tuvo que cortar por motivos de seguridad."

- 1.4 "La finca conté dues àrees d'interès florístic properes a la bassa de Can Mercader: Isoetes durieui i Airopsis tenella, ambdues considerades amb la categoria de Vulnerables (Resolució ACC/3929/2023). Ambdues són pròpies de sots sorrencs temporalment inundats."

...
"Pel que fa Hàbitats d'Interès Comunitari, l'envoltant forestal de l'edificació es considera HIC No Prioritari..."

"La finca contiene dos áreas de interés florístico próximas a la balsa de Can Mercader: Isoetes durieui y Airopsis tenella, ambas consideradas con la categoría de Vulnerables (Resolución ACC/3929/2023). Ambas son propias de baches arenosos temporalmente inundados."

...
"En cuanto a Hábitats de Interés Comunitario, el entorno forestal de la edificación se considera HIC No Prioritario..."

- 1.6 "10.5 Tanques. En general, s'admeten els tancats utilitzats tradicionalment per a la

perjudicaven notòriament el valor arquitectònic de l'edificació de Can Mercader.

Los planos y cuadro de superficies de la edificación que contempla este PE consideran rigurosamente los volúmenes existentes autorizados y que pueden verse en el Plano Normativo del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Cassà de la Selva y cuya documentación está en el Catálogo del Servicio del Patrimonio de Cultura de la Generalitat del año 1982.

Can Mercader no ha sufrido transformaciones en el siglo XXI sin el permiso o las autorizaciones pertinentes y, las que con este PE se solicitan (algunas de las cuales el PE describe que se han realizado por cuestiones de urgencia estructural), no contradicen lo que dispone el artículo 10.2 y 16 del Plan Especial de Las Gavarres, en el que se reclama que se lleven a cabo actuaciones respetuosas con las tipologías propias del entorno, con uso de materiales y las tonalidades habituales de la zona.

No se contemplan en dicho catálogo únicamente dos volúmenes: uno adosado a la torre (que actualmente no existe) y otro que en la antigüedad fue garaje y donde actualmente se sitúan los vestuarios de la piscina.

Independientemente de la documentación municipal de 2011, este PE se fundamenta en un levantamiento exacto de la superficie edificada realizado por el técnico que lo suscribe y que, por medio del cuadro de superficies presentado, defiende, reitera y comunica que, si fuera necesario, puede ser comprobado "in situ".

Esta superficie (sumatorio detallado en este PE) con la cual se ha calculado los metros cuadrados de ampliación permitidos (correspondientes al 20% de lo edificado), es el resultado de un pormenorizado estudio previo y también de la demolición de los volúmenes añadidos a lo largo del tiempo, que se localizan y describen en el presente PE, y que perjudicaban notoriamente el valor arquitectónico de la edificación de Can Mercader.

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

El Lledoner segueix en peus encara que fos parcialment tallat en el seu moment pel motiu exposat en l'Informe.

El presente PE establece como prioridad el respeto, cuidado y mantenimiento de los dos ejemplares citados: el Pi Gros y La Encina de Can Mercader.

El Almez sigue en pie, aunque fuera parcialmente cortado en su día por el motivo expuesto en el Informe.

Segons fonts del Consorci de les Gavarres (segons se cita més endavant en l'Informe SBMN) no existeixen aquestes espècies florals en les parcel·les objecte d'aquest PE, les quals tampoc es troben afectades a nivell de HIC (Hàbitats d'Interès Comunitari) forestal per l'entitat i tipologia de la vegetació existent en la riera de Can Mercader.

Según fuentes del Consorcio de las Gavarres (según se cita más adelante en el Informe SBMN) no existen estas especies florales en las parcelas objeto de este PE, las cuales tampoco se encuentran afectadas a nivel de HIC (Habitats de Interés Comunitario) forestal por la entidad y tipología de la vegetación existente en la riera de Can Mercader.

Tenint en compte que les parcel·les que se sol·licita barrar estan en la vora oriental de PEIN Les Gavarres -i fins i tot fora d'aquest

ramaderia, formats amb elements verticals i longitudinals flexibles o rígids; també s'admeten les parets de pedra seca i els tancats de tipus arbustiu. Per a tancats de més de 10 ha de superfície, prèviament a la seva autorització, cal sotmetre els projectes corresponents al procediment d'avaluació d'impacte ambiental per tal de garantir el compliment del que disposen aquestes Normes i, particularment, l'article 12.e)."

...

"e) Instal·lació de tanques que impedeixin la lliure circulació de la fauna silvestre o puguin perjudicar notòriament els altres valors esmentats a l'article 1, o que entrin en contradicció amb les determinacions de l'article 10.5."

...

"A la finca s'observen vestigis d'un anterior tancament. Segons el document aportat s'observa que la voluntat de la propietat és el tancament de pràcticament tota la finca, exclouent únicament els camps de conreu, amb tanca cinegètica."

...

"En especial aquest tancament no és admissible resseguint la riera de Can Mercader (a banda del permís corresponent de l'ACA per zona de servitud i de policia), ja que els cursos d'aigua són entorns amb una funcionalitat connectora que no es pot comprometre."

"10.5 Vallas. En general, se admiten los cercados utilizados tradicionalmente para la ganadería, formados con elementos verticales y longitudinales flexibles o rígidos; también se admiten las paredes de piedra seca y los cercados de tipo arbustivo. Para cercados de más de 10 ha que superficie, previamente a su autorización, hay que someter los proyectos correspondientes al procedimiento de evaluación de impacto ambiental para garantizar el cumplimiento del que disponen estas Normas y, particularmente, el artículo 12.e)."

...

"e) Instalación de vallas que impidan la libre circulación de la fauna silvestre o puedan perjudicar notoriamente los otros valores mencionados en el artículo 1, o que entren en contradicción con las determinaciones del artículo 10.5."

...

"A la finca se observan vestigios de un anterior cierre. Según el documento aportado se observa que la voluntad de la propiedad es el cierre de prácticamente toda la finca, excluyendo únicamente los campos de cultivo, con valla cinegética."

...

"En especial este cierre no es admisible resiguiendo la riera de Can Mercader (además del permiso correspondiente del ACA por zona de servidumbre y de policía), puesto que los cursos de agua son entornos con una funcionalidad conectora que no se puede comprometer."

àmbit en algun document públic (p.e. en el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines)- i molt pròximes a construccions existents prop del nucli urbà (es fa notar que en les proximitats existeixen altres finques similars perimetrades amb tanca cinegètica i que no alberguen cap ramaderia), es considera que la parcel·la ha d'adequar-se a les activitats de l'allotjament rural amb un control eficaç enfront d'intrusos (vianants o vehicles) i altres agressions que puguin ser provocats per animals de fauna de gran grandària que es desplacin puntualment des d'àrees confrontants del parc.

Per això, la tanca cinegètica sol·licitada en el Pla Especial del qual és objecte aquesta anàlisi del CTUG i que delimitava parcialment la finca en un 68%, complia amb la tipologia permesa en la normativa vigent permetent la circulació de la fauna silvestre.

A més, conforme a l'estipulat en l'Article 6 (Reial decret 849/1986) el clos projectat se situava respectant, com no pot ser d'una altra manera, la zona de servitud de 5 o més metres del marge de la riera de Can Mercader.

No obstant això, amb motiu de l'Informe rebut, es modifica en el present PE el contorn del clos definit i s'ajusta a una superfície menor a 10Ha (segons limita l'Article 10.5 del PEIN Gavarres) de tipologia cinegètica - permesa per facilitar el moviment dels fluxos biològics i ecològics sense constituir una agressió als valors estètics de paisatge- i que es considera absolutament necessària per al desenvolupament i la seguretat de l'activitat que en la parcel·la es desenvolupa des de 2007.

L'anterior tancament, que es desconeix si va estar alguna vegada sol·licitat i/o permès, es trobava en estat de ruïna pel seu pèssim o inexistent manteniment. No obstant això, s'han mantingut els seus elements verticals per a utilitzar-los en el nou clos i aprofitar les preexistències.

En l'actualitat, l'absència de clos està implicant l'entrada irregular de persones alienes a la Propietat que es beneficien sense respecte ni control dels recursos naturals de la finca, abandonant dins de la mateixa residus assimilables a urbans i altres elements susceptibles de provocar incendis forestals, a més de produir molèsties i altres inconvenients per a l'activitat.

Es modifica i redueix el clos cinegètic proposat (vegeu pla modificat) limitant-ho a un contorn més pròxim a l'edificació de Can Mercader, mantenint així la possibilitat del desenvolupament de l'activitat descrita en punts anteriors (en referència a l'Article 11 del PEIN) i garantint la necessària seguretat de la propietat. (Vegeu documentació gràfica 007).

Cal destacar que, en la seva major longitud i en estar reculada de camins públics, la tanca que defineix aquest PE (per la seva

1.1 "Article 11. Usos, aprofitaments i actuacions compatibles"

...
"Al llarg del document presentat l'ús al qual es vol destinar Can Mercader – hotel – apareix amb diverses denominacions. El títol, per exemple, ho anomena "masia/hotel rural" però en les pàgines anteriors, a més d'aquesta denominació, s'hi refereix com a complex turístic, activitat turística rural, ús hotel, etc..."

ubicació i altura) quedara en gran part oculta per la vegetació existent.

A causa de reduïda entitat hidrològica de la riera de Can Mercader, que a més forma part d'un entorn no inundable, el nou clos proposat no compromet ni el curs d'aigua ni la funcionalitat connectora de l'espai de servitud del rierol.

És destacable considerar que el clos existent en l'actualitat que es troba també en la zona de policia d'aquesta riera, a causa de la proximitat de l'edificació a aquesta, no ha suposat cap mal en l'ecosistema al llarg de dues dècades.

Teniendo en cuenta que las parcelas que se solicita vallar están en el borde oriental de PEIN Las Gavarres -e incluso fuera de este ámbito en algún documento público (p.e. en el Catálogo de Paisatge de las Comarcas Gironinas)- y muy próximas a construcciones existentes cerca del núcleo urbano (se hace notar que en las proximidades existen otras fincas similares perimetradas con valla cinegética y que no albergan ganadería alguna), se considera que la parcela debe adecuarse a las actividades del alojamiento rural con un control eficaz frente a intrusos (viandantes o vehículos) y otras agresiones que puedan ser provocadas por animales de fauna de gran tamaño que se desplacen puntualmente desde áreas colindantes del parque.

Por ello, la valla cinegética solicitada en el Plan Especial del que es objeto este análisis del CTUG y que delimitaba parcialmente la finca en un 68%, cumplía con la tipología permitida en la normativa vigente permitiendo la circulación de la fauna silvestre.

Además, conforme a lo estipulado en el Artículo 6 (Real Decreto 849/1986) el vallado proyectado se ubicaba respetando, como no puede ser de otra manera, la zona de servidumbre de 5 o más metros del margen de la riera de Can Mercader.

No obstante, con motivo del Informe recibido, se modifica en el presente PE el contorno del vallado definido y se ajusta a una superficie menor a 10Ha (según limita el Artículo 10.5 del PEIN Gavarres) de tipología cinegética - permitida por facilitar el movimiento de los flujos biológicos y ecológicos sin constituir una agresión a los valores estéticos de paisaje- y que se considera absolutamente necesaria para el desarrollo y la seguridad de la actividad que en la parcela se desarrolla desde 2007.

El anterior cierre, que se desconoce si estuvo alguna vez solicitado y/o permitido, se encontraba en estado de ruina por su pésimo o inexistente mantenimiento. No obstante, se han mantenido sus elementos verticales para utilizarlos en el nuevo vallado y aprovechar las preexistencias.

En la actualidad, la ausencia de vallado está implicando la entrada irregular de personas ajenas a la Propiedad que se benefician sin respeto ni control de los recursos naturales de la finca, abandonando dentro de la misma residuos asimilables a urbanos y otros elementos susceptibles de provocar incendios forestales, además de producir molestias y otros inconvenientes para la actividad.

Se modifica y reduce el vallado cinegético propuesto (ver plano modificado) limitándolo a un contorno más próximo a la edificación de Can Mercader, manteniendo así la posibilidad del desarrollo de la actividad descrita en puntos anteriores (en referencia al Artículo 11 del PEIN) y garantizando la necesaria seguridad de la propiedad. (Ver documentación gráfica 007).

Cabe destacar que, en su mayor longitud y al estar retranqueada de caminos públicos, el vallado que define este PE (por su ubicación y altura) quedará en gran parte oculto por la vegetación existente.

Debido a reducida entidad hidrológica de la riera de Can Mercader, que además forma parte de un entorno no inundable, el nuevo vallado propuesto no compromete ni el curso de agua ni la funcionalidad conectora del espacio de servidumbre del arroyo.

Es destacable considerar que el vallado existente en la actualidad que se encuentra también en la zona de policía de dicha riera, debido a la proximidad de la edificación a la misma, no ha supuesto daño alguno en el ecosistema a lo largo de dos décadas.

Com s'ha explicat anteriorment els usos, aprofitaments i actuacions compatibles amb el planejament del PEIN Els Gavarres corresponen als epígrafs f), g) i h), i l'objecte del PE no és un altre sol·licitar l'autorització per a l'ampliació del 20% de l'edificació, sense modificar cap altre aspecte de l'activitat que en Can Mercader es porta desenvolupant gairebé 2 dècades.

No obstant això, amb la finalitat de no alterar l'ordre

"Artículo 11. Usos, aprovechamientos y actuaciones compatibles"

...

"A lo largo del documento presentado el uso al cual se quiere destinar Can Mercader – hotelero – aparece con varias denominaciones. El título, por ejemplo, lo denomina "masía/hotel rural" pero en las páginas anteriores, además de esta denominación, se refiere como complejo turístico, actividad turística rural, uso hotelero, etc..."

establert, CUSA-33 S.L. procedeix a la modificació de la terminologia emprada en el present Pla Especial substituint, al llarg de tot PE, qualsevol referència a l'ús pròpiament dit de la Masia de Can Mercader per "allotjament rural" amb el propòsit que, d'aquesta manera, l'activitat turística que allí s'ha desenvolupat durant més de dues dècades i que mitjançant aquest PE pretén reprendre's mantenint intacta la seva capacitat màxima legalitzada, continuï desenvolupant-se sota l'idèntic marc legal previ i no doni lloc a interpretacions errònies.

Como se ha explicado anteriormente los usos, aprovechamientos y actuaciones compatibles con el planeamiento del PEIN Les Gavarres corresponden a los epígrafes f), g) y h). y el objeto del PE no es otro solicitar la autorización para la ampliación del 20% de la edificación, sin modificar ningún otro aspecto de la actividad que en Can Mercader se lleva desarrollando casi 2 décadas.

No obstante, con el fin de no alterar el orden establecido, CUSA-33 S.L. procede a la modificación de la terminología empleada en el presente Plan Especial sustituyendo, a lo largo de todo PE, cualquier referencia al uso propiamente dicho de la Masia de Can Mercader por "alojamiento rural" con el propósito de que, de esta forma, la actividad turística que allí se ha desarrollado durante más de dos décadas, y que mediante este PE pretende reanudarse manteniendo intacta su capacidad máxima legalizada, siga desarrollándose bajo el idéntico marco legal previo y no dé lugar a interpretaciones erróneas.

1.4 "Article 12. Usos, aprofitaments i actuacions
1.5 incompatibles

d) Introducció d'espècies silvestres, vegetals o animals, no autòctones que puguin representar efectes negatius sobre els ecosistemes existents a l'espai protegit."

"Artículo 12. Usos, aprovechamientos y actuaciones incompatibles
d) Introducción de especies silvestres, vegetales o animales, no autóctonas que puedan representar efectos negativos sobre los ecosistemas existentes al espacio protegido."

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

En ningún caso la Propiedad introducirá cualquier elemento negativo para el ecosistema especificado en estos puntos d), e) o f) del artículo 12, o que no sea de carácter autóctono. La Propiedad ha manifestado taxativamente su interés por mantener los valores tradicionales del entorno, así como el mantenimiento, protección y preservación de las especies autóctonas de fauna y flora existentes en la finca y en el espacio natural de Las Gavarres, considerándolas un valor esencial de atracción para la actividad del proyecto.

1.5 "Article 15 Protecció de la flora i de la fauna 45"

"Artículo 15 Protección de la flora y de la fauna 45"

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

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

L'esbrossat realitzat en part de la parcel·la, com a mesura urgent per motius de seguretat enfront de l'elevat risc d'incendi forestal (en l'estiu de 2022 es van produir de fet un important incendi en un lloc de Les Gavarres molt pròxim), ha consistit únicament en el desbrossament de mala herba de sotabosc, no havent-se afectat ni a l'arbratge ni a espècies protegides ni tampoc a arrels

"A banda de l'informe favorable preceptiu de la SBMN hi ha d'altres àmbits potencialment afectats dels quals no es té constància que se n'hagi obtingut el permís o autorització corresponent: la Secció de Boscos i Recursos Forestals pel que fa obertura de camins i treballs forestals; l'ACA en cas d'afectar la zona de policia de la riera de Can Mercader."

Además del informe favorable preceptivo de la SBMN hay otros ámbitos potencialmente afectados de los cuales no se tiene constancia que se haya obtenido el permiso o autorización correspondiente: la Sección de Bosques y Recursos Forestales por el que hace apertura de caminos y trabajos forestales; el ACA en caso de afectar la zona de policia de la riera de Can Mercader."

1.3 *"Article 16 Protecció del patrimoni arquitectònic
Respectar i revaloritzar els elements arquitectònics de més significació; Conservar estrictament les característiques tipològiques de l'edificació; Conservar i restaurar la volumetria exterior i el tractament de les façanes; Mantenir l'estructura interna general; Respectar escrupolosament els elements d'interès històric;
Evitar tota actuació en l'entorn d'aquests edificis o construccions susceptibles de degradar-ne la imatge o desfigurar les seves perspectives."*

"Artículo 16 Protección del patrimonio arquitectónico

Respetar y revalorizar los elementos arquitectónicos de más significación;

Conservar estrictamente las características tipológicas de la edificación;

Conservar y restaurar la volumetría exterior y el tratamiento de las fachadas;

Mantener la estructura interna general;

Respetar escrupolosamente los elementos de interés histórico;

o al subsol, ja que els treballs s'han realitzat a mà, sense ús de maquinària de desbrossament i destocnat.

En ningún caso la Propiedad ha efectuado ni planificado efectuar cualquier ataque a las especies protegidas y, como ya se ha dicho, el PE tiene como objetivo esencial únicamente la ampliación del 20% de su edificación y, en consecuencia, no alterar las condiciones actuales de flora y fauna respetando así las especies autóctonas de Las Gavaras, siendo plenamente consciente de no favorecer de ninguna manera la introducción de especies alóctonas.

No se ha efectuado ni se ha planificado el arrancado de ninguna especie existente en la propiedad, salvo que así lo hayan hecho intrusos ajenos a la Propiedad, lo cual se desconoce a fecha de hoy.

El desbrozado realizado en parte de la parcela, como medida urgente por motivos de seguridad frente al elevado riesgo de incendio forestal (en el verano de 2022 se produjeron de hecho un importante incendio en un lugar de Las Gavaras muy próximo) ha consistido únicamente en el desbroce de maleza de sotobosque, no habiéndose afectado ni al arbolado ni a especies protegidas ni tampoco a raíces o al subsuelo, ya que los trabajos se han realizado a mano, sin empleo de maquinaria de desbroce y destocnado.

No s'han realitzat, ni està previst en el PE, l'obertura de nous camins, sinó exclusivament la neteja dels existents.

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

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

No se han realizado, ni está previsto en el PE, la apertura de nuevos caminos, sino exclusivamente la limpieza de los existentes.

No se ha afectado, ni está previsto hacerlo en el PE, la zona de policia de la riera de Can Mercader. La Propiedad considera esencial el mantenimiento de la vegetación de ribera propia de la riera, no sólo como elemento característico del paisaje y hábitat de innumerables especies, sino también por el valor protector y de amortiguación que dicha vegetación tiene en los procesos erosivos y de arrastre.

En caso de tener que realizar trabajos de esa naturaleza se solicitará previamente autorización de la Sección de Bosques y Recursos Forestales.

La Propietat, amb el seu enfocament i detall inclòs en aquest PE, respecta, recupera, restaura i emfatitza el valor etc de la morfologia, volum i materials de tots els elements exteriors (brancales, rellotge de sol), murs interiors (distribució) i ubicació d'escalas originals del Mas, permetent al mateix temps que es restableixin les condicions d'habitabilitat exigibles en l'allotjament rural.

Les intervencions efectuades en 2022 per a evitar el col·lapse de l'estructura i que es descriuen en el PE, corresponen al arriostament de tots els murs de càrrega del Mas (tant quant a les seves cobertes inclinades, com en forjats horitzontals i buits de pas) i s'indica per mitjà de les seves fotografies el risc real per al patrimoni arquitectònic protegit que hagués suposat no haver-lo fet.

S'aporta l'Informe Històric Arqueològic i de Valors Patrimonials sol·licitat, on es dona la documentació i justificació necessària per

Evitar toda actuación en el entorno de estos edificios o construcciones susceptibles de degradar la imagen o desfigurar sus perspectivas."

1.4 *"El document presentat confon el Document Inicial Estratègic (DIE) del tràmit d'avaluació estratègica ordinària amb l'Estudi d'Impacte i d'Integració Paisatgística (EIIP) del tràmit urbanístic, de manera que ni el contingut ni l'estructura s'ajusta al que disposa la normativa corresponent. La informació sobre les actuacions preteses es troba dispersa i es fa complicat conèixer amb exactitud què s'ha executat i què queda pendent. Les valoracions en relació a aspectes ambientals i també sobre el risc d'incendis són en la majoria de casos molt matisables."*

"El documento presentado confunde el Documento Inicial Estratégico (DIE) del trámite de evaluación estratégica ordinaria con el Estudio de Impacto y de Integración Paisajística (EIIP) del trámite urbanístico, de forma que ni el contenido ni la estructura se ajusta al que dispone la normativa correspondiente. La información sobre las actuaciones pretendidas se encuentra dispersa y se hace complicado conocer con exactitud que se ha ejecutado y que queda pendiente.

Las valoraciones en relación a aspectos ambientales y también sobre el riesgo de incendios son en la mayoría de los casos muy matisables."

1.2 *"Tipologia i ubicació de construcció auxiliar. Es planteja la construcció d'un espai auxiliar que, des de punt de vista de la SBMN té diferents aspectes a tractar: Caldrà esclarir, des del punt de vista urbanístic, quina és la superfície romanent que realment compleix amb el 20%. La ubicació proposada per la instal·lació no es considera adequada. S'ha proposat utilitzar una zona planera allunyada de l'edificació 160 m en línia recta, dins la zona de policia de la riera de Can Mercader, aprofitant l'antic espai on l'anterior propietat hi tenia una zona per a cavalls. Més enllà que caldria obtenir l'informe favorable de l'ACA per aquest motiu i que cal recalculer la superfície disponible per a ampliar en base al límit del 20%, el plantejament d'aquest nou volum és una edificació aïllada i separada del mas i caldria que una ampliació es proposés en zones més properes a l'edificació principal, per tal de mantenir una compacitat dels elements construïts*

a determinar el grau d'afectació del PE sobre aquest patrimoni. **(Vegeu Apartat 3 del present Informe).**

La Propiedad, con su enfoque y detalle incluido en este PE, respeta, recupera, restaura y enfatiza el valor etc de la morfología, volumen y materiales de todos los elementos exteriores (brancales, reloj de sol), muros interiores (distribución) y ubicación de escaleras originales del Mas, permitiendo al mismo tiempo que se reestablezcan las condiciones de habitabilidad exigibles en el alojamiento rural.

Las intervenciones efectuadas en 2022 para evitar el colapso de la estructura y que se describen en el PE, corresponden al arriostramiento de todos los muros de carga del Mas (tanto en lo relativo a sus cubiertas inclinadas, como en forjados horizontales y huecos de paso) y se indica por medio de sus fotografías el riesgo real para el patrimonio arquitectónico protegido que hubiera supuesto no haberlo hecho.

Se aporta el Informe Histórico Arqueológico y de Valores Patrimoniales solicitado, donde se da la documentación y justificación necesaria para determinar el grado de afectación del PE sobre dicho patrimonio. **(Ver Apartado 3 del presente Informe).**

El present PE queda modificat per a ajustar-se al contingut i estructura que disposa la normativa per a un DIE.

S'especifiquen amb major claredat les actuacions executades i també les previstes pel Pla Especial que encara no s'han realitzat.

Dins de les matisacions possibles, la Propietat CUSA-33 S.L. sosté la seva determinació en la recuperació i preservació mitjançant aquest PE dels valors ecològics, paisatgístics i culturals en la totalitat de la finca en què es troba Can Mercader, així com la seva protecció enfront d'actes vandàlics i risc d'incendis en les 25 Ha que conformen les 3 parcel·les.

El presente PE queda modificado para ajustarse al contenido y estructura que dispone la normativa para un DIE.

Se especifican con mayor claridad las actuaciones ejecutadas y también las previstas por el Plan Especial que aún no se han realizado.

Dentro de las matizaciones posibles, la Propiedad CUSA-33 S.L. sostiene su determinación en la recuperación y preservación mediante este PE de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales en la totalidad de la finca en que se encuentra Can Mercader, así como su protección frente a actos vandálicos y riesgo de incendios en las 25 Ha que conforman las 3 parcelas.

Aquestes qüestions queden aclarides prèviament en l'Informe resum del CTUG:

1. s'ajusta la superfície dins del 20% màxim d'ampliació permesa;
2. la ubicació de la sala polivalent de l'allotjament rural s'allunya del camí 114,56 m, complint així amb la normativa per a construccions aïllades;
3. es justifica que es projecta en una zona no inundable, en el lloc més idoni de la parcel·la per la seva planitud i en més pròxim a l'edificació de Can Mercader (150,00 m) sense que suposi la tala o cap alteració ni d'arbratge, ni de vegetació ni del subsol: qualsevol altra ubicació en terreny pla i sense arbratge de la parcel·la (camps de cultiu o zones anteriorment ocupades per cavalls) distorsionaria el paisatge, des dels camins o servituds públiques o estaria massa allunyada de l'edificació existent en Can Mercader o també seria un perill en cas de trencament de la Bassa existent si estigués al 100% de capacitat;

i evitar-ne la distribució dispersa pel medi natural. Cal tenir en compte que aquesta nova edificació també vol disposar de lavabos i altres serveis, i per tant, afegeix instal·lacions allunyades de les construccions ja establertes.

D'altra banda la tipologia proposada, que segons la documentació aportada s'inspira en barraques de pedra seca, però que planteja una coberta en forma de cúpula i que en el seu conjunt resulta impròpia dins l'espai natural protegit. "

"Tipología y ubicación de construcción auxiliar

Se plantea la construcción de un espacio auxiliar que, desde punto de vista de la SBMN tiene diferentes aspectos a tratar:

Habrà que esclarecer, desde el punto de vista urbanístico, cuál es la superficie permaneciendo que realmente cumple con el 20%.

La ubicación propuesta por la instalación no se considera adecuada. Se ha propuesto utilizar una zona planera alejada de la edificación 160 m en línea recta, dentro de la zona de policía de la riera de Can Mercader, aprovechando el antiguo espacio donde la anterior propiedad tenía una zona para caballos.

Más allá que habría que obtener el informe favorable del ACA por este motivo y que hay que recalcular la superficie disponible para ampliar en base al límite del 20%, el planteamiento de este nuevo volumen es una edificación aislada y separada del Mas y haría falta que una ampliación se propusiera en zonas más próximas a la edificación principal, para mantener una compacidad de los elementos construidos y evitar la distribución dispersa por el medio natural. Hay que tener en cuenta que esta nueva edificación también quiere disponer de lavabos y otros servicios, y por tanto, añade instalaciones alejadas de las construcciones ya establecidas.

Por otro lado la tipologia propuesta, que según la documentación aportada se inspira en barracas de piedra seca, pero que plantea una cubierta en forma de cúpula y que en su conjunto resulta impropia dentro del espacio natural protegido.

4. la Propietat modifica en aquest PE els serveis de la nova construcció eliminant els lavabos públics perquè l'impacte sigui nul; i
5. en pla adjunt es localitzen totes les ubicacions en terreny pla de la parcel·la que s'han rebutjat pels motius exposats; la resta de les ubicacions possibles exigirien una considerable i no desitjable tala d'arbratge i vegetació.

(Vegeu documentació gràfica 004, 005 i 006).

Es redissenya en aquest Pla Especial modificat la definició de la morfologia i els materials de la construcció aïllada proposada (vegeu plans modificats) mantenint el concepte exterior vernacle de barraca amb cúpula semiesfèrica basat l'estudi de l'arquitectura tradicional catalana -vegeu pàgines de 54 a 109 (cúpules semiesfèriques) capítol. Les barraques de pedra seca de la publicació La pedra seca de BRAU edicions. (Ver documentació gràfica 010 i 011).

Estas cuestiones quedan aclaradas previamente en el Informe resumen del CTUG:

1. se ajusta la superficie dentro del 20% máximo de ampliación permitida;
2. la ubicación de la sala polivalente del alojamiento rural se aleja del camino 114,56 m, cumpliendo así con la normativa para construcciones aisladas;
3. se justifica que se proyecta en una zona no inundable, en el lugar más idóneo de la parcela por su planeidad y en más cercano a la edificación de Can Mercader (150,00 m) sin que suponga la tala o alteración alguna ni de arbolado, ni de vegetación ni del subsuelo: cualquier otra ubicación en terreno plano y sin arbolado de la parcela (campos de cultivo o zonas anteriormente ocupadas por caballos) distorsionaría el paisaje, desde los caminos o servidumbres públicas o estaría demasiado alejada de la edificación existente en Can Mercader o también sería un peligro en caso de rotura de la Balsa existente si estuviera al 100% de capacidad;
4. la Propiedad modifica en este PE los servicios de la nueva construcción eliminando los aseos públicos para que el impacto sea nulo; y
5. en plano adjunto se localizan todas las ubicaciones en terreno plano de la parcela que se han desechado por los motivos expuestos; el resto de las ubicaciones posibles exigirían una considerable y no deseable tala de arbolado y vegetación.

(Ver documentació gràfica 004, 005 i 006).

Se rediseña en este Plan Especial modificado la definición de la morfología y los materiales de la construcción aislada propuesta (ver planos modificados) manteniendo el concepto exterior vernáculo de barraca con cúpula semiesférica basado el estudio de la arquitectura tradicional catalana -ver páginas de 54 a 109 (cúpulas semiesféricas) capítulo. Las barracas de piedra seca de la publicación La pedra seca de BRAU edicions. (Ver documentació gràfica 010 y 011).

1.5 "Entorn de la bassa.

La bassa de Can Mercader té un origen artificial i es va originar fruit d'extracció de material. Els darrers anys ha acusat la sequera prolongada que ha patit el Massís. En el document es reconeix que s'han fet actuacions en el seu entorn i s'ha netejat, a partir d'unes valoracions subjectives de l'estat de la bassa.

En tot aquest entorn de la bassa hi ha cites anteriors de la presència d'espècies protegides amb categoria Vulnerable – Isoetes durieui i Airopsis tenella - (Resolució ACC/3929/2023). Aquestes espècies són pròpies d'entorns entollats temporalment.

La bassa -antiga pedrera abandonada- figura en la fitxa cadastral de la parcel·la (REF. 17049A008001110000US) com 3.000 m² construïts de caràcter AGRARI i és, per tant, notòria la seva condició artificial. La bassa en qüestió no ha suposat, en el seu aproximadament mig segle d'existència, la generació d'un ecosistema protegit, tal com apunta el propi Informe CTUG, i constitueix un lloc on les aigües estancades comprometen directament a nivell de salubritat l'activitat d'allotjament rural tan pròxima. És per això que s'ha realitzat una neteja vegetal (petits arbustos i herbes) del fons que es trobava a la intempèrie en 2023 a causa de l'absència de pluges dels últims anys.

L'allotjament rural de Can Mercader es troba a una distància tan sols de 63,13 metres (vegeu pla de localització) de la bass

S'ha consultat al Consorci de les Gavarres les localitzacions conegudes d'aquestes espècies i totes elles es troben fora de l'abast de les actuacions, tant de les realitzades com de les pendents.

D'altra banda, la bassa és un punt molt interessant per a la fauna, com a abeurador, però també com a alimentació i per amfibis. Caldria que la propietat s'assessorés adequadament abans de realitzar qualsevol actuació. De la mateixa manera no es considera adequat que aquest entorn quedi inclòs dins el tancament de la finca.

Un dels aspectes importants a tenir en compte és que la bassa es pugui preservar naturalitzada sense peixos pel seu interès com a punt de reclutament d'amfibis (Gripau d'esperons, reineta, tritó verd i tritó palmat...) i amb la mínima transformació (evitar-hi cap tipus d'aportació d'aigües que no siguin l'escorrentia superficial). La bassa acumula aigua en els episodis de pluja extraordinaris però en general no és molt impermeable i tendeix a buidar-se ràpidament amb grans oscil·lacions de la làmina d'aigua."

"Entorno a la balsa.

La balsa de Can Mercader tiene un origen artificial y se originó fruto de extracción de material. Los últimos años ha acusado la sequía prolongada que ha sufrido el macizo. En el documento se reconoce que se han hecho actuaciones en su entorno y se ha limpiado, a partir de unas valoraciones subjetivas del estado de la balsa.

En todo este entorno a la balsa hay citas anteriores de la presencia de especies protegidas con categoría Vulnerable – Isoetes durieui y Airopsis tenella - (Resolución ACC/3929/2023). Estas especies son propias de entornos encharcados temporalmente.

Se ha consultado al Consorcio de las Gavarres las localizaciones conocidas de estas especies y todas ellas se encuentran fuera del alcance de las actuaciones, tanto de las realizadas como de las pendientes.

Por otro lado, la balsa es un punto muy interesante para la fauna, como abrevadero, pero también como alimentación y por anfibios. Haría falta que la propiedad se asesorara adecuadamente antes de realizar cualquier actuación. Del mismo modo no se considera adecuado que este entorno quede incluido dentro del cierre de la finca.

Uno de los aspectos importantes a tener en cuenta es que la balsa se pueda preservar naturalizada sin pescados por su interés como punto de reclutamiento de anfibios (Sapo de acicatas, reineta, tritón verde y tritón palmat...) y con la mínima transformación (evitar ningún tipo de aportación de aguas que no sean la escorrentía superficial). La balsa acumula agua en los episodios de lluvia extraordinarios, pero en general no es muy impermeable y tiende a vaciarse rápidamente con grandes oscilaciones de la lámina de agua.

artificial i no pot desenvolupar-se amb seguretat en presència de zones enfangades i sense un control d'aquesta cavitat susceptible de tenir aigua estancada per escorrentia, amb la consegüent proliferació de bacteris, microorganismes i tota sort d'insectes, alguns dels quals són vectors de transmissió de malalties, que poden danyar directament les activitats o fins i tot la salut de les persones que gaudeixin de l'allotjament rural. És un fet que la bassa, fins i tot en períodes de sequera extrema esdevinguda recentment, mai arriba a buidar-se completament, deixant un volum residual constant d'aigua, amb una profunditat aproximada d'1 metre. Aquest fet fa que es consideri la bassa com un lloc amb risc per a persones alienes a la finca, amb els perjudicis que podria implicar a la Propietat. Per això es considera absolutament necessari que el clos cinègic que aquest PE sol·licita inclogui la superfície construïda d'aquesta bassa per dos motius essencials:

1. que es pugui limitar l'accés lliure a persones que puguin introduir espècies de peixos o altres espècies que puguin afectar l'activitat de l'allotjament rural, i
2. que s'afavoreixi l'ús de la mateixa com a lloc de cria per als amfibis o abeurador de petits mamífers i avifauna. La vaja cinègica permetrà la lliure circulació de fauna de menor grandària que no suposi una amenaça i risc directe als usuaris de l'allotjament rural.

Per tot això, en resum, el motiu de la sol·licitud de la inclusió d'aquesta antiga pedrera (tan pròxima a l'edificació) en l'envolupant del clos cinègic (que permet l'accés d'amfibis i altres espècies silvestres de l'entorn) no és un altre que protegir-la d'intrusos que puguin provocar molèsties i danys en la herpetofauna, petits mamífers, ocells, així com a les persones allotjades.

La balsa -antigua cantera abandonada- figura en la ficha catastral de la parcela (REF. 17049A008001110000US) como 3.000 m² construidos de carácter AGRARIO y es, por tanto, notoria su condición artificial. La balsa en cuestión no ha supuesto, en su aproximadamente medio siglo de existencia, la generación de un ecosistema protegido, tal y como apunta el propio Informe CTUG, y constituye un lugar donde las aguas estancadas comprometen directamente a nivel de salubridad la actividad de alojamiento rural tan próxima. Es por ello por lo que se ha realizado una limpieza vegetal (pequeños arbustos y hierbajos) del fondo que se encontraba a la intemperie en 2023 debido a la ausencia de lluvias de los últimos años.

El alojamiento rural de Can Mercader se encuentra a una distancia tan solo de 63,13 metros (ver plano de localización) de la balsa artificial y no puede desarrollarse con seguridad en presencia de zonas enfangadas y sin un control de dicha cavidad susceptible de tener agua estancada por escorrentía, con la consiguiente proliferación de bacterias, microorganismos y toda suerte de insectos, algunos de los cuales son vectores de transmisión de enfermedades, que pueden dañar directamente las actividades o incluso la salud de las personas que disfruten del alojamiento rural. Es un hecho que la balsa, aun en periodos de sequía extrema acaecida recientemente, nunca llega a vaciarse completamente, dejando un volumen residual constante de agua, con una profundidad aproximada de 1 metro. Este hecho hace que se considere la balsa como un lugar con riesgo para personas ajenas a la finca, con los perjuicios que podría acarrear a la Propiedad. Por ello se considera absolutamente necesario que el vallado cinético que este PE solicita incluya la superficie construida de dicha balsa por dos motivos esenciales:

1. que se pueda limitar el acceso libre a personas que puedan introducir especies de peces u otras especies que puedan afectar a la actividad del alojamiento rural, y
2. que se favorezca el uso de la misma como lugar de cría para los anfibios o abrevadero de pequeños mamíferos y avifauna. La vaja cinética permitirá la libre circulación de fauna de menor tamaño que no suponga una amenaza

1.4

"Piscina.

Actualment l'anterior piscina ha estat substituïda per una altra amb una forma poc convencional. El Pla Especial de les Gavarres no disposa de normativa específica per aquest particular però en base al què es disposa a l'article 10.4 cal tenir en compte en el seu disseny les següents consideracions:

Aspectes relacionats amb la integració paisatgística:

- *com a norma general es demana que la piscina tingui l'aspecte més naturalitzat possible i això refereix tant als materials emprats com al cromatisme. Així, es valora l'ús de colors més terrosos, verdosos o beixos, i es demana prescindir del color blau. La idea és apropar-se més a l'aspecte de bassa tradicional.*

- *les piscines es construïran preferentment sense paviments en el seu perímetre. En cas de resultar necessàries les superfícies pavimentades a l'entorn de la piscina hauran de ser el més reduïdes possible i sempre executades amb colors propis de l'entorn on s'ubiquen i preferentment amb materials propis de la zona. El coronament del vas i el paviment a l'entorn de la piscina haurien de tenir un tractament unitari, sense diferenciar coronament i paviment.*

- *l'entorn del vas hauria de mantenir una urbanització mínima per tal d'adequar-se a l'entorn i ha de tenir en compte aspectes com la il·luminació, ja que estem dins espai natural protegit, zona de protecció lumínica màxima E1.*

- *no s'admet la cobertura de la piscina amb cap tipus d'estructura. Només es podran utilitzar cobertures de protecció a nivell de terra (lones, persianes, etc.) que hauran de ser també, preferentment, de colors foscos.*

- *si es pretén algun tipus d'enjardinament, aquest sempre ha de ser amb espècies autòctones i pròpies de l'entorn. Especialment important defugir de l'ús de gespes i de superfícies amb requeriments hídrics elevats per a reg.*

Aspectes relacionats amb la protecció de la fauna

- *un dels aspectes més rellevants és que la piscina no esdevingui una trampa mortal per diferents espècies de fauna, sobre tot amfibis, però no únicament perquè una piscina és un punt d'aigua que pot atraure molts altres animals que s'acostin a beure. Per minimitzar aquest risc es pot encarar de diverses maneres:*

y riesgo directo a los usuarios del alojamiento rural.

Por todo ello, en resumen, el motivo de la solicitud de la inclusión de esta antigua cantera (tan próxima a la edificación) en la envolvente del vallado cinético (que permite el acceso de anfibios y otras especies silvestres del entorno) no es otro que protegerla de intrusos que puedan provocar molestias y daños en la herpetofauna, pequeños mamíferos, aves, así como a las personas alojadas.

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

La superfície total ocupada amb la nova piscina manté els metres legalitzats amb les dues existents anteriorment (36+18=54 m²).

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

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

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

La il·luminació d'aquest entorn està produïda mitjançant vestits de bany horitzontals, únicament per l'interior del got de la piscina,

• *que el mateix disseny de la piscina permeti que els animals que caiguin accidentalment puguin sortir per ells mateixos. Això seria possible si la piscina té un pendent amb zona de platja que permeti que puguin sortir, o esglaons submergits. Si el vas no disposa d'aquests elements, o complementàriament, es poden instal·lar rampes d'evacuació per tal d'evitar ofegaments.*

• *que es disposi d'elements que impedeixin l'accés de la fauna salvatge a la piscina, mitjançant una tanca. En qualsevol cas, si l'entorn del recinte de la piscina – o de la finca - es troba tancat, això pot impedir l'accés d'animals de major envergadura però no evita l'accés de rèptils o amfibis, i per aquest motiu és recomanable pensar en un sistema combinat amb l'anterior punt."*

"Piscina.

Actualmente la anterior piscina ha sido sustituida por otra con una forma poco convencional. El Plan Especial de las Gavarres no dispone de normativa específica por este particular pero en base al que se dispone en el artículo 10.4 hay que tener en cuenta en su diseño las siguientes consideraciones:

Aspectos relacionados con la integración paisajística:

- como norma general se pide que la piscina tenga el aspecto más naturalizado posible y esto refiere tanto a los materiales empleados como al cromatismo. Así, se valora el uso de colores más terrosos, verdosos o beixos, y se pide prescindir del color azul. La idea es acercarse más al aspecto de balsa tradicional.
- las piscinas se construirán preferentemente sin pavimentos en su perímetro. En caso de resultar necesarias las superficies pavimentadas en el entorno de la piscina tendrán que ser lo más reducidas posible y siempre ejecutadas con colores propios del entorno donde se ubican y preferentemente con materiales propios de la zona. El coronamiento del vaso y el pavimento en el entorno de la piscina tendrán que tener un tratamiento unitario, sin diferenciar coronamiento y pavimento.
- el en torno al vaso tendría que mantener una urbanización mínima para adecuarse al entorno y tiene que tener en cuenta aspectos como la iluminación, puesto que estamos dentro de espacio natural protegido, zona de protección luminica máxima E1.

- no se admite la cobertura de la piscina con ningún tipo de estructura. Solo se podrán utilizar coberturas de protección a nivel de tierra (lonas, persianas, etc.) que tendrán que ser también, preferentemente, de colores oscuros.

- si se pretende algún tipo de ajardinamiento, este siempre tiene que ser con especies autóctonas y propias del entorno. Especialmente importante rehuir del uso de céspedes y de superficies con requerimientos hídricos elevados para riego.

Aspectos relacionados con la protección de la fauna:

- uno de los aspectos más relevantes es que la piscina no acontezca una trampa mortal por diferentes especies de fauna, sobre todo anfibios, pero no únicamente porque una piscina es un punto de agua que puede atraer otros muchos animales que se acerquen a beber. Para minimizar este riesgo se puede encarar de varias maneras:

- que el mismo diseño de la piscina permita que los animales que caigan accidentalmente puedan salir por ellos mismos. Esto sería posible si la piscina tiene una pendiente con zona de playa que permita que puedan salir, o peldaños sumergidos. Si el vaso no dispone de estos elementos, o complementariamente, se pueden instalar rampas de evacuación para evitar ahogamientos.

- que se disponga de elementos que impidan el acceso de la fauna salvaje a la piscina, mediante una valla. En cualquier caso, si el en torno al recinto de la piscina – o de la finca - se encuentra cerrado, esto puede impedir el acceso de animales de mayor envergadura pero no evita el acceso de reptiles o anfibios, y por este motivo es recomendable pensar en un sistema combinado con el anterior punto."

de manera que no existeix enlluernament i complint amb els nivells màxims permesos.

El PE no defineix cap cobertura per a aquesta piscina.

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

Según detalla el PE han sido sustituidas las 2 piscinas prefabricadas de forma rectangular que se encontraban empotradas en el terreno, a 16,13 m y 40,10 m de distancia de la edificación principal respectivamente. Debe tenerse en consideración además de la piscina que cita el Informe, la piscina legalizada en el emplazamiento que estaba a fecha de abril de 2022 enterrada parcialmente y con un jacuzzi prefabricado en su lugar.

La superficie total ocupada con la nueva piscina mantiene los metros legalizados con las dos existentes anteriormente (36+18=54 m²).

La forma orgánica de la nueva piscina propuesta dialoga con otros volúmenes construidos originales circundantes a la edificación de Can Mercader como puede ser el muro de la era o la propia balsa; se asemeja más incluso a la morfología de meandros de la riera de Can Mercader y todos los caminos y la orografía en general del paraje que no incluye la línea recta como elemento natural. Una forma de piscina rectangular, tradicional en un entorno urbano, sería (y de hecho era) mucho más agresiva con el paisaje. La distancia en la que se ubica la nueva piscina -59,26 m- cumple la distancia máxima permitida a la edificación a la que está vinculada (dentro de un radio máximo de 75 m del punto central de la edificación según POUM Art VII 2.16.10). Se puede apreciar en foto aérea del año de 2007 su agresividad al entorno por su forma rectangular y por su fondo pintado en color azul (más propia de un entorno urbano) con lo cual la mejora por medio de este PE de este elemento que incluye el alojamiento rural es más que considerable.

El material de revestimiento proyectado cumple con la normativa vigente: es continuo a base de capas de arena de cuarzo de color beige antideslizante sin juntas ni fisuras y sin piezas cerámicas.

Este PE no se define pavimento perimetral alguno ya que se emplaza en la planicie de hierba (compuesta por especies gramíneas autóctonas, no césped de jardinería) que circunda la edificación, sin caminos pavimentados de acceso y rodeada de ligeras pendientes en el terreno que la integran de forma total. El vaso y su coronación tienen el mismo tratamiento a base de arena de cuarzo. A nivel de funcionamiento la piscina es de carácter desbordante y cumple todo lo especificado en las normativas para usos públicos. La iluminación de ese entorno está producida mediante bañadores horizontales, únicamente en el interior del vaso de la piscina, de modo que no exista deslumbramiento y cumpliendo con los niveles máximos permitidos.

El PE no define cobertura alguna para esta piscina.

El acceso a esta piscina está diseñado por medio de una rampa/playa, con lo cual se cumple lo que sugiere el Informe y nunca será una trampa mortal para diferentes especies de fauna, sobre todo anfibios. En todo caso, la piscina debe de estar incluida en la superficie del vallado solicitado que delimita la zona de actividades del alojamiento rural evitando el acceso a la misma de la fauna de mayor tamaño. No obstante, el diseño (forma helicoidal redondeada) de la piscina con su rampa de acceso permitirá la salida de cualquier tipo de fauna por sus propios medios, evitando provocar la muerte de la fauna que acceda eventualmente a la misma. Por medio de toda esta planificación, en todo momento, estará correctamente controlada la salubridad del agua, evitándose riesgos para la salud de los usuarios del alojamiento rural que puedan derivarse de la presencia incontrolada de fauna.

1.5 "Enjardinament.

Pel que fa l'enjardinament, cal prescindir de l'ús de gespa i d'altres recobriments vegetals demandants de grans quantitats d'aigua.

...

la selecció d'espècies s'ha de limitar a aquelles autòctones i pròpies de l'entorn.

...

es prohibeix de forma expressa l'ús d'espècies exòtiques amb caràcter invasor."

"Ajardinamiento.

Por el que hace el ajardinamiento, hay que prescindir del uso de césped y otros recubrimientos vegetales demandantes de grandes cantidades de agua.

...

la selección de especies se tiene que limitar a aquellas autóctonas y propias del entorno.

...

se prohíbe de forma expresse el uso de especies exóticas con carácter invasor."

1.5 "El document del PEU cita que es pretén excloure la finca de l'activitat de caça. Es recorda que actualment es troba inclosa dins l'àrea privada de caça G-10271 de la Societat de Caçadors de Cassà i que l'exclusió requereix del tràmit pertinent."

"El documento del PIE cita que se pretende excluir la finca de la actividad de caza. Se recuerda que actualmente se encuentra incluida dentro del área privada de caza G-10271 de la Sociedad de Cazadores de Cassà y que la exclusión requiere del trámite pertinente."

1.4 Els establiments de turisme rural són compatibles amb l'exercici d'altres activitats de prestació de serveis desenvolupades dins la mateixa explotació on estan situats, sens perjudici del compliment de la normativa urbanística i sectorial que sigui d'aplicació a aquestes activitats.

Los establecimientos de turismo rural son compatibles con el ejercicio otras actividades de prestación de servicios desarrolladas dentro de la misma explotación donde están situados, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial que sea de aplicación a estas actividades.

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

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

Se mantienen las mismas superficies de prados alrededor de la Masía. El ajardinamiento estará realizado con especies autóctonas y propias del entorno. Se ajustará su selección a los dos documentos citados en el Informe: "Medidas para favorecer los polinizadores en la restauración ambiental" y "Lista de Especies Invasoras", por lo que se especifica concretamente que no se plantará ninguna especie exótica con carácter invasor.

Como ya se ha mencionado anteriormente, la Propiedad tiene como objetivo principal en su diseño de zonas exteriores el fomento de las especies autóctonas propias de Las Gavarres, cuyo mantenimiento y riego constituyen la alternativa más sostenible.

La Propietat CUSA-33 S.L. és coneixedora d'aquesta situació de la parcel·la i prèviament a la represa de l'allotjament rural realitzarà el tràmit necessari per a l'exclusió de les 3 parcel·les de la seva propietat com a àrees de caça registrades.

La Propiedad CUSA-33 S.L. es conocedora de esta situación de la parcela y previamente a la reanudación del alojamiento rural realizará el trámite necesario para la exclusión de las 3 parcelas de su propiedad como áreas de caza registradas.

Can Mercader, com a allotjament rural que presta els seus serveis des de fa dues dècades, amb la ulterior aprovació del PE presentat, continuarà prestant la mateixa tipologia de serveis concordes amb la seva naturalesa, i amb la mateixa capacitat màxima, sense perjudici del compliment de la normativa urbanística i sectorial que sigui aplicable a aquestes activitats.

La diferència essencial respecte a l'activitat anteriorment autoritzada és que s'incrementarà únicament la seva superfície en un 20%, tal com permet el planejament vigent.

Can Mercader, como alojamiento rural que presta sus servicios desde hace dos décadas, con la ulterior aprobación del PE presentado, seguirá prestando la misma tipología de servicios acordes con su naturaleza, y con la misma capacidad máxima, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial que sea de aplicación a estas actividades.

La diferencia esencial respecto a la actividad anteriormente autorizada es que se incrementará únicamente su superficie en un 20%, tal y como permite el planeamiento vigente.

INFORME (extractes)
DEPARTAMENT DE CULTURA.
Serveis Territorials a Girona
EXPEDIENT OTAAGI20240137
INFORME (EXTRACTOS)
DEPARTAMENTO DE CULTURA. SERVICIOS TERRITORIALES DE GIRONA
EXPEDIENTE OTAAGI20240137

INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓ I NOTES
INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓN Y NOTAS

1.3

"Pel que fa al patrimoni arqueològic i paleontològic, en la finca objecte del pla especial no hi consta cap jaciment.

Pel que fa al patrimoni arquitectònic, es valora positivament la recuperació del conjunt protegit de Can Mercader i de l'activitat concedida com a garants de la conservació de les seves estructures originals.

En relació al sostre construït, la proposta és respectuosa amb el volum actual per al qual només planteja petites modificacions i/o ampliacions de sostre que no afecten la lectura del conjunt i en algun cas fins i tot milloren l'estabilitat del terreny de contenció de la bassa molt propera a l'extrem oest de la construcció."

"En cuanto al patrimonio arqueológico y paleontológico, en la finca objeto del plan especial no consta ningún yacimiento.

En cuanto al patrimonio arquitectónico, se valora positivamente la recuperación del conjunto protegido de Can Mercader y de la actividad concedida como garantes de la conservación de sus estructuras originales.

En relación al techo construido, la propuesta es respetuosa con el volumen actual para el cual solo plantea pequeñas modificaciones y/o ampliaciones de techo que no afectan la lectura del conjunto y en algún caso incluso mejoran la estabilidad del terreno de contención de la balsa muy próxima al extremo oeste de la construcción."

La impossibilitat de la recuperació en termes estrictes del volum original de Can Mercader radica, com pot deduir-se de l'Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials adjunt, que, fins a 2022 aquesta edificació ha sofert al llarg dels segles i especialment durant el transcurs del segle XX, innombrables afegits i modificacions, tant en la seva volumetria com en el tractament dels seus buits de façana i materials de construcció i revestiments utilitzats. (Vegeu Apartat 3 del present Informe).

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

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

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

La imposibilidad de la recuperación en términos estrictos del volumen original de Can Mercader radica, como puede deducirse del Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales adjunto, en que, hasta 2022 esta edificación ha sufrido a lo largo de los siglos y especialmente durante el transcurso del siglo XX, innumerables añadidos y modificaciones, tanto en su volumetría como en el tratamiento de sus huecos de fachada y materiales de construcción y revestimientos utilizados. (Ver Apartado 3 del presente Informe).

Únicamente figuran en las fichas de protección (incluidas en este PE) imágenes de su fachada principal, donde puede confirmarse que tanto su volumetría como los huecos, brancales y reloj de sol son los únicos elementos que han perdurado en el tiempo, y ni siquiera en su totalidad ya que, tanto en los extremos Este como en el Oeste de la

1.3 *"No obstant, s'observen alguns aspectes en relació a la composició de façanes i al tractament dels seus paraments que podrien ser disconformes als criteris de protecció contemplats a la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. Més enllà de la incorporació d'obertures a la zona ampliada de planta baixa, al seu extrem nord oest, es plantegen modificacions puntuals en diversos paraments per ajustar els requeriments d'habitabilitat a la nova distribució interior. Entre elles són rellevants algunes actuacions:*

- *Façana est: substitució d'una finestra a planta baixa, amb llinda, brancals i ampit de pedra, per una porta de caràcter contemporani.*
- *Façana nord: incorporació de dues noves finestres a planta primera.*
- *Façana oest: modificació general de totes les obertures originals de planta baixa, incloses les ara incorporades a l'espai interior resultat de la reforma.*
- *Pati, façana est: tapiat de dues finestres de planta primera i obertura d'un gran finestral al centre del parament.*
- *Pati, façana nord: tapiat de porta en planta baixa i nova obertura en planta primera."*

"No obstante, se observan algunos aspectos en relación a la composición de fachadas y al tratamiento de sus menajes que podrían ser disconformes a los criterios de protección contemplados a la Ley 9/93, de 30 de septiembre, del patrimonio cultural catalán. Más allá de la incorporación de aperturas a la zona ampliada de planta baja, en su extremo norte oeste, se plantean modificaciones puntuales en varios menajes para ajustar los requerimientos de habitabilidad a la nueva distribución interior. Entre ellas son relevantes algunas actuaciones:

- *Fachada este: sustitución de una ventana a planta baja, con dintel, jambas y alféizar de piedra, por una puerta de carácter contemporáneo.*
- *Fachada norte: incorporación de dos nuevas ventanas a planta primera.*
- *Fachada oeste: modificación general de todas las aperturas originales de planta baja, incluidas las ahora incorporadas en el espacio interior resultado de la reforma.*
- *Patio, fachada este: tapiado de dos ventanas de planta primera y apertura de un gran ventanal en el centro del paramento.*
- *Patio, fachada norte: tapiado de puerta en planta baja y nueva apertura en planta primera."*

fachada principal (Fachada Sur) esta construcción de tipo basilical tiene adheridos sendos volúmenes cerrados que han modificado las fachadas Este y Oeste originales. Con esta situación de partida en la que no existe ni un solo volumen puro que se pueda recuperar, todas las actuaciones -tanto realizadas como previstas- que figuran en los planos presentados en el presente PE tratan de en primer lugar de detener el proceso constructivo degenerativo (producido por el abandono y mal mantenimiento interior de la edificación) que hubiera desembocado en un colapso irrecuperable de la edificación, y en segundo lugar armonizar los elementos reconocibles como originales con los que se han ido añadido en el tiempo y los que son objeto específico de este PE con el fin de recuperar con unas condiciones de habitabilidad adecuadas para el alojamiento rural que se gestiona en Can Mercader, y en todo caso las propias de un edificio habitado.

En el presente PE, se han tomado como referencia 3 fuentes: la planta y fotografías del catálogo de patrimonio de 1982, la ficha del POUM (2009) sin documentación gráfica y la ficha de inventario de masías de 2011 del Ayuntamiento de Cassà de la Selva.

Es descriuen les solucions i la seva justificació, o si és el cas la modificació del PE presentat, fent referència a cadascuna de les façanes de Can Mercader. Es completa la informació per a la seva valoració mitjançant l'Informe Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials adjunt.

La reduïda zona ampliada en l'extrem Oest de l'edificació (que computa com a part del 20% d'ampliació sol·licitada per mitjà d'aquest PE) correspon a l'espai on es localitzaran les instal·lacions tècniques de l'edifici i que anteriorment se situaven en l'extrem oposat de la mateixa façana en un habitatge impossible de superfície insuficient. El nou buit en Façana Nord d'accés de servei és necessari perquè puguin situar-se i mantenir-se aquestes instal·lacions tècniques. Façana Est: es recuperarà l'estat original de la finestra de cuina que va ser realitzada per a poder introduir l'equipament de cuina des de l'exterior.

Façana Nord: s'afegeixen 2 buits amb les dimensions idèntiques (60x70 cm) als existents en la planta baixa per a poder garantir la ventilació dels espais interiors; per les seves característiques es pot assegurar que cap és original ja que no tenen llinda superior de pedra.

Façana Oest: eliminació de tots els buits de format modern que són substituïts per uns altres de dimensions 60x70 cm més propis de la configuració del basament de construccions protegides similars i que es repeteixen en aquest edifici en la Façana Nord.

Pati. Façana Est. Se substitueixen dos buits no originals de la construcció per un d'idèntic format als 2 existents en la Façana Sud del mateix Pati.

Pati. Façana Nord. Sense modificar els brancals existents s'anul·la el passo a la cuina per a poder mantenir la xemeneia original interior. L'obertura de planta primera no és nova ja que era el buit on arribava l'escala de formigó que desafortunadament es va construir en aquest pati.

La volumetria essencialment és l'existent i la descriu l'Informe

presentat per l'arqueòloga, si bé totes les actuacions en façana es resolen mitjançant un revestiment de maçoneria de pedra executada de manera tradicional amb la finalitat que es mimetitzin amb la resta de l'edifici existent i eliminant tots els buits de format modern (amb vidres i fusteria de fusta) que existien des d'almenys l'any 2007 i que desvirtuaven amb agressivitat tot el conjunt en concret en la seva Façana Oest.

Les noves finestres que es repeteixen en general en els murs de maçoneria de Façanes Nord i Oest tenen el format idèntic a les de la Façana Nord (60x70 cm), conformant així un aspecte massís de basament més propi de les edificacions originals. En les Façanes Sud reculades, els dos buits de la façana principal repliquen l'existent en l'ampliació oest de la planta baixa de façana principal.

D'aquesta manera, tots els buits incorporats en el PE fan referència amb buits existents en l'edificació, siguin de la data origen que siguin, però sempre evitant referències a l'arquitectura moderna.

A més, com descriu aquest PE, s'eliminen construccions inconnexes i de baixa qualitat constructiva tant als voltants pròxims a l'edificació com a l'interior del pati.

Se describen las soluciones y su justificación, o en su caso la modificación del PE presentado, haciendo referencia a cada una de las fachadas de Can Mercader. Se completa la información para su valoración mediante el Informe Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales adjunto.

La reducida zona ampliada en el extremo Oeste de la edificación (que computa como parte del 20% de ampliación solicitada por medio de este PE) corresponde al espacio donde se localizarán las instalaciones técnicas del edificio y que anteriormente se situaban en el extremo opuesto de la misma fachada en un habitáculo imposible de superficie insuficiente. El nuevo hueco en Fachada Norte de acceso de servicio es necesario para que puedan ubicarse y mantenerse dichas instalaciones técnicas.

Fachada Este: se recuperará el estado original de la ventana de cocina que fue realizada para poder introducir el equipamiento de cocina desde el exterior.

Fachada Norte: se añaden 2 huecos con las dimensiones idénticas (60x70 cm) a los existentes en la planta baja para poder garantizar la ventilación de los espacios interiores; por sus características se puede asegurar que ninguno es original ya que no tienen dintel superior de piedra.

Fachada Oeste: eliminación de todos los huecos de formato moderno que son sustituidos por otros de dimensiones 60x70 cm más propios de la configuración del basamento de construcciones protegidas similares y que se repiten en este edificio en la fachada norte.

Patio. Fachada Este. Se sustituyen dos huecos no originales de la construcción por uno de idéntico formato a los 2 existentes en la Fachada Sur del mismo Patio.

Patio. Fachada Norte. Sin modificar los brancales existentes se anula el paso a la cocina para poder mantener la chimenea original interior. La apertura de planta primera no es nueva ya que era el hueco a donde llegaba la escalera de hormigón que desafortunadamente se construyó en dicho patio.

La volumetría esencialmente es la existente y la describe el Informe presentado por la arqueóloga, si bien todas las actuaciones en fachada se resuelven mediante un revestimiento de mampostería de piedra ejecutada de forma tradicional con el fin de que se mimeticen con el resto del edificio existente y eliminando todos los huecos de formato moderno (con vidrios y carpintería de madera) que existían desde por lo menos el año 2007 y que desvirtuaban con agresividad todo el conjunto en concreto en su Fachada Oeste.

Las nuevas ventanas que se repiten en general en los muros de mampostería de Fachadas Norte y Oeste tienen el formato idéntico a las de la fachada norte (60x70 cm), conformando así un aspecto macizo de basamento más propio de las edificaciones originales.

En las Fachadas Sur retranqueadas, los dos huecos de la fachada principal replican el existente en la ampliación oeste de la planta baja de fachada principal.

- 1.3 "Més enllà de les modificacions en relació a la composició original de façanes i a la relació entre plens i buits, s'observa l'eliminació en la majoria de casos de les seccions esqueixades existents a l'interior de les obertures per obtenir seccions de brancals rectangulars que permeten incorporar-hi marcs contemporanis de planxa d'acer, solució que s'aplica també, de forma generalitzada, a la majoria d'obertures de pas interiors. Per altra banda, s'observa un tractament de façana aplicat sobre els paraments, a base de lames verticals de fusta que, tot i ser visiblement superposat i reversible, altera la lectura de la composició original."

"Más allá de las modificaciones en relación a la composición original de fachadas y a la relación entre plenos y vacíos, se observa la eliminación en la mayoría de casos de las secciones rasgadas existentes en el interior de las aperturas para obtener secciones de jambas rectangulares que permiten incorporar marcos contemporáneos de plancha de acero, solución que se aplica también, de forma generalizada, a la mayoría de aperturas de paso interiores. Por otro lado, se observa un tratamiento de fachada aplicado sobre los paramentos, a base de lamas verticales de madera que, a pesar de ser visiblemente superpuesto y reversible, altera la lectura de la composición original."

- 1.3 "Entre les actuacions no adequades, també realitzades, es recullen: l'eliminació sistemàtica de tots els revestiments, tant exteriors si n'hi havia com interiors, els tractaments de neteja aplicats sobre murs de paredat mitjançant tècniques inadequades com el sorrejat, la utilització de materials impropis en el tipus de construcció tradicional com morters de ciment, etc."

"Entre las actuaciones no adecuadas, también realizadas, se recogen: la eliminación sistemática de todos los revestimientos, tanto exteriores si había como interiores, los tratamientos de limpieza aplicados sobre muros de tabicado mediante técnicas inadecuadas como el chorreado, la utilización de materiales impropios en el tipo de construcción tradicional como morteros de cemento, etc."

De este modo, todos los huecos incorporados en el PE hacen referencia con huecos existentes en la edificación, sean de la fecha origen que sean, pero siempre evitando referencias a la arquitectura moderna.

Además, como describe este PE, se eliminan construcciones inconexas y de baja calidad constructiva tanto en los alrededores próximos a la edificación como en el interior del patio.

No s'han modificat els brancals exteriors existents en 2022, excepte el corresponent a cuina que es revertirà al seu estat original.

Respecte als passos interiors, part dels quals es trobaven tapiats i en un estat molt deteriorat, amb "pegats" realitzats en diferents èpoques i amb diferents materials, afegit a les patologies estructurals dels murs en els quals es trobaven van requerir la seva estabilització utilitzant tècniques de maçoneria tradicional regularitzant-los i recuperant així el material original.

Les làmines verticals de fusta (recuperades de l'interior de l'edifici i que no poden ja tenir una missió estructural a causa del seu estat i secció útil) de les Façanes Oest i Est al Pati, com diu l'Informe, poden considerar-se elements decoratius superposats i reversibles i se situen concretament en la planta primera de sengles façanes que estan realitzades amb maçoneria sense valor patrimonial de maó esquerdejat.

No se han modificado los brancales exteriores existentes en 2022, salvo el correspondiente a cocina que se revertirá a su estado original.

En cuanto a los pasos interiores, parte de los cuales se encontraban tapiados y en un estado muy deteriorado, con "parches" realizados en distintas épocas y con diferentes materiales, añadido a las patologías estructurales de los muros en los que se encontraban requirieron su estabilización utilizando técnicas de mampostería tradicional regularizándolos y recuperando así el material original.

Las lamas verticales de madera (recuperadas del interior del edificio y que no pueden ya tener una misión estructural debido a su estado y sección útil) de las Fachadas Oeste y Este en el Patio, como dice el Informe, pueden considerarse elementos decorativos superpuestos y reversibles y se ubican concretamente en la planta primera de sendas fachadas que están realizadas con mampostería sin valor patrimonial de ladrillo enfoscado.

Totes les actuacions en murs originals (paraments verticals) tant interiors (ja realitzats en planta primera i segona) com a exteriors (previstos) són part de la rehabilitació que s'inclou en el PE i han estat realitzats únicament per mitjans manuals, en cap cas mitjançant tècniques de sorrejat.

La recuperació de l'acabat dels seus murs interiors, de la xemeneia de cuina en tota la seva altura i del volum del forn exterior adossat, per a retornar el caràcter original a Can Mercader és una part molt important del present PE.

El valor patrimonial de tots els murs estructurals de l'edificació es realça en quedar descoberts de guixos o morters que ha anat superposant-se al llarg dels segles.

Tots els morters, tant per al reajunti de murs (interiors i exteriors) com per a les cornises i la torre s'han executat i s'executaran amb morter rústic a la calç.

- 1.3 *“Respecte els volums interiors se sospita que hi ha hagut modificacions també en els nivells dels sostres o, com a mínim, la substitució d’alguns d’ells mitjançant propostes contemporànies a justificar tant en la tècnica com en els materials. A falta de la documentació pertinent no es pot aprofundir més en aquest aspecte.”*

Respeto los volúmenes interiores se sospecha que ha habido modificaciones también en los niveles de los techos o, como mínimo, la sustitución de algunos de ellos mediante propuestas contemporáneas a justificar tanto en la técnica como en los materiales. A falta de la documentación pertinente no se puede profundizar más en este aspecto.

- 1.3 *“Atesa la diversitat de nivells d’afectació que comporta l’adequació proposada per aquest edifici, tenint en compte l’antiguitat, l’estat de conservació i el seu nivell de protecció BCIL, cal que el projecte de reforma es fonamenti i justifiqui en un estudi històric-arqueològic i de valors patrimonials.”*

Les dues façanes de planta primera Est (a pati) i Oest, que estan projectades amb fusta recuperada, i revestides actualment amb morter de ciment pintat (igual que estaven en 2022) no corresponen a un volum amb cap valor històric. Es proposa en aquest PE, modificant l'anteriorment presentat, realitzar el seu revestiment de manera contínua amb morter a la calç perquè s'integrin en el conjunt.

Todas las actuaciones en muros originales (paramentos verticales) tanto interiores (ya realizados en planta primera y segunda) como exteriores (previstos) son parte de la rehabilitación que se incluye en el PE y han sido realizados únicamente por medios manuales, en ningún caso mediante técnicas de chorreado.

La recuperación del acabado de sus muros interiores, de la chimenea de cocina en toda su altura y del volumen del horno exterior adosado, para devolver el carácter original a Can Mercader es una parte muy importante del presente PE.

El valor patrimonial de todos los muros estructurales de la edificación se realiza al quedar descubiertos de yesos o morteros que ha ido superponiéndose a lo largo de los siglos.

Todos los morteros, tanto para el rejunte de muros (interiores y exteriores) como para las cornisas y la torre se han ejecutado y se ejecutarán con mortero rústico a la cal.

Las dos fachadas de planta primera Este (a patio) y Oeste, que están proyectadas con madera recuperada, y revestidas actualmente con mortero de cemento pintado (al igual que estaban en 2022) no corresponden a un volumen con valor histórico alguno. Se propone en este PE, modificando el anteriormente presentado, realizar su revestimiento de forma continua con mortero a la cal para que se integren en el conjunto.

Es defineixen en els plans de PE les seccions constructives de forjats interiors horitzontals. S'han respectat les altures dels mateixos perquè es conservi l'escala original, així com altres elements com a murs, arcs, voltes etc . S'ha reduït la secció dels forjats horitzontals mantenint els seus suports originals en els murs estructurals per a no modificar la rasant de planta primera i poder fer arribar totes les instal·lacions bàsiques necessàries per a una adequada habitabilitat (lampisteria, sanejament, electricitat i climatització i ventilació) que anteriorment no eren ni suficients ni adequades al tipus de construcció de Can Mercader.

En tot cas per mitjà de les actuacions que inclouen aquest PE es compleix amb el que s'estableix respecte a l'interior de l'edificació en l'Article 30.2 del POUM (vegeu Annex III sobre Normativa de Béns Catalogats).

Se definen en los planos de PE las secciones constructivas de forjados interiores horizontales. Se han respetado las alturas de los mismos para que se conserve la escalera original, así como otros elementos como muros, arcos, volutas etc . Se ha reducido la sección de los forjados horizontales manteniendo sus apoyos originales en los muros estructurales para no modificar la rasante de planta primera y poder hacer llegar todas las instalaciones básicas necesarias para una adecuada habitabilidad (fontanería, saneamiento, electricidad y climatización y ventilación) que anteriormente no eran ni suficientes ni adecuadas al tipo de construcción de Can Mercader.

En todo caso por medio de las actuaciones que incluyen este PE se cumple con lo establecido respecto al interior de la edificación en el Artículo 30.2 del POUM (ver Anexo III sobre Normativa de Bienes Catalogados).

S'adjunta en l'Apartat 3 d'aquest Informe el Estudi Històric-Arqueològic i de Valors Patrimonials realitzat per arqueòloga autoritzada.

Se adjunta en el Apartado 3 de este Informe el Estudio Histórico-Arqueológico y de Valores Patrimoniales realizado por arqueóloga autorizada.

"Atendida la diversidad de niveles de afectación que comporta la adecuación propuesta por este edificio, teniendo en cuenta la antigüedad, el estado de conservación y su nivel de protección BCIL, hace falta que el proyecto de reforma se fundamente y justifique en un estudio histórico-arqueológico y de valores patrimoniales."

- 1.2** *"en relació a la proposta de nova construcció corresponent a l'ampliació exempta de l'edificació principal, es considera poc adequada envers l'entorn tot i l'esforç per recuperar, de forma poc reeixida, indicis del que foren les típiques barraques construïdes amb la tècnica de la pedra seca, per altra banda no pròpies del territori que ens ocupa. En aquest sentit es recomana reconsiderar la proposta del nou volum amb solucions que s'integrin millor a l'arquitectura tradicional de la zona."*

en relación a la propuesta de nueva construcción correspondiente a la ampliación exenta de la edificación principal, se considera poco adecuada hacia el entorno todo y el esfuerzo para recuperar, de forma poco exitosa, indicios del que fueron las típicas barracas construidas con la técnica de la piedra seca, por otro lado no propias del territorio que nos ocupa. En este sentido se recomienda reconsiderar la propuesta del nuevo volumen con soluciones que se integren mejor a la arquitectura tradicional de la zona."

Es modifica el disseny de l'ampliació exempta per a l'ús de sala polivalent de manera que s'assembli de manera literal, tant en morfologia com en materials de façanes i coberta utilitzats, a la font d'inspiració d'arquitectura vernacla catalana que, si bé no es troba exemples similars en el Massís de Les Gavarres, si que existeixen en comarques limítrofes de la geografia catalana.

Es tractarà d'una construcció realitzada amb maçoneria de pedra aparellada al mode tradicional (similar al cos principal de Can Mercader) amb coberta reculada (semiesfèrica i amb corona) i vegetal per a integrar-la encara més si cap en el paisatge natural on se situa. **(Ver documentación gráfica 010 i 011).**

Se modifica el diseño de la ampliación exenta para el uso de sala polivalente de modo que se asemeje de forma literal, tanto en morfología como en materiales de fachadas y cubierta utilizados, a la fuente de inspiración de arquitectura vernácula catalana que, si bien no se encuentra ejemplos similares en el Macizo de Las Gavarres, sí que existen en comarcas limítrofes de la geografía catalana.

*Se tratará de una construcción realizada con mampostería de piedra aparejada al modo tradicional (similar al cuerpo principal de Can Mercader) con cubierta retranqueada (semiesférica y con corona) y vegetal para integrarla aún más si cabe en el paisaje natural donde se ubica. **(Ver documentación gráfica 010 y 011).***

INFORME (extractes)
DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA
EXPEDIENT OTAAGI20240137
INFORME (EXTRACTOS)
DEPARTAMENTO DE TERRITORIO, HABITABILIDAD Y TRANSICION ECOLÓGICA
EXPEDIENTE OTAAGI20240137

INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓ I NOTES
INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓN Y NOTAS

1.2

"ALTERNATIVES

El promotor no ha considerat altres alternatives més idònies per a les ampliacions proposades, el que justifica per motius d'integració i no alteració volumètrica en el cas de l'edificació actual, per qüestions de no alteració del paisatge en qüestions d'accessos i per la seva nul·la afectació visual en el cas de la ubicació i característiques de la nova construcció."

"ALTERNATIVAS

El promotor no ha considerado otras alternativas más idóneas para las ampliaciones propuestas, el que justifica por motivos de integración y no alteración volumétrica en el caso de la edificación actual, por cuestiones de no alteración del paisaje en cuestiones de accesos y por la su nula afectación visual en el caso de la ubicación y características de la nueva construcción."

"8. Valoració Preliminar del Pla ...

9. Determinació de l'Abast i del Nivell de Detall de l'Avaluació Ambiental"

"8. Valoración Preliminar del Plan

...

9. Determinación del Alcance y del Nivel de Detalle de la Evaluación Ambiental"

El Promotor, CUSA-33 S.L., ha considerat alternatives tant per a l'ampliació adossada a l'edificació existent com per a la ubicació de la nova edificació (sala polivalent); s'inclouen en aquest PE per mitjà d'un pla i la seva justificació en la memòria. **(Ver documentación gráfica 010 i 011).**

*El Promotor, CUSA-33 S.L., ha considerado alternativas tanto para la ampliación adosada a la edificación existente como para la ubicación de la nueva edificación (sala polivalente); se incluyen en este PE por medio de un plano y su justificación en la memoria. **(Ver documentación gráfica 010 y 011).***

Respecte a la Valoració Preliminar del Pla i els punts assenyalats en la Determinació de l'Abast i del Nivell de Detall de l'Avaluació Ambiental, es remet als aclariments inclosos als Informes previs i a les modificacions realitzades en el Pla Especial de Can Mercader.

Els aclariments es troben diferenciades segons les prescripcions a les quals fa referència la CTUG:

1.1 Ús d'Allotjament Rural

1.2 Ampliació del 20%.

1.3 Rehabilitació de Bèns Protegits.

1.4 Entorn de l'edificació. Elements de projecte.

1.5 Entorn de l'edificació. Afectació al paisatge.

1.6 Espai tancat.

1.7 Determinacions del PE.

En cuanto a la Valoración Preliminar del Plan y los puntos señalados en la Determinación del Alcance y del Nivel de Detalle de la Evaluación Ambiental, se remite a las aclaraciones incluidas a los Informes previos y a las modificaciones realizadas en el Plan Especial de Can Mercader.

Las aclaraciones se encuentran diferenciadas según las prescripciones a las que hace referencia la CTUG:

1.1 Uso de Alojamiento Rural

1.2 Ampliación del 20%

1.3 Rehabilitación del Patrimonio

1.4 Entorno de la edificación. Elementos de proyecto.

1.5 Entorno de la edificación. Afectación al paisaje.

1.6 Vallado

1.7 Determinaciones del PE

INFORME (extractes)
DEPARTAMENT D'INTERIOR. PROTECCIÓ CIVIL
EXPEDIENT OTAAGI20240137
INFORME (EXTRACTOS)
DEPARTAMENTO DE INTERIOR. PROTECCIÓN CIVIL
EXPEDIENTE OTAAGI20240137

INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓ I NOTES
INFORME
CUSA-33 S.L.
JUSTIFICACIÓN Y NOTAS

1.2
1.4
1.5

“... l'objecte del projecte del Pla Especial Can Mercader, no comporta la implantació de nous elements vulnerables en el marc de la IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, i per tant, es considera que és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes.

En relació amb aquest risc d'inundacions, caldrà seguir les indicacions que determini l'organisme de conca que correspongui.

En tot cas, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.”

“...el objeto del proyecto del Plan Especial Can Mercader, no comporta la implantación de nuevos elementos vulnerables en el marco de la IRP/971/2010 y a la Instrucción ITMP, y por tanto, se considera que es compatible con la gestión de los riesgos de protección civil incluidos a la Resolución y a la Instrucción mencionadas, y no le son de aplicación los criterios (limitaciones y condicionantes) por el control de la implantación de nuevos elementos vulnerables establecidos en las mismas. En relación con este riesgo de inundaciones, habrá que seguir las indicaciones que determine el organismo de cuenca que corresponda. En todo caso, habrá que dar cumplimiento, si procede, al Decreto 30/2015, de 3 de marzo, por el cual se aprueba el catálogo de actividades y centros obligados a adoptar medidas de autoprotección y se fija el contenido de estas medidas.”

Donades els aclariments de l'Informe SBMN (amb els mapes de risc d'inundació a 10, 100 i 500 anys) es constata que per l'entitat de la riera de Can Mercader pot assegurar-se que les ubicacions de les edificacions i el camí (servitud de pas) al costat de la riera, que és la via d'accés de les finques veïnes Mas Bassets i Can Bota, no alberguen risc d'inundacions; de fet, en cas d'existir cap risc, no hauria estat autoritzat el propi desviament d'aquest camí autoritzat en 2004.

Segons el Catàleg d'activitats i centres d'interès per a la protecció civil de Catalunya (Annex I.A del Decret 30/2015, de 3 de març) no es requereix que l'allotjament rural objecte d'aquest PE disposi d'un Pla d'Autoprotecció, degut tant a l'ús com a la capacitat màxima de l'edificació, i tenint en compte que l'edifici només consta de 2 altures construïdes.

Dadas las aclaraciones del Informe SBMN (con los mapas de riesgo de inundación a 10, 100 y 500 años) se constata que, por la entidad de la riera de Can Mercader puede asegurarse que: las ubicaciones de las ampliaciones solicitadas y el camino (servidumbre de paso) junto a la riera, que es la vía de acceso de las fincas vecinas Mas Bassets y Can Bota, no albergan riesgo de inundaciones; de hecho, en caso de existir riesgo alguno, no hubiera sido autorizado el propio desvío de este camino autorizado en 2004.

Según el Catálogo de actividades y centros de interés para la protección civil de Cataluña (Anexo I.A del Decreto 30/2015, de 3 de marzo) no se requiere que el alojamiento rural objeto de este PE disponga de un Plan de Autoprotección, debido tanto al uso como a la capacidad máxima de la edificación, y teniendo en cuenta que el edificio solo consta de 2 alturas construidas.

a Cassà de la Selva, a 30 de gener de 2025

2

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ GENERAL DEL PLA ESPECIAL

PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN ESPECIAL

000	EI PS	ESTAT INICIAL	EIN LES GAVARRÉS	SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT	A31:20.000
001	EI PS	ESTAT INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÀFIC GENERAL	A3 1:3.000
002	EI PS	ESTAT INICIAL	URBANITZACIÓ EXISTENT	ELEMENTS EXISTENTS D'INTERÉS	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTAT INICIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	DEMOLICIONS	A3 1:3.000
004	PE O1	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ	A3 1:3.000
005	PE O2	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ. DETALL i AMPLIACIONS	A3 1:1.000
006	PE EU	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	AMPLIACIÓ EXEMPTA. ESTUDI D'UBACIONS	A3 1:3.000
007	PE CT	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	CAMINS EXISTENTS i TANCAMENT	A3 1:3.000
008	PE A1	PLA ESPECIAL	ESTUDI D SUPERFÍCIES EXISTENTS i AMPLIACIÓ	DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL i PE	A3 1:500
009	PE I1	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ i REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER	UBICACIÓ i IMATGES VIRTUALS	A3 1:1000
010	PE A2	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ EXEMPTA. SALA POLIVALENT	PLANTA, ALÇATS, SECCIÓ i SUPERFÍCIES	A3 1:200
011	PE I2	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ EXEMPTA. SALA POLIVALENT	UBICACIÓ i IMATGES VIRTUALS	A3 1:1000
000	EI PS	ESTADO INICIAL	EIN LAS GAVARRAS	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	A31:20.000
001	EI PS	ESTADO INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÁFICO GENERAL	A3 1:3.000
002	EI PS	ESTADO INICIAL	URBANITZACIÓ EXISTENTE	ELEMENTOS EXISTENTES DE INTERÉS	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTADO INICIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	DEMOLICIONES	A3 1:3.000
004	PE O1	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN	A3 1:3.000
005	PE O2	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN. DETALLE Y AMPLIACIONES	A3 1:1.000
006	PE EU	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	AMPLIACIÓN EXENTA. ESTUDIO DE UBICACIONES	A3 1:3.000
007	PE CT	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	CAMINOS EXISTENTES Y VALLADO	A3 1:3.000
008	PE A1	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DE SUPERFICIES EXISTENTES Y AMPLIACIÓN	DOCUMENTACIÓN OFICIAL, ESTADO ACTUAL Y PE	A3 1:500
009	PE I1	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000
010	PE A2	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN EXENTA. SALA POLIVALENTE	PLANTA, ALZADOS SECCIÓN Y SUPERFICIES	A3 1:200
011	PE I2	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN EXENTA. SALA POLIVALENTE	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000



PEIN GAVARRES
CAN MERCADER



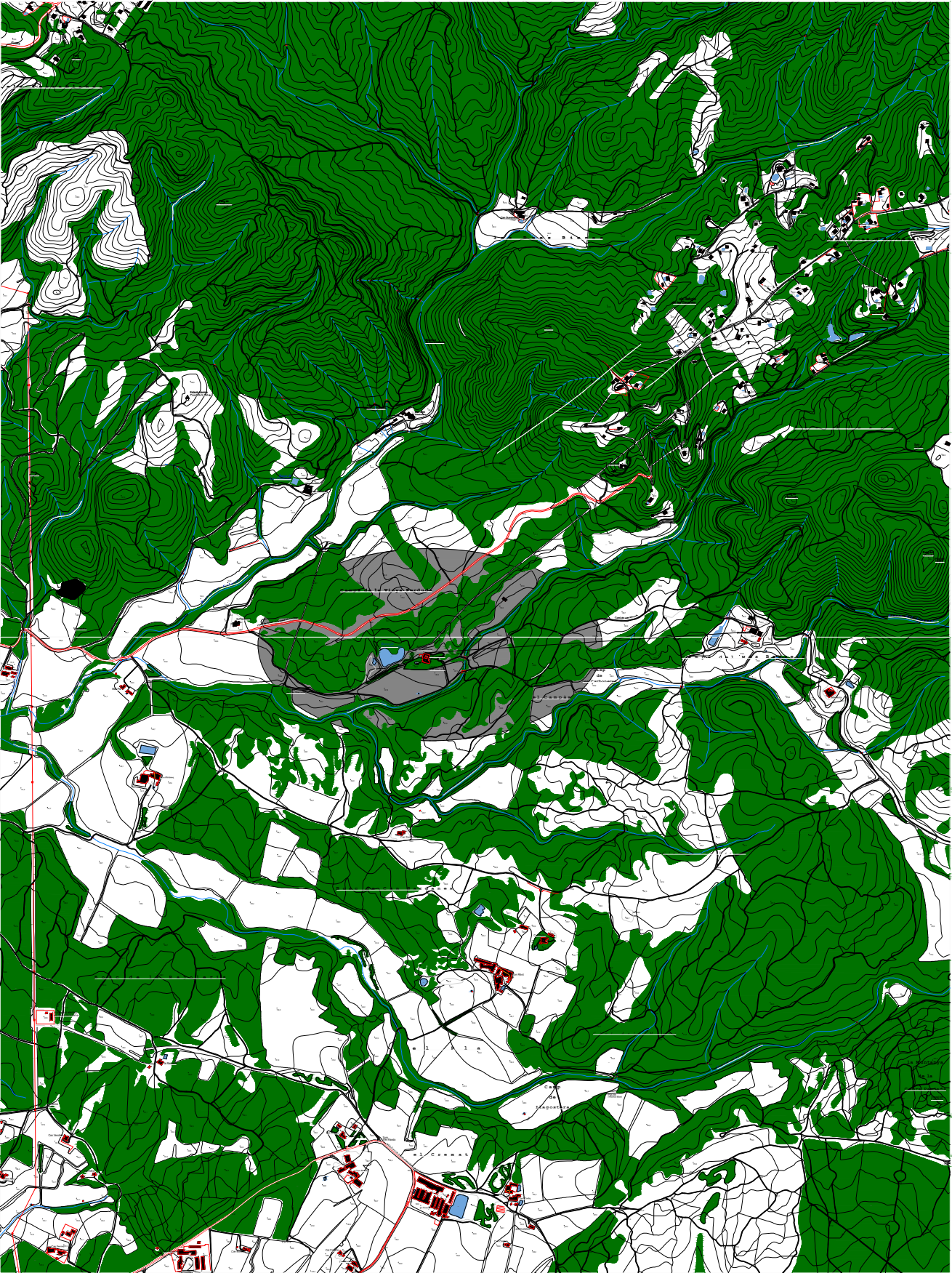
PLA ESPECIAL DE DELIMITACIÓ DEFINITIVA DE L'ESPAI DEL PEIN LES GAVARRES
E 1:50.000



SERRA DE SERRAMALA DES DEL SUD-OEST



SERRA DE SERRAMALA DES DEL NORD-EST



TOPOGRÀFIC E 1:20.000

l'Ingo Hernández Tofé, arquitecte, col·legiat C.O.A.R. número 755, Administrador Únic
Representant legal de la societat professional INGO HERNÁNDEZ TOFÉ ARQUITECTE
S.L.P., amb CIF B-26388883, col·legiada C.O.A.R. número 70026, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ªA de Logroño (50007, La Rioja), amb les següents dades de contacte i
efecte de notificacions:
carrer: consell de carrer 263 88011 BARCELONA
tel·lèfon: +34 934145541 / 650453392
e-mail: info@itnarquitecto.es
web: www.itnarquitecto.es
ID: @IngoHernandezTofe_arquitecte
LinkedIn: Ingo Hernandez Tofé
manifestant l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la
seua utilització, emissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.

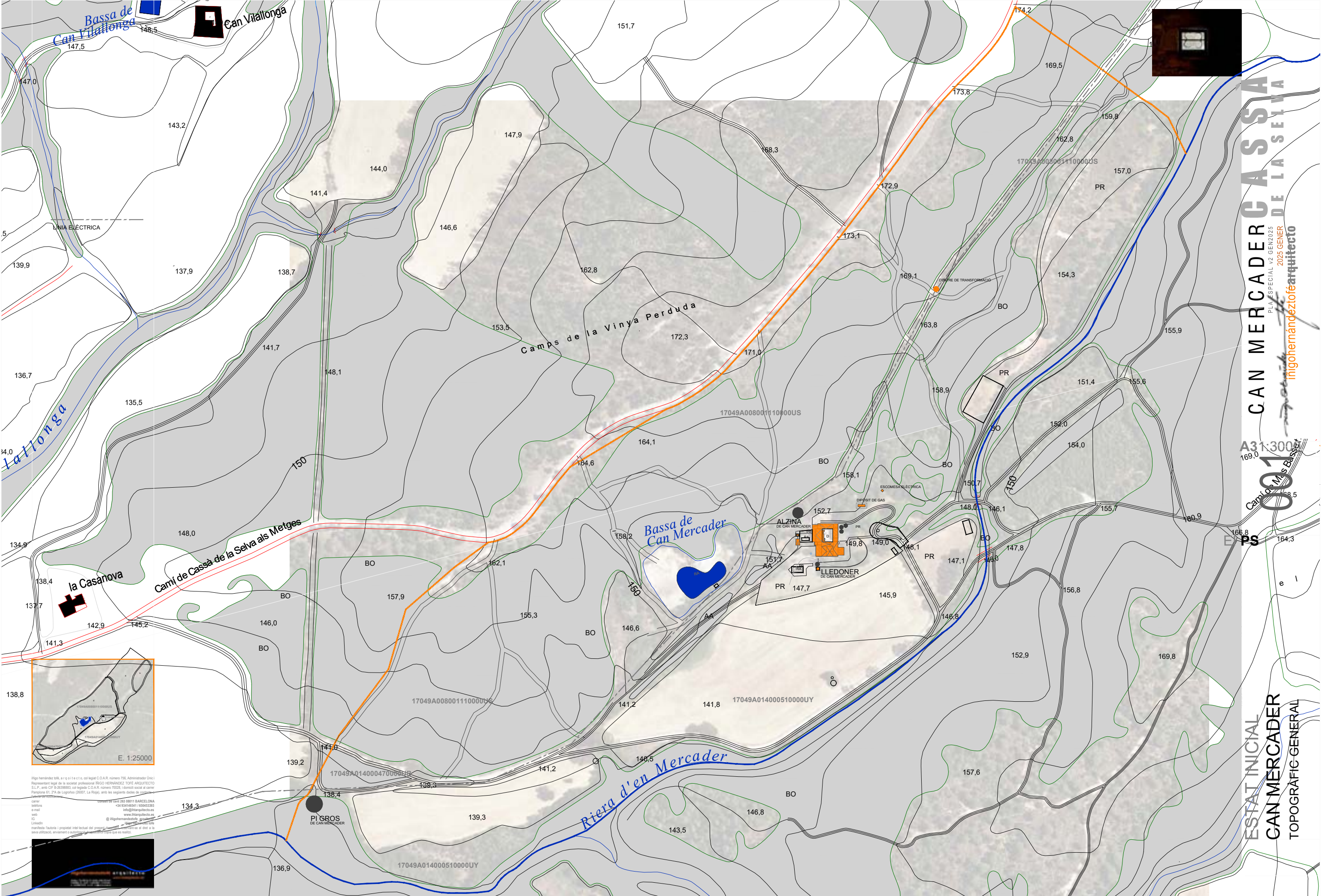


CAN MERCADER
DE LA SELVA
PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 GENER
Ingo Hernández Tofé arquitecto

A31:20000

000

EL PS
SITUACIÓ
ESPAI NATURAL DE LA SERRA DE LES GAVARRES
EMPLAÇAMENT



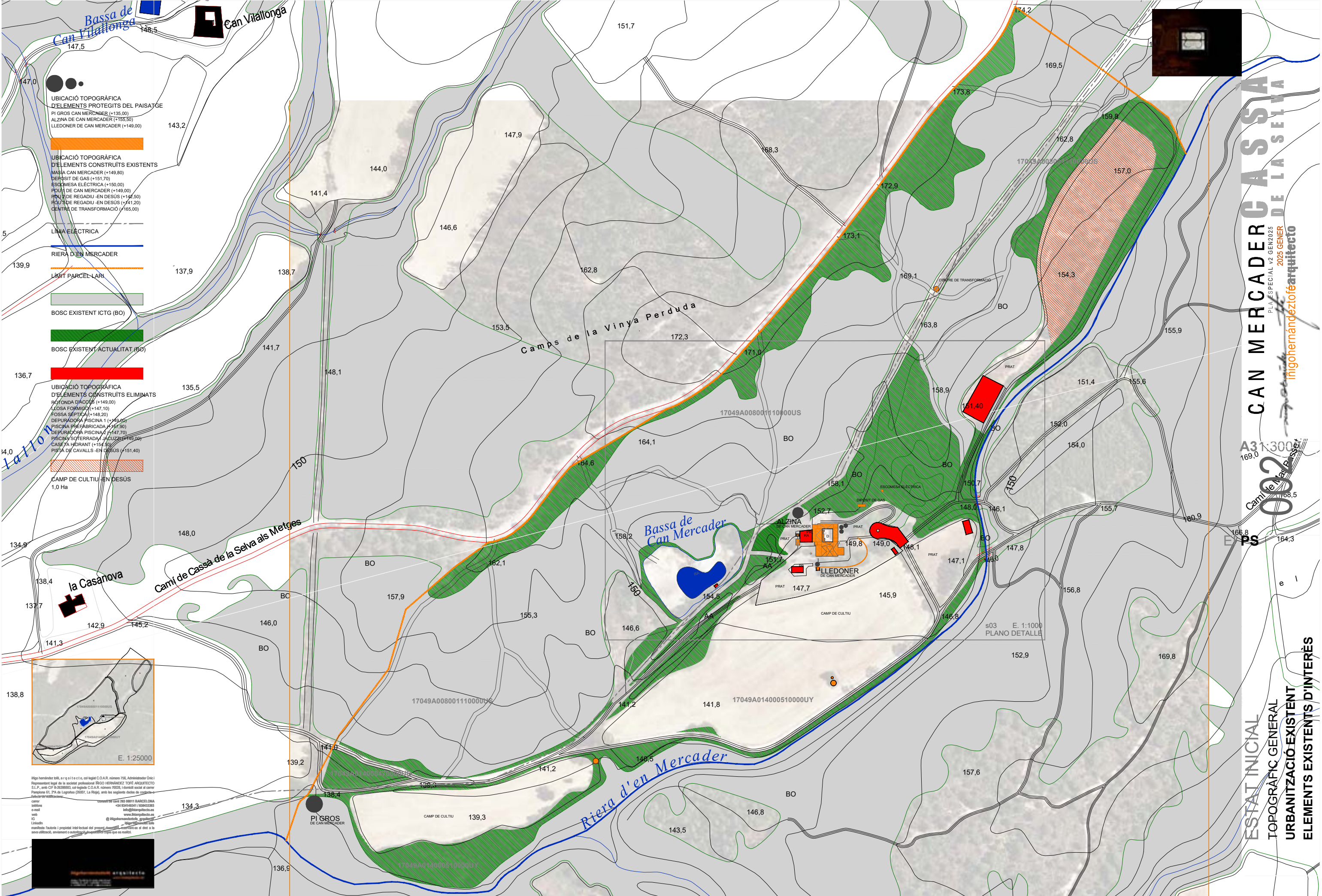
CAN MERCADER

001

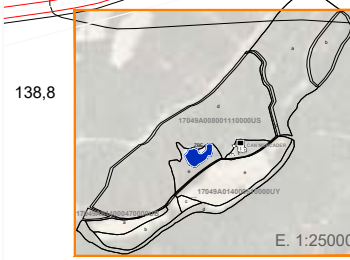
ESTAT INICIAL
CAN MERCADER
TOPOGRAFIC GENERAL

PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 GENER
Ingo Hernandez i fofarquitecto

Rigo Hernández i fofarquitecto, col·legiat C.O.A.R. número 755, Administrador Únic
Representant legal de la societat professional RIGD HERNÁNDEZ I FOFE ARQUITECTO
S.L.P., amb CIF B-26388863, col·legada C.O.A.R. número 70206, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte:
carrer
tel·lèfon
e-mail
web
IC
www.rigarquitecto.es
@rigohermandezfofe
LinkedIn
mantindrà l'actitud i responsabilitat tècnica del projecte i no podrà ser utilitzat, emendat o autòctonament modificat sense el seu consentiment previ.



- UBICACIÓ TOPOGRÀFICA D'ELEMENTS PROTEGITS DEL PAISATGE**
- PI GROS CAN MERCADER (+138,00)
 - ALZINA DE CAN MERCADER (+155,50)
 - LLEDONER DE CAN MERCADER (+149,00)
- UBICACIÓ TOPOGRÀFICA D'ELEMENTS CONSTRUÏTS EXISTENTS**
- MASIA CAN MERCADER (+149,80)
 - DEPÓSIT DE GAS (+151,70)
 - ESQUEMA ELÈCTRIC (+150,00)
 - POU DE CAN MERCADER (+149,00)
 - POU DE REGADIU -EN DESÚS (+142,50)
 - POU DE REGADIU -EN DESÚS (+141,20)
 - CENTRE DE TRANSFORMACIÓ (+165,00)
- LÍMIA ELÈCTRIC**
- RIERA D'EN MERCADER**
- LÍMIT PARCEL·LARI**
- BOSC EXISTENT ICTG (BO)**
- BOSC EXISTENT ACTUALITAT (BO)**
- UBICACIÓ TOPOGRÀFICA D'ELEMENTS CONSTRUÏTS ELIMINATS**
- ROTONDA D'ACCS (+149,00)
 - LLOSA FORMIGÓ (+147,10)
 - FOSSA SÈPTICA (+148,20)
 - DEPURADORA PISCINA 1 (+149,00)
 - PISCINA PREFABRICADA (+147,50)
 - DEPURADORA PISCINA 2 (+147,70)
 - PISCINA SOTERRADA JACUZZI (+145,00)
 - CASETA HIRANT (+154,40)
 - PISTA DE CAVALLS -EN DESÚS (+151,40)
- CAMP DE CULTIU -EN DESÚS 1,0 Ha**



Wigo Hernández tall, arquitecte, col·legiat C.O.A.R. número 756, Administrador Únic
Representant legal de la societat professional WIGO HERNÁNDEZ TALLS ARQUITECTE
S.L.P., amb CIF B-26388883, col·legiada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2n de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte:
carre
telèfon
e-mail
web
@WigoHernandezTallsArquitecte
www.WigoHernandezTallsArquitecte.es
L'usuari de l'obra s'ha compromès a pagar el preu de l'obra i a assumir-se'n el risc o la
seua utilització, emissor o autorització, i a pagar el preu de l'obra que es realitzi.



CAN MERCADER CASA DE LA SELVA

A31:3002

PS

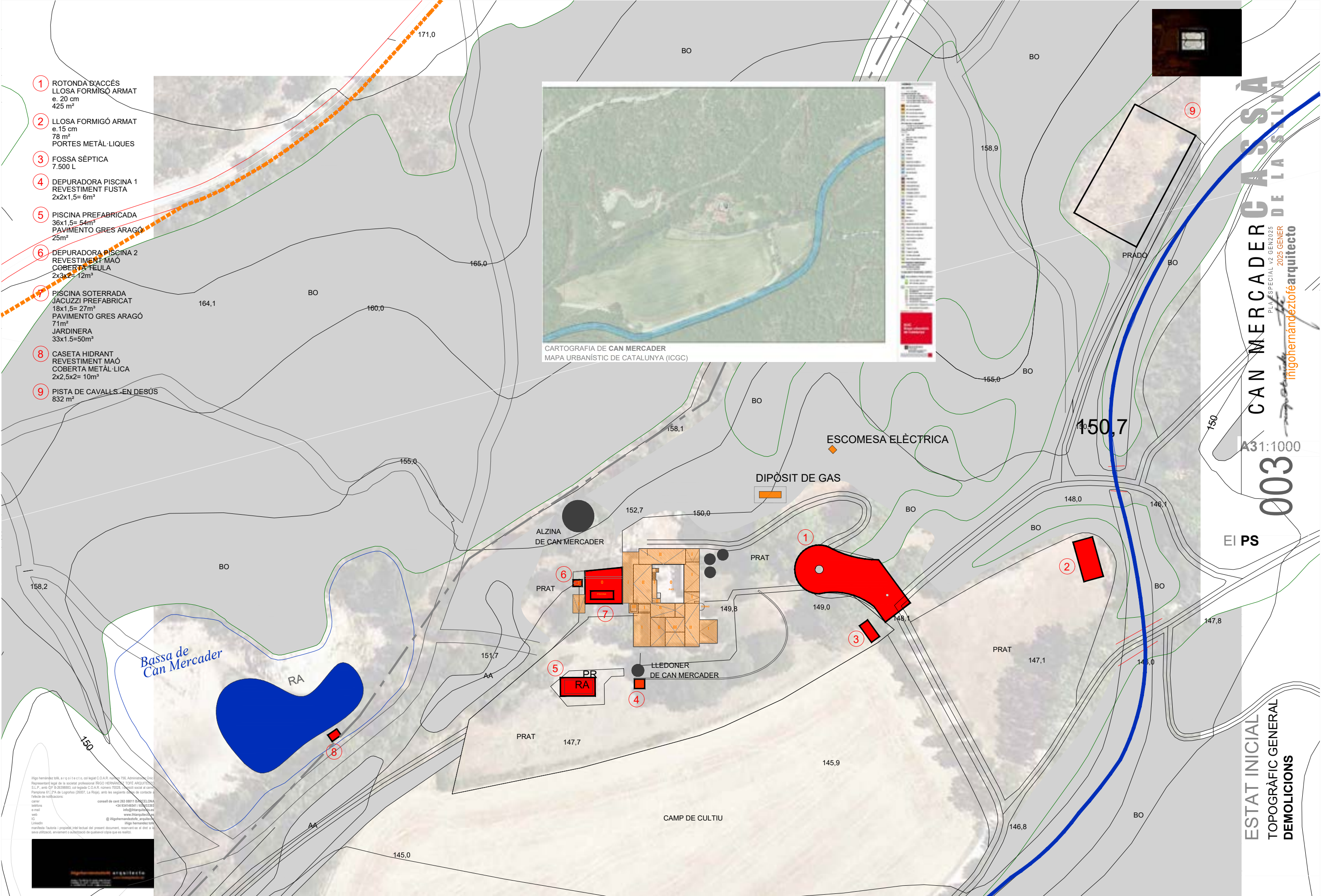
ESTAT INICIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
URBANITZACIÓ EXISTENT
ELEMENTS EXISTENTS D'INTERÈS

PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 GENER
Ingo Hernandez Talls Arquitecto

- 1 ROTONDA D'ACCÉS
LLOSA FORMIGÓ ARMAT
e. 20 cm
425 m²
- 2 LLOSA FORMIGÓ ARMAT
e. 15 cm
78 m²
PORTES METÀL·LIQUES
- 3 FOSSA SÈPTICA
7.500 L
- 4 DEPURADORA PISCINA 1
REVESTIMENT FUSTA
2x2x1,5= 6m³
- 5 PISCINA PREFABRICADA
36x1,5= 54m²
PAVIMENTO GRES ARAGÓ
25m²
- 6 DEPURADORA PISCINA 2
REVESTIMENT MAÓ
COBERTA TEULA
2x3x2= 12m³
- 7 PISCINA SOTERRADA
JACUZZI PREFABRICAT
18x1,5= 27m²
PAVIMENTO GRES ARAGÓ
71m²
JARDINERA
33x1,5=50m³
- 8 CASETA HIDRANT
REVESTIMENT MAÓ
COBERTA METÀL·LICA
2x2,5x2= 10m³
- 9 PISTA DE CAVALLS EN DESÚS
832 m²



CARTOGRAFIA DE CAN MERCADER
MAPA URBANÍSTIC DE CATALUNYA (ICGC)



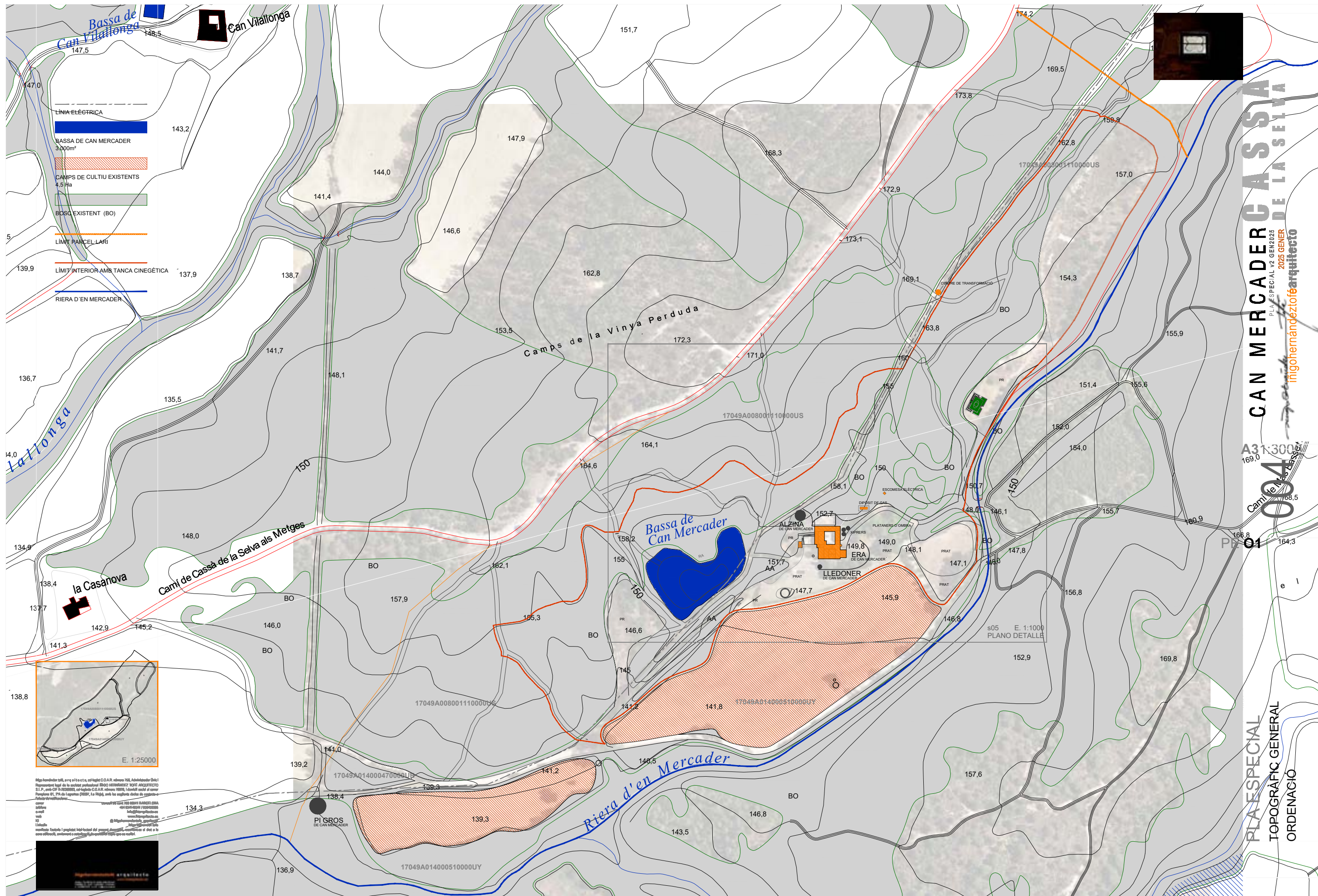
003 CAN MERCADER DE LA SELVA

EI PS

ESTAT INICIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
DEMOLICIONS

Illegible text block containing project details and contact information.





- 1 MASIA CAN MERCADER
+149,80
- 2 MUR DE L'ERA DE CAN MERCADER
+150,20
- 3 AMPLIACIÓ
SALA D'INSTAL·LACIONS
PB +149,80 i P1ª +152,85
- 4 MUR DESNIVELL TERRENY
+151,90 (existent)
- 5 MUR D'ESTABILITZACIÓ TERRENY
+152,50 (desnivell existent)
- 5 AMPLIACIÓ EXEMPTA
SALA POLIVALENT
+150,40
- 6 POU DE PROVEÏMENT D'AIGUA A LEGALITZAR
+149,30 (existent / a legalitzar)
- 7 ESCOMESA ELÈCTRICA
+150,50 (existent)
- 8 DIPÒSIT DE GAS
+151,70 (existent)
- 9 PISCINA
+147,70
- 10 DEPURADORA PISCINA SOTERRADA
+145,90 / coberta +147,40
- 11 DEPURACIÓ D'AIGUES
ESTACIÓ SOSTENIBLE SOTERRADA
+149,80
- 12 PRATS
+145,90 fins +152,70 (tots existents)
- 13 NOU ACCÉS
+148,00
- 14 LÍMIA ELÈCTRICA
+138,40 fins +149,00 (existent)
- 15 SERVITUT DE PAS
ACCÉS A MAS BASSETS I CAN BOTA
+141,00 fins +147,80 (existent)

17049A008001110000US

ALZINA
DE CAN MERCADER

7 ESCOMESA ELÈCTRICA
150,5

8 DIPÒSIT DE GAS
151,7

12 PLATANERS D'OMBRA

ERA
DE CAN MERCADER

LLEDONER
DE CAN MERCADER

145,9

CAMP DE CULTIU

Bassa de
Can Mercader

Pla especial de ordenació i ampliacions
Representat legal de la societat professional INGO HERNÁNDEZ TOPE ARQUITECTOS
S.L.P., amb CIF B-26388863, col·legada C.O.A.R. número 70024, inscrita social al carrer
Pamplona 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a
carreter
vailella
e-mail
web
info@ingohernandeztope.com
+34 941455171 / 941455393
www.ingohernandeztope.com
@ingohernandeztope
ingohernandeztope
LinkedIn
ingohernandeztope
manifiesta l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la
seua utilització, emendament o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.

CAN MERCADER
DE LA SESTRA

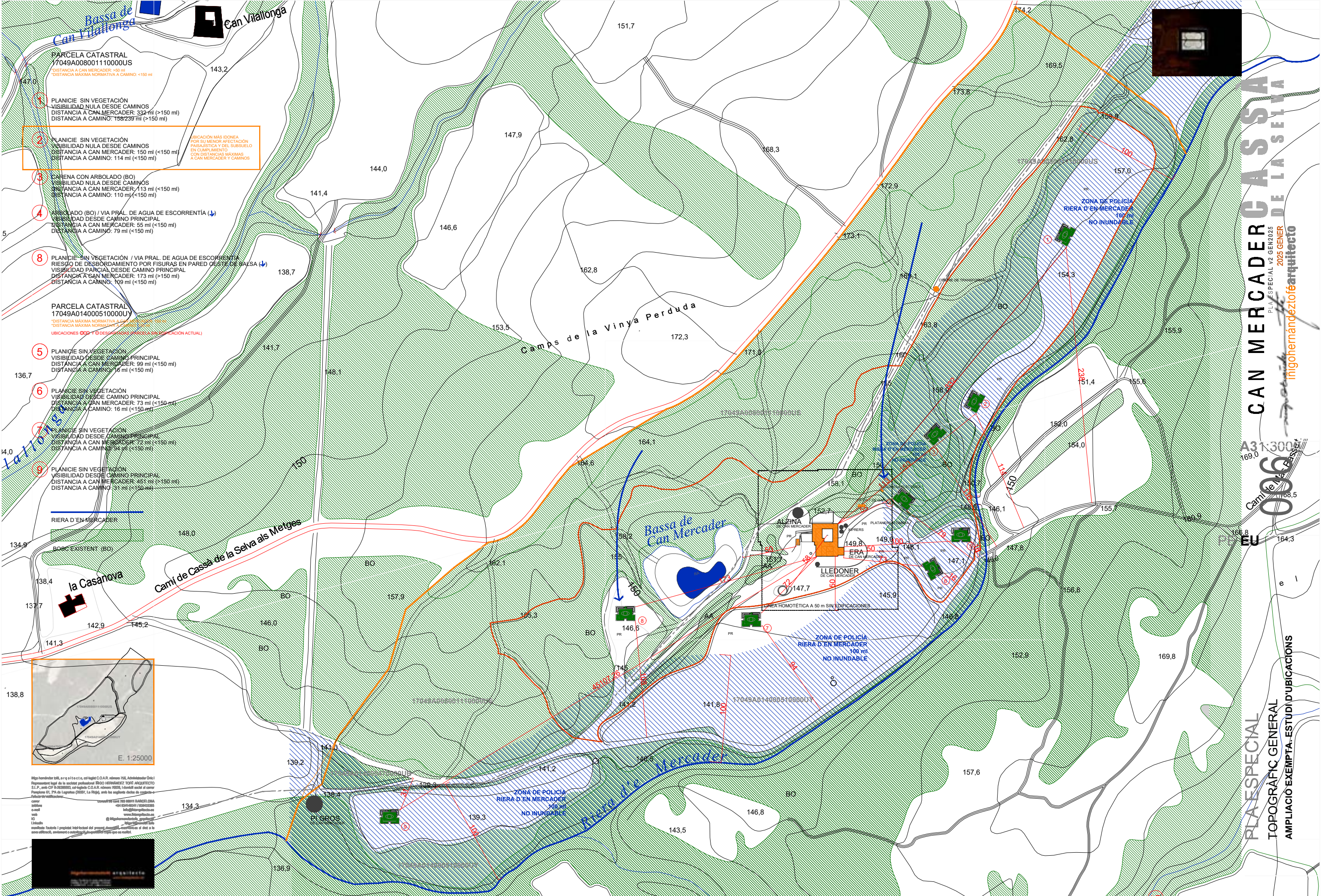
PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 GENER

ingohernandeztopearquitecto

005

PE 02

PLA ESPECIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
ORDENACIÓ. DETALL I AMPLIACIONS



PARCELA CATASTRAL
17049A008001110000US
*DISTANCIA MÁXIMA NORMATIVA A CAN MERCADER: 332 ml (>150 ml)
*DISTANCIA MÁXIMA NORMATIVA A CAMINO: 158/239 ml (>150 ml)

1 PLANICIE SIN VEGETACIÓN
VISIBILIDAD NULA DESDE CAMINOS
DISTANCIA A CAN MERCADER: 332 ml (>150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 158/239 ml (>150 ml)

2 PLANICIE SIN VEGETACIÓN
VISIBILIDAD NULA DESDE CAMINOS
DISTANCIA A CAN MERCADER: 150 ml (<150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 114 ml (<150 ml)

3 CARENIA CON ARBOLADO (BO)
VISIBILIDAD NULA DESDE CAMINOS
DISTANCIA A CAN MERCADER: 113 ml (<150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 110 ml (<150 ml)

4 ARBOLADO (BO) / VIA PRAL. DE AGUA DE ESCORRENTIA (↓)
VISIBILIDAD DESDE CAMINO PRINCIPAL
DISTANCIA A CAN MERCADER: 55 ml (<150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 79 ml (<150 ml)

8 PLANICIE SIN VEGETACIÓN / VIA PRAL. DE AGUA DE ESCORRENTIA
RIESGO DE DESBORDAMIENTO POR FISURAS EN PARED OESTE DE BALSA (↓)
VISIBILIDAD PARCIAL DESDE CAMINO PRINCIPAL
DISTANCIA A CAN MERCADER: 173 ml (>150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 109 ml (<150 ml)

PARCELA CATASTRAL
17049A014000510000UY
*DISTANCIA MÁXIMA NORMATIVA A CAN MERCADER: 161 ml (<150 ml)
*DISTANCIA MÁXIMA NORMATIVA A CAMINO: 16 ml (<150 ml)
UBICACIONES 5, 6 Y 9 DESDE CAMINOS (VERIFICACIÓN ACTUAL)

5 PLANICIE SIN VEGETACIÓN
VISIBILIDAD DESDE CAMINO PRINCIPAL
DISTANCIA A CAN MERCADER: 99 ml (<150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 16 ml (<150 ml)

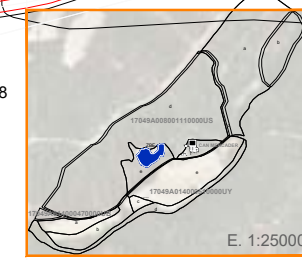
6 PLANICIE SIN VEGETACIÓN
VISIBILIDAD DESDE CAMINO PRINCIPAL
DISTANCIA A CAN MERCADER: 73 ml (<150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 16 ml (<150 ml)

7 PLANICIE SIN VEGETACIÓN
VISIBILIDAD DESDE CAMINO PRINCIPAL
DISTANCIA A CAN MERCADER: 72 ml (<150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 94 ml (<150 ml)

9 PLANICIE SIN VEGETACIÓN
VISIBILIDAD DESDE CAMINO PRINCIPAL
DISTANCIA A CAN MERCADER: 451 ml (>150 ml)
DISTANCIA A CAMINO: 31 ml (<150 ml)

RIERA D'EN MERCADER
BOBES EXISTENT (BO)

la Casanova



Mapa homòleg de l'obra, a escala 1:25000, amb el detall de la zona de projecte. El mapa està elaborat a partir de la cartografia oficial de l'IGN i de la cartografia de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. El mapa està actualitzat amb les dades de l'any 2020.

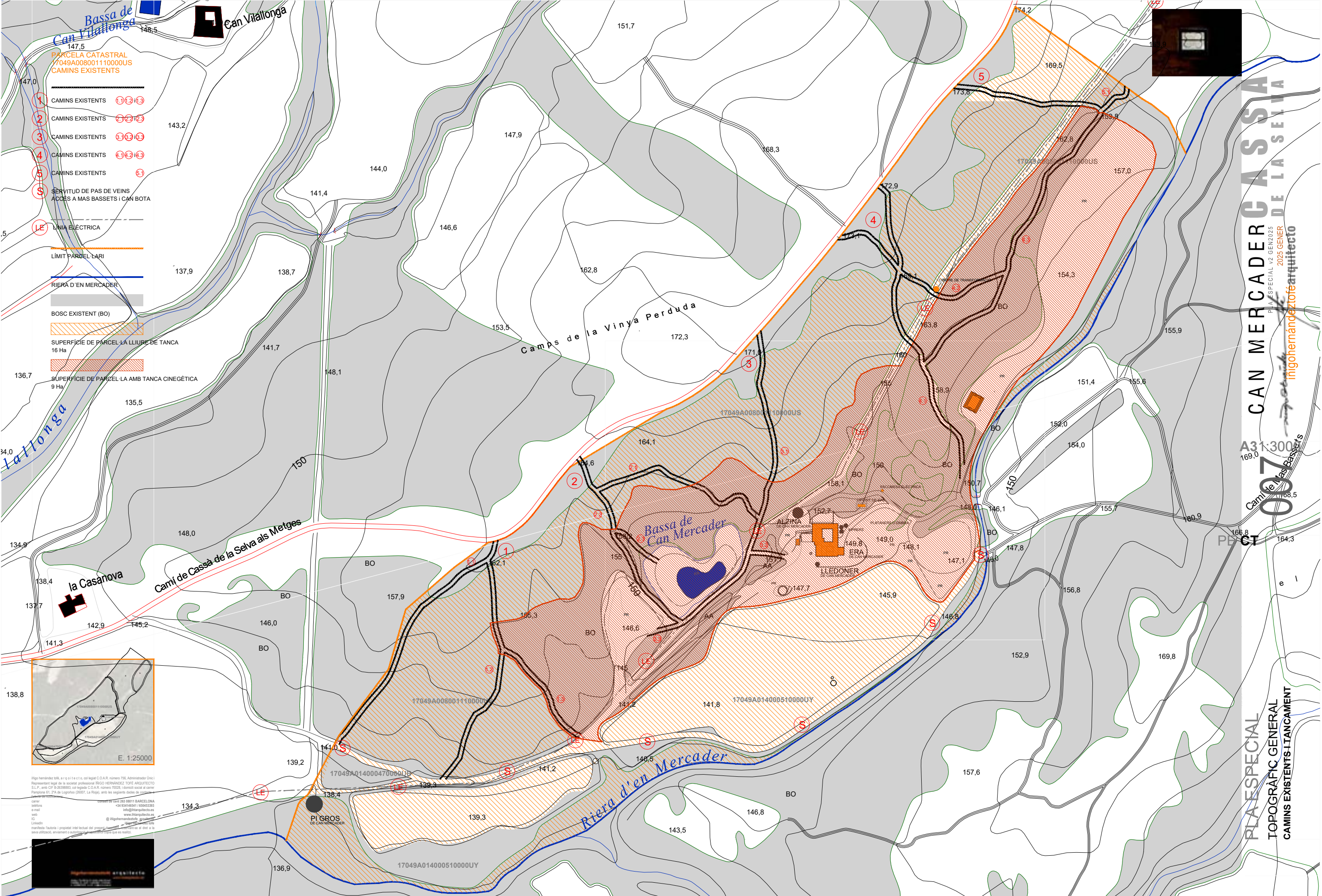
INGENIERIA DE OBRAS DE SANEAMIENTO Y AGUA
INGENIERIA DE OBRAS DE SANEAMIENTO Y AGUA
INGENIERIA DE OBRAS DE SANEAMIENTO Y AGUA

CAN MERCADER DE LA SELVA

A31:3000
006

PLA ESPECIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
AMPLIACIÓ EXEMPTA-ESTUDI D'UBICACIONS

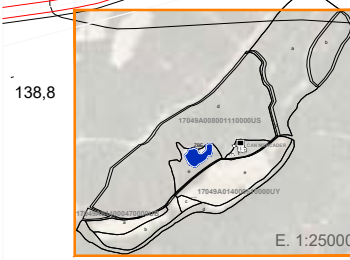
2025 GENER
INGENIERIA DE OBRAS DE SANEAMIENTO Y AGUA



Bassa de Can Vilallonga

PARCELA CATASTRAL
17049A008001110000US
CAMINS EXISTENTS

- 1 CAMINS EXISTENTS 13 12 13
- 2 CAMINS EXISTENTS 2 2 2 2 3
- 3 CAMINS EXISTENTS 3 3 2 13
- 4 CAMINS EXISTENTS 4 3 4 2 13
- 5 CAMINS EXISTENTS 5 1
- S SERVITUD DE PAS DE VEINS
ACCÉS A MAS BASSETS I CAN BOTA
- LE LÍNIA ELÈCTRICA
- LÍMIT PARCEL·LARI
- RIERA D'EN MERCADER
- BOSC EXISTENT (BO)
- SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA LLUIRE DE TANCA
16 Ha
- SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA AMB TANCA CINEGÈTICA
9 Ha



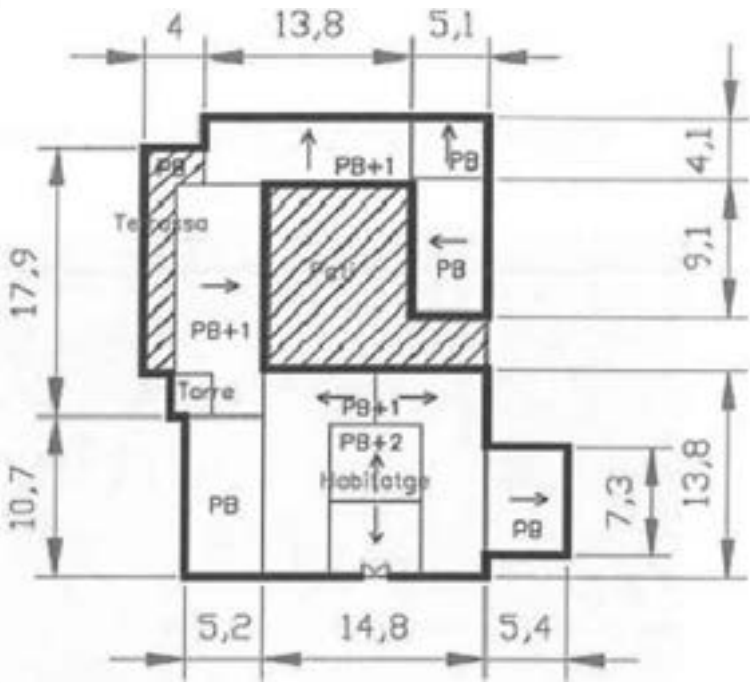
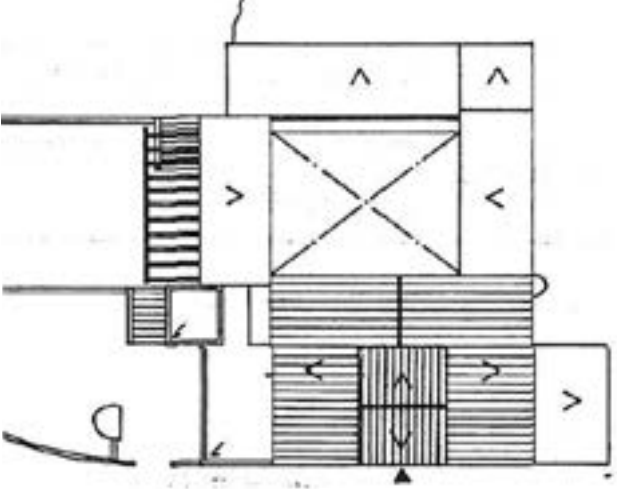
Rigo Hernández, arquitecte, col·legiat C.O.A.R. número 755, Administrador Únic
Representant legal de la societat professional RIGLO HERNÁNDEZ Y RÍO ARQUITECTOS
S.L.P., amb CIF B-26388863, col·legiada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte:
carrer
tel·lèfon
e-mail
web
ID
www.rigoarquitecto.es
@rigoarquitecto
LinkedIn
Rigo Hernández, arquitecte, col·legiat C.O.A.R. número 755, Administrador Únic
Representant legal de la societat professional RIGLO HERNÁNDEZ Y RÍO ARQUITECTOS
S.L.P., amb CIF B-26388863, col·legiada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte:
carrer
tel·lèfon
e-mail
web
ID
www.rigoarquitecto.es
@rigoarquitecto
LinkedIn

CAN MERCADER

PLA ESPECIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
CAMINS EXISTENTS I TANCAMENT

PLA ESPECIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
CAMINS EXISTENTS I TANCAMENT

PLA ESPECIAL
TOPOGRÀFIC GENERAL
CAMINS EXISTENTS I TANCAMENT



SUPERFÍCIE TOTAL 980,00 m²

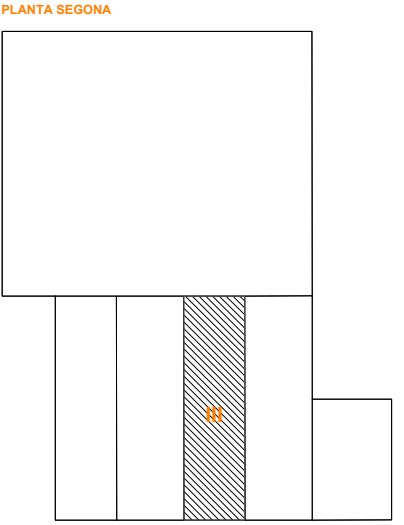
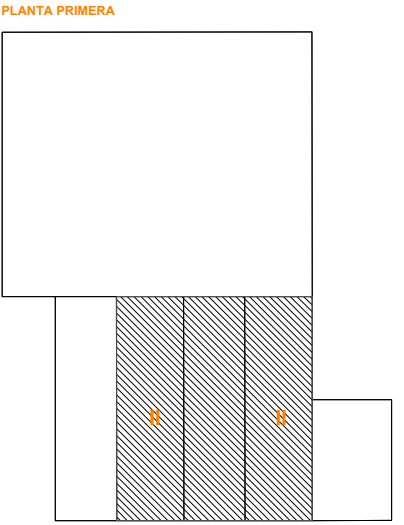
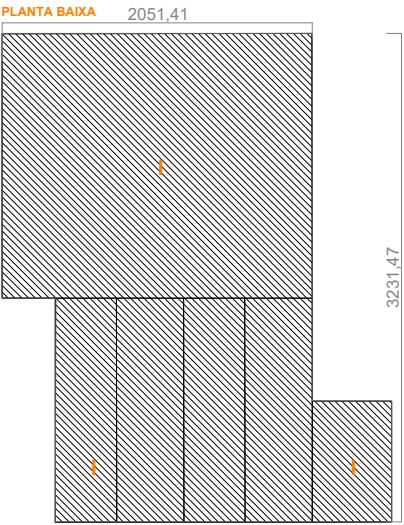
FALTA SUPERFÍCIE DE VOLUM CUBIERT DE ENTRADA A PATIO +20,40 m²
FALTA SUPERFÍCIE DE VOLUM EXEMPT (VESTUARIS DE PISCINA) +21,32 m²

SUPERFÍCIE TOTAL REAL 1.021,72 m²
SEGONS FITXA INCOMPLETA DEL CATÀLEG DE 2011

REFERÈNCIES A VOLUMS CONSTRUÏTS
I FAÇANES EN PLA ESPECIAL



Rigo Hernández tofe, arquitecte, col·legi C.O.A.R. número 755, Administrador Unió
Representant legal de la societat professional RIGO HERNÁNDEZ TOFE ARQUITECTO
S.L.P., amb CIF B-26388863, col·legiada C.O.A.R. número 70026, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a
efectes de notificació:
carrer: consell de civit 263 88011 BARCELONA
tel·lèfon: +34 934145041 / 650453393
e-mail: info@rigoarquitecto.es
web: www.rigoarquitecto.es
ID: @rigohermandetofe_arquitecto
LinkedIn: Rigo Hernández tofe
manifesta l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la
seua utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.

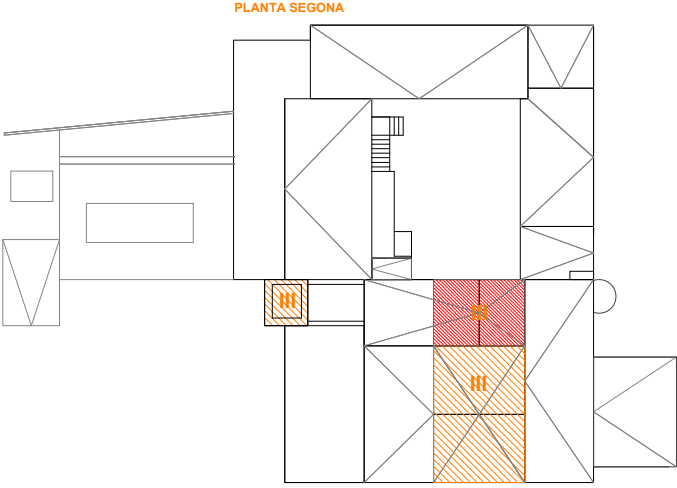
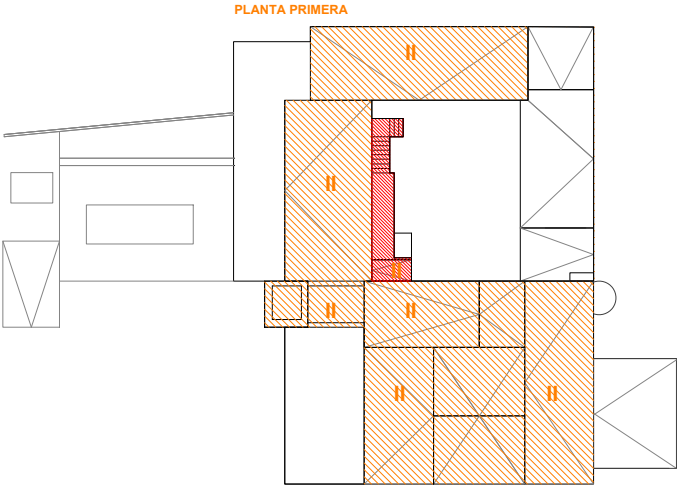
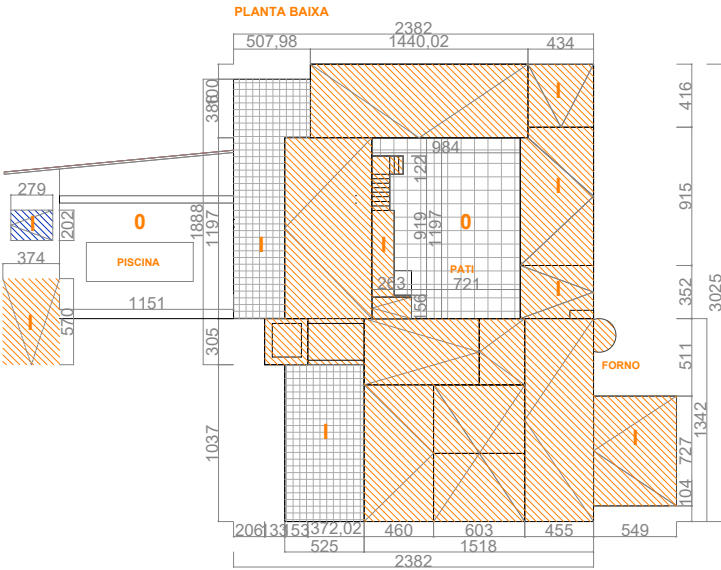


PARCEL·LA CADASTRAL 17049A008001110000US
RESUM DE SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	652,35 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	191,70 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	59,90 m²

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

SUPERFÍCIE TOTAL 903,95 m²

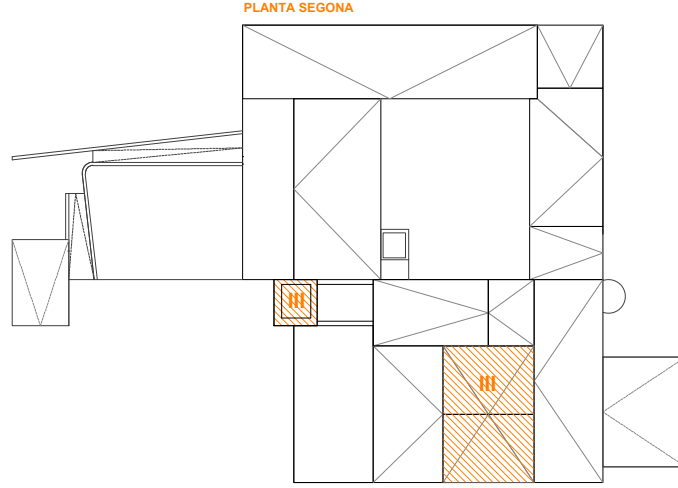
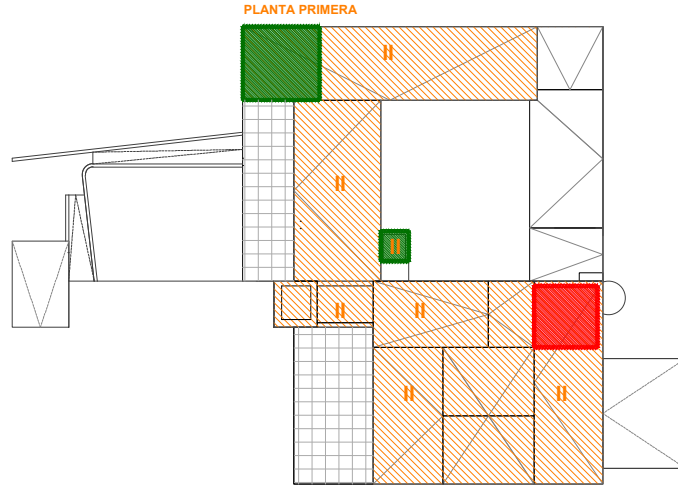
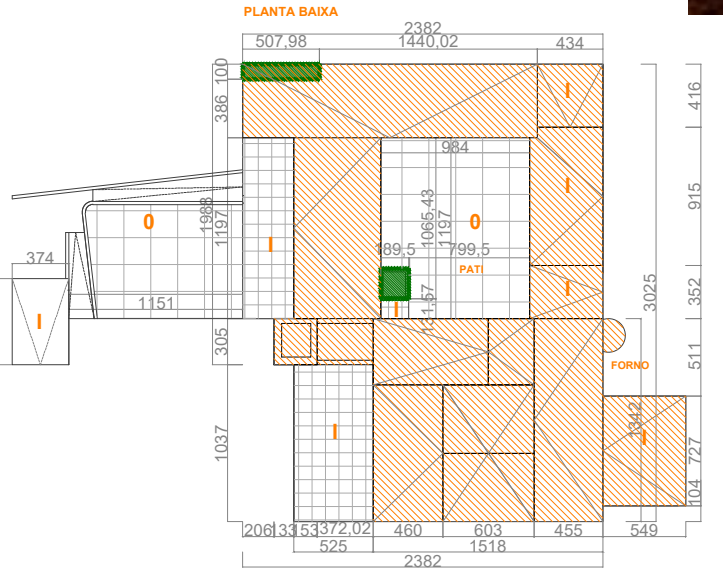


EDIFICACIÓ CONSOLIDADA 2022 I DEMOLICIONS
RESUM DE SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	617,30 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	380,85 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	80,91 m²
SUPERFÍCIE INTERIOR (FORJAT P2*) "NO HABITABLE"	-26,40 m²
REDUCIÓ DE VOLUM CONSTRUÏT I ESCALA EN PATI (P1*)	-17,85 m²

SUPERFÍCIE TOTAL 1.034,85 m²
SEGONS MESURAMENT EXACTE DE 2022

SUPERFÍCIE NO COMPTABILITZADA:
VOLÚMEN EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ" -5,65 m²



PLA ESPECIAL PROPOSAT 2024
RESUM DE SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	617,30 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	362,80 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	54,51 m²
AMPLIACIÓ DE MASIA EN PLANTA BAIXA	+5,00 m²
AMPLIACIÓ DE MASIA EN PLANTA PRIMERA	+24,70 m²
SUPERFÍCIE D'ASCENSOR	+3,70 m²
REDUCIÓ DE SUPERFÍCIE ÚTIL EN PLANTA PRIMERA EN CUINA	-17,10 m²
NOVA EDIFICACIÓ PER SALA POLIVALENT	+190,91 m²

SUPERFÍCIE TOTAL 1.241,82 m²
EDIFICACIÓ MÀXIMA PERMESA 1.034,85x1,20 = 1.241,82 m²





AMPLIACIÓ. AXONOMÈTRIC



AMPLIACIÓ. . VISTA AÈRIA



ORTOFOTO (CGC)

CAMP DE CULTIU



IMATGE VIRTUAL. VISTA EST



IMATGE VIRTUAL. VISTA SUD-OESTE



IMATGE VIRTUAL. VISTA AÈRIA



CAN MERCADER DE LA SILVA

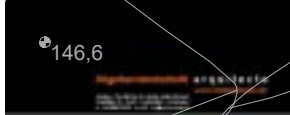
PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 GENER
Ingo Hernandez de la Torre
arquitecto

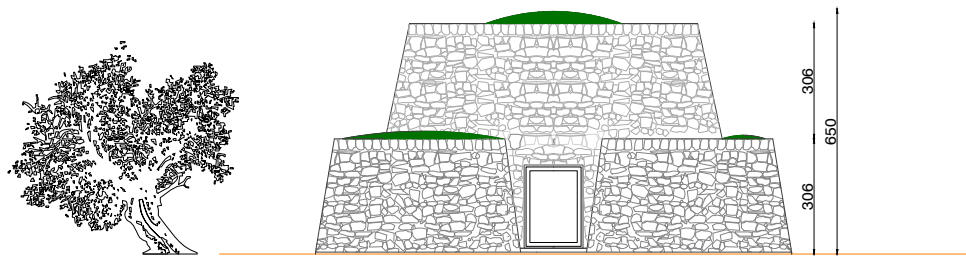
009

PE II

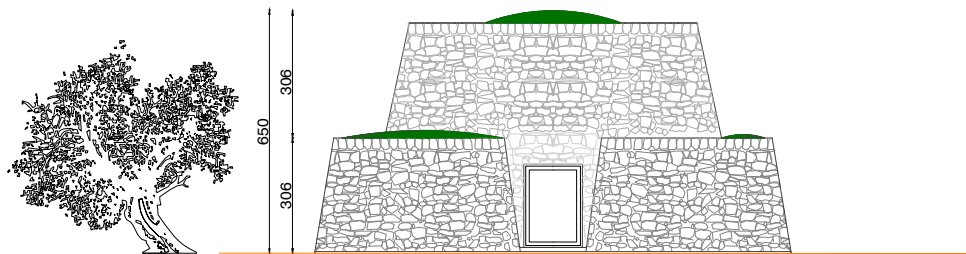
PLA ESPECIAL
AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER
UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS

Ingo Hernandez de la Torre, arquitecte, col·legiat C.O.A.R. número 755, Administrador Unica
Representant legal de la societat professional INGO HERNANDEZ DE LA TORRE ARQUITECTOS
S.L.P., amb CIF B-26388883, col·legiada C.O.A.R. número 70026, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a
fines de notificacions:
carrer de canvi 263 88071 BARCELONA
+34 934145941 / 700453393
info@ingarquitectos.es
www.ingarquitectos.es
@IngoHernandezdeLaTorre
Ingo Hernandez de la Torre
mantenint l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la
seua utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.

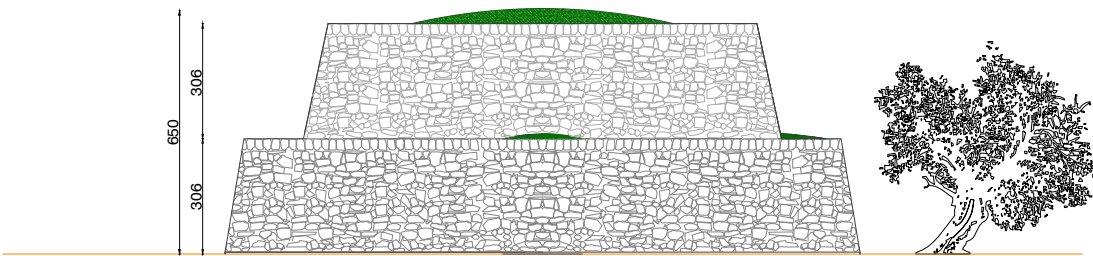




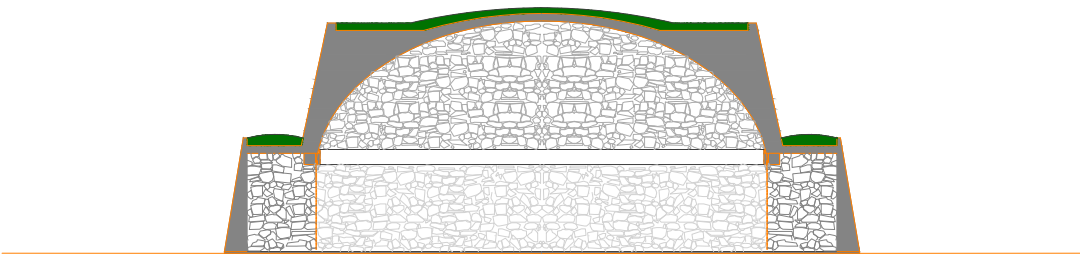
ALÇAT EST



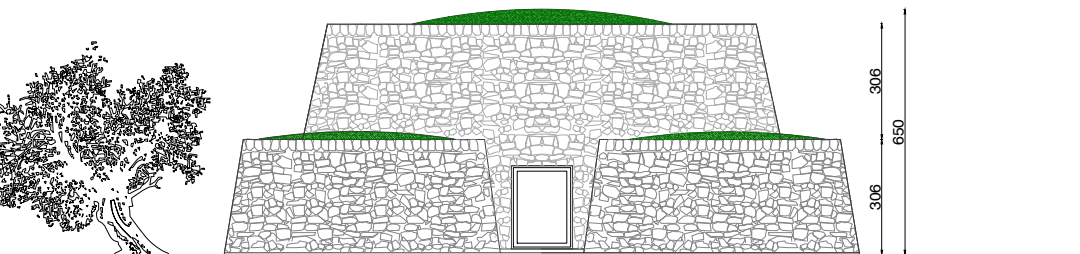
ALÇAT OEST



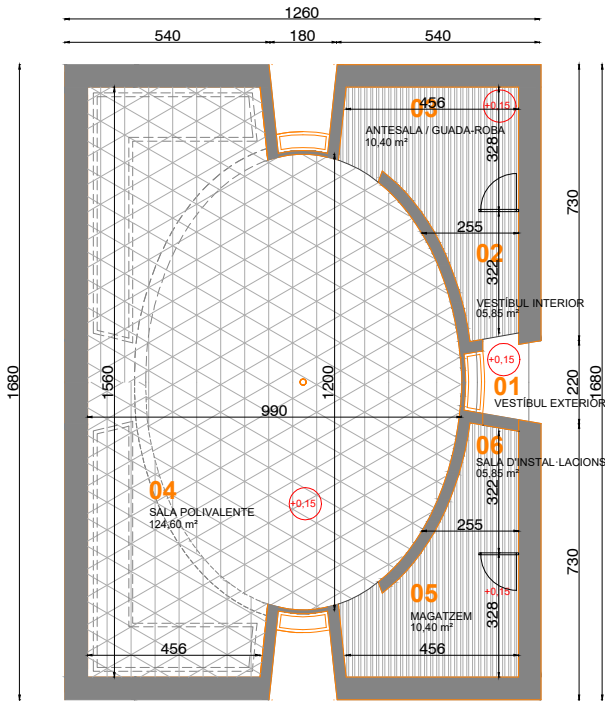
ALÇAT NORD



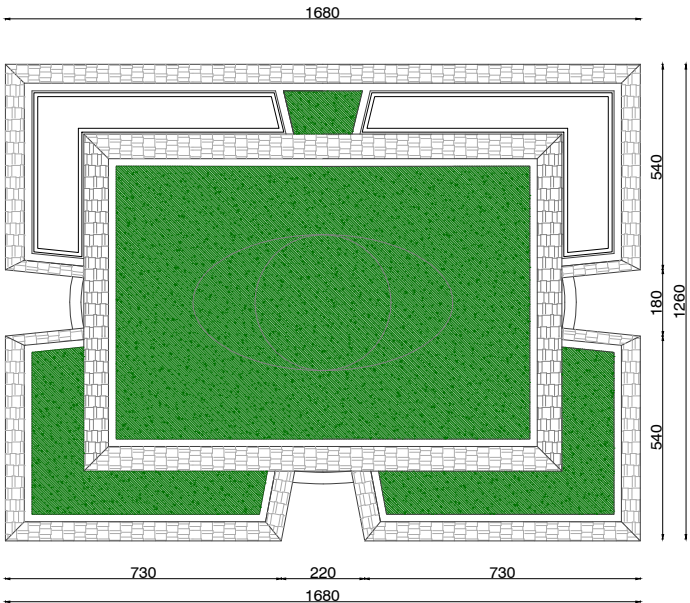
SECCIÓ LONGITUDINAL



ALÇAT SUD



PLANTA BAIXA



PLANTA COBERTA

SUPERFÍCIES ÚTILS PLANTA BAIXA		157,10 m²
01	VESTÍBUL EXTERIOR	
02	VESTÍBUL INTERIOR	05,85 m²
03	ANTESALA / GUARDA-ROBA	10,40 m²
04	SALA POLIVALENTE	124,60 m²
05	MAGATZEN	10,40 m²
06	SALA D'INSTAL·LACIONS	05,85 m²

TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUIDA	190,91 m²
-----------------------------	-----------

Il·lugo hernández tole, a r q o i e c t e, col·legat C.O.A.R. número 755, Administrador Únic
Representant legal de la societat professional IL·LUGO HERNÁNDEZ TOLE ARQUITECTO
S.L.P., amb CIF B-26388883, col·legada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer
Pamplona 61, 2ªA de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a
efecte de notificacions:
carrer
tel·lèfon
e-mail
web
ID
LinkedIn
mantenint l'actua i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la
seua utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.





IMATGE VIRTUAL. VISTA AÈRIA



IMATGE VIRTUAL. VISTA NORD-EST



IMATGE VIRTUAL. VISTA SUD-OESTE



IMATGE VIRTUAL. VISTA INTERIOR

Illego Hernández tole, a r e c t e, col legat C.O.A.R. número 755, Administrador Unic
Representant legal de la societat professional ILLEGIO HERNÁNDEZ TOLE ARQUITECTO
S.L.P., amb CIF B-26388883, col legada C.O.A.R. número 70226, l'ajuntament social al carrer
Pamplona 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a
fines de notificacions:
consell de cartr 263 88871 HERNÁNDEZ DONA
carrer
vaileira
e-mail
web
IC
@ Illegiohernandeztole_arquitecto
www.itararquitecto.es
Illegio Hernández tole
mantenint l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la
seua utilització, emendament o actualització de qualsevol còpia que es realitzi.



CAN MERCADER
DE LA SILVA

PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 GENER

illegiohernandeztolearquitecto

011

PE 12

PLA ESPECIAL
AMPLIACIÓ EXEMPTA. SALA POLIVALENT
UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS

ESTUDI ARQUEOLÒGIC DE LA MASIA DE CAN MERCADER

Cassà de la Selva



PAU MENÉNDEZ MOLIST

ÀNGELA GONZÁLEZ CENTELLES

MARÇ 2025

Índex

Fitxa tècnica	3
1. Introducció.....	4
2. Situació geogràfica.....	4
3. Motivació de la intervenció	6
4. Metodologia	6
5. Context històric i les fonts escrites.....	7
6. Històric de reformes	14
7. Configuració de la finca	22
ESTRUCTURA 1.....	23
• Façana principal (Sud).....	23
• Façana de llevant.....	35
• Façana nord	41
• Façana de ponent	48
• Interior.....	52
ESTRUCTURA 2.....	72
ESTRUCTURA 3.....	80
ESTRUCTURA 4.....	82
ESTRUCTURA 5.....	93
ESTRUCTURA 6.....	102
ESTRUCTURA 7.....	108
ESTRUCTURA 8.....	111
8. Resultats.....	113
Fase 1 – Anterior a s. XVIII	113
Fase 2 – s. XVIII.....	114
• Fase 2a.....	114
• Fase 2b	119
Fase 3 – Finals de segle XIX – inicis de segle XX	124
Fase 4	135
• Fase 4.1 – Abans de l’any 1999	136
• Fase 4.2 – Anterior al 2002	141
• Fase 4.3 Entre el 2002 i el 2006.....	146
Fase 5	154

FITXA TÈCNICA

Lloc de la intervenció	Can Mercader
Població i comarca	Cassà de la Selva, La Selva
Coordenades UTM	X: 487199.81 Y: 4635003.6
Direcció tècnica	Pau Menéndez Molist
Tècnica arqueològa	Àngela González Centelles
Tipus d'intervenció	Preventiva
Dates intervenció	14 de març de 2025
Número d'expedient	CLT_2025_EXP_ARQ002PREV_9165 (2267 CU00056 2025/1-44085)
Resultat	Positiu
Promotor	CUSA-33 S.L
Paraules clau	Masia, molí de vent, Verneda

1. INTRODUCCIÓ

Aquest estudi té l'objectiu d'establir la seqüència crono-estructural de la masia de Can Mercader de Cassà de la Selva, ubicat al veïnat de la Verneda, la identificació de les seves fases constructives i la valoració dels elements patrimonials que la conformen a partir de la documentació de l'evolució arquitectònica i històrica de l'edifici.

Aquesta valoració es fonamenta en els resultats d'un estudi visual de l'edifici a partir de les que s'han establert les fases constructives. L'evolució històrica de l'edifici permet ubicar cronològicament la construcció i en conseqüència establir l'evolució de l'edifici.

2. SITUACIÓ GEOGRÀFICA

La masia de Can Mercader se situa en el paratge de Serramala, en l'extrem oest de Les Gavarres, dins del municipi de Cassà de la Selva a una altura de 150 m sobre el nivell de la mar. S'inscriu dins el veïnat de la Verneda al sud-est del nucli i s'hi accedeix des del camí de les Gavarres continuant pel camí de Mas Bassets. S'ubica, a uns 112 m. en línia recte de la riera la riera d'en Mercader que discorre al sud d'aquesta finca.

Les coordenades de Can Mercader són:

X: 487199.81 Y: 4635003.6 150 m



Il·lustració 1: Mapa topogràfic amb indicació de la ubicació de Can Mercader. Font: ICGC, 2025.



Il·lustració 2: Fotografia des del sud-oest de l'estat actual de la masia de Can Mercader. Font: Pla Especial de Can Mercader.

3. MOTIVACIÓ DE LA INTERVENCIÓ

La promotora CUSA-33 S.L té l'encàrrec de la redacció d'una Pla Especial Urbanístic per a la recuperació, rehabilitació, ampliació i regularització de l'immoble i l'entorn de l'activitat rural hotelera de la masia de Can Mercader.

L'informe del Departament de Cultura dels Serveis Territorials de Girona amb número d'expedient OTAAGI20240137 indica que; ***cal que el projecte de reforma es fonamenti i justifiqui en un estudi històric- arqueològic i de valors patrimonials que inclogui: lectura i anàlisi de paraments, descripció de relacions estructurals, determinació de fases constructives amb datació cronològica, recopilació i estudi documental i identificació d'elements arquitectònics o etnològics rellevants i significatius que es conservin i detallar el grau d'afectació que se'n proposa.*** L'estudi històric-arquitectònic i de valors patrimonials, d'acord amb la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya, s'ha de dur a terme sota la direcció d'un arqueòleg amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

4. METODOLOGIA

L'estudi arqueològic té com a objectiu la documentació dels elements arquitectònics, la seva descripció, l'establiment de cronologies i finalment la determinació de les fases constructives dels edificis i de la seva evolució històrica.

- Buidatge de les fonts escrites i la documentació gràfica històrica i contextualització històrica.

El buidatge a l'Arxiu Municipal de Cassà de la Selva (AMCS) amb l'objectiu de recuperar els documents relacionats amb l'edifici, sobretot pel que fa a llicències d'obra i documentació gràfica històrica, per a posteriorment estudiar-los i posar-los en relació amb les fases documentades a partir de l'estudi de paraments. D'altra

banda, es s'ha dut a terme l'estudi de la bibliografia històrica publicada i en premsa sobre la finca i el veïnat de la Verneda.

➤ Documentació gràfica i planimetria arqueològica.

La documentació de les estructures s'ha dut a terme a partir de l'aplicació de fotogrametria; tècnica que permet a partir de fotografies generar models 3d i ortofotografies. La georeferenciació d'aquests models s'ha fet a partir de l'aixecament del projecte d'obra actual i els plànols antics georeferenciats. Aquesta documentació ha permès inserir els alçats i les ortofotografies a les seccions i plantes arquitectòniques. Finalment, s'han plasmat els resultats sobre les plantes de l'edifici indicant amb diferent coloració les diferents fases evolutives de l'edifici.

D'altra banda, s'han fotografiat individualment cadascuna de les estructures arqueològiques documentades.

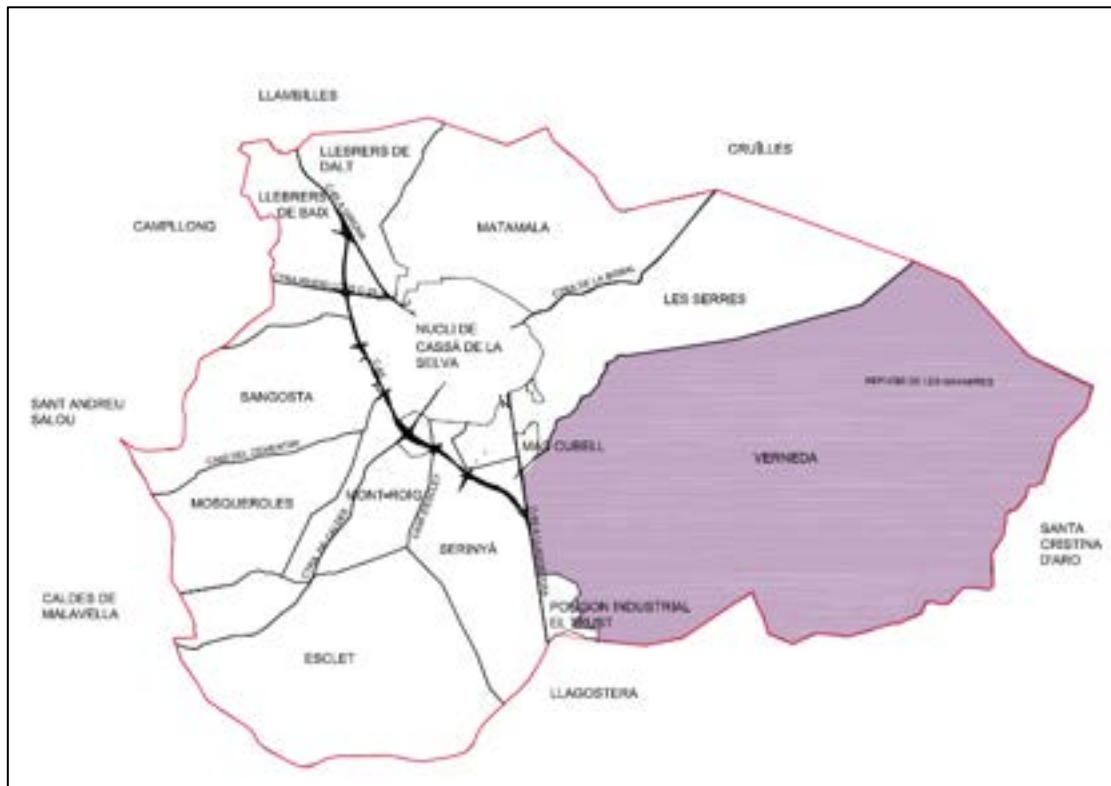
➤ Estudi de paraments

La redacció final de l'estudi de paraments es basa en primer terme en la descripció acurada de cada estructura, l'establiment de les relacions estratigràfiques entre les diferents estructures i la seva atribució crono-estructural. En segon terme, s'ha posat en relació les fases documentades amb les fonts escrites amb l'objectiu final d'establir un discurs històric sobre l'evolució de la finca.

5. CONTEXT HISTÒRIC I LES FONTS ESCRITES

La formació i evolució del veïnat de la Verneda son poc conegudes ja que manquen estudis monogràfics sobre aquest indret. La mateixa problemàtica engloba les masies que el conformen, poc estudiades en particular, podent citar únicament estudis a partir de les fonts escrites d'algunes de les famílies d'època medieval, deixant un buit sobre l'evolució d'aquestes i les masies construïdes durant l'època moderna. El document que millor relata l'evolució de veïnat de la Verneda i d'on s'ha extret la informació relatada en aquest apartat és la fitxa anomenada *Veïnat de la*

Verneda i refugis Gavarres, dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Cassà de la Selva (STMAC).



Il·lustració 3: Mapa topogràfic amb indicació de l'extensió del veïnat de la Verneda. Font: Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

La primera ocupació antròpica en l'extensió que actualment es coneix com a veïnat de Verneda (20km quadrats) es documenta al cim del puig Castellar, un poblat ibèric d'entre segle IV i II aC. conegut com el Puig Castell. Cal relacionar la creació del veïnat de Verneda amb l'antic veïnat del Castellar, que ocupava la serra de Cantallops, la plana de la finca del mas Bassets, una part de la finca de can Sardanes i una part de la masia que ens ocupa, Can Mercader. El mas més antic documentat al veïnat de la Verneda es cita en un document de l'any 1197, el mas Rami, i el següent l'any 1232, on apareix citat el mas Vilallonga de Verneda, *el més extens del veïnat i de la parròquia* de Sant Martí de Cassà (STMAC, 8). Entre segle XIII i segle XIV es documenta un creixement pel que fa al nombre de masos construïts a la Verneda, contant-se fins a 26 al segle XIV.

Nom del Mas	Senyor Útil	Senyoria Directa
Mas Ramí	Pere Ramí	Seu de Girona i Monestir St. Pere de Galligans
Mas Castellar. Mas Basset	Guillema Basseta, muller de Ramon Basset, difunt	Monestir de St. Miquel de Cruïlles. Monestir St. Feliu de Guíxols. Prepositura de Cassà de la Seu de Girona. Guillem de Vilallonga.
Mas Guillem Ramon de Castellar	Guillem Ramon	?
Mas Serrabona	?	?
Mas Serramala (1265)	?	Castell de Cassà
Mas Oller	?	?
Masada Llorenç (1265)	?	Castell de Cassà
Mas Bota	Pere Bota	M. St. Salvador de Breda
Bosc del Castell de Cassà	Guillem Escarrer	Castell de Cassà
Mas Pere Ramon	Pere Ramon de Verneda	?
Mas Dalmau de Verneda	Dalmau Ramon	?
Mas Vilallonga	Francesc Vilallonga	M. St. Salvador de Breda. Castell de Cassà.
Mas Ribot de Verneda	Guillem Ribot	Monestir de St. Salvador de Breda
Mas Viader	Pere Viader	Castell de Cassà
Mas Rufí	Arnau Rufí	M. St. Salvador de Breda
Mas Otger	Guillem Otger	Id.
Mas Arnau		Id.
Mas Sentrich avui conegut com a mas Palau	Guillem Sentrich	Monestir de St. Salvador de Breda
Mas Roca		?
Mas David		Castell de Cassà
Mas Ricanyells		?
Borda d'en Terrats		M. de St. Salvador de Breda
Borda la Massoneria	Pere Ramon	Id.
Mas Vall-Ilobera de Verneda. Avui can Abres		Monestir St. Salvador de Breda. Castell de Cassà
Mas Coloma	?	Benefici Sta. Margarida de Cassà.
Mas Homs o Gontelonch	?	M. St. Salvador de Breda.

Il·lustració 4: Quadre resum dels masos documentats al segle XIV al veïnat de la Verneda.

El mas que ens ocupa, conegut actualment com el Mas Mercader, va ser batejat com a Mas Vilalonga Petit en el moment de la seva construcció, com indica la inscripció a la llinda de la porta principal de la masia. Amb aquest antropònim ja es coneix l'existència del Mas Vilallonga, documentat des de segle XIII i ubicat al mateix veïnat, fet que obliga a relacionar els dos masos amb una única família. Pel que fa al relat i les dades exposades a continuació sobre la història del mas Vilallonga, cal apuntar que la informació s'ha extret d'un document encara en premsa, facilitat per l'arxivera Dolors Grau del AMCS i escrit per Joaquim Mundet, el capítol dedicat a can Vilallonga que es publicarà en el llibre de Toponímia Local dedicat al veïnat de la Verneda.

El mas Vilallonga probablement ja existia al segle XII, tot i que no es documenta fins al segle XIII com el mas Vall-llonga, canviant de nom al segle XIV quan es comença a anomenar, mas Vilallonga. Durant els segles XIII i XIV al mas hi havia un molí fariner, que va estar en funcionament fins al segle XVIII. Aquest mas era un alou a senyoria directa del castell de Cassà, en el qual ser establert un avantpassat de Guillem de Vall-llonga, el primer propietari útil documentat. La família Vilallonga serà la propietària del Mas Vilallonga fins mitjans de segle XIX, passant de generació en generació a partir de les herències. A continuació es presenta un quadre resum dut a terme a partir de les informacions relatades del Joaquim Mundet. Cal apuntar que alguns dels noms poden no correspondre's amb la propietat del mas ja que s'extreuen de documents de diferents tipus on apareixen integrants de la família Vilallonga.

CRONOLOGIA	PROPIETAT/OCUPANTS	MAS VILALLONGA VELL	MAS VILALLONGA NOU	Aqüeducte
XII				
1232		Citat com a Mas de Vall-llonga		
1328	Guillem de Vall-llonga / anomenat de Vilallonga	Citat com a Mas Vilallonga		
1339	Ramon de Vilallonga-Pere Vilallonga			
1488	Pere Vilallonga- Martí Vilallonga			
1602	Joan Vilallonga			
1715	Josep Vilallonga			
1716	Carles Vilallonga			
1761	Francesca Vilallonga	Última ocupació de la família Vilallonga com a vivenda		
XVIII			Construcció	Construcció
1781			Construcció. 60 vessanes de conreu i 1.500 vessanes	
1783	Pere Mercader i Vendrell (arrendatari)		Canvi de nom a Can Mercader	
1817		Finca única nº200 2709 vessanes	Finca única nº200 2709 vessanes	
1819		Finca única nº200 2664,12 vessanes	Finca única nº200 2664,12 vessanes	
1835-1837- 1838		Pagament de Delmes	Pagament de Delmes	
1851	Rita Valls de Fonalleras	Finca única 2.707 vessanes	Finca única 2.707 vessanes	
1875	Marxa Pere Mercader		Marxa Pere Mercader	
1879	Rita Valls de Fonalleras (Barcelona)	Finca única 3.216,75 vessanes	Finca única 3.216,75 vessanes	
1884	SUBHASTA			
1884	Vicenç Carreras i Suñer			
pp. XX	Francesc Coll i Alemany	SEGREGACIÓ	945,16 vessanes. conreu, bosc, i bosc baix i arbustiu.	
pp. XX	Ramon Torras (Badalona)			
1942	Jaume Alsina i Bou (arrendatari)			
1967	Ramon Torras (Badalona)		Electricitat	
1968			Segregació una part del bosc tota la part de Serramala,	
1973	Sr. Taberner (herència Ramon Torras)			
1999	Sr. Dòria		Hotel rural 4 estrelles. Canvi de nom Can Vilallonga Petit	

Il·lustració 5: Quadre resum de la informació aportada per Joaquim Mundet a partir del buidatge de les fonts escrites.

Sobre la construcció de Can Mercader no s'ha recuperat cap tipus de document que en faci referència directa. A partir de la llinda sabem que la construcció de l'edifici va finalitzar l'any 1781, probablement quan el Mas Vilallonga restava sota la propietat de Francesca Vilallonga, documentada com a propietària l'any 1761. Joaquim Mundet apunta a la possibilitat que el mas Mercader es construís simultàniament a la construcció de l'aqüeducte, construït per abeurar al nombrós bestiar que es criava al mas Vilallonga. Tot i que el nou mas en denominà Mas Vilallonga Petit, ràpidament va agafar el nom del seu primer arrendatari, Pere Mercader i Vendrell, que es va establir l'any 1783 a la finca que des de llavors es coneix com a Can mercader.

Al 1817 els dos masos, Mas Vilallonga Vell i Mas Vilallonga Nou, formen part d'una mateixa finca, la nº200 del llistat municipal amb una extensió de 2.709 vessanes. L'any 1851 es documenta com a propietària dels masos Rita Valls de Fonalleras i l'any 1875 Pere Mercader i la seva família abandonen Can Mercader. L'any 1884, Rita Valls posa en subhasta la propietat i l'adquireix Vicenç Carreras i Suñer. A principis de segle XX, aquest últim ven a Francesc Coll i Alemany de Salt la finca qui per primer cop segregarà la propietat. En primer lloc, ven 982,15 vessanes a Sr. Narcís Motgé Fàbrega que incloïen l'actual finca de les Dues Rieres i la finca del Molí d'en Vilallonga. Posteriorment, dur a terme una segona segregació de 945,16 vessanes que es van vendre a Ramon Torras i Clapés, notari de Badalona que es corresponien amb les terres del mas Vilallonga.

Durant el present estudi s'ha recuperat un document de l'any 1940 titulat *expediente de reconstrucción* del Servicio Navional de Regiones Devastadas y Reparaciones de la Comisión Provincial de Gerona, presentat per Ramon Torras per *Daños de guerra ocasionados en los terrenos lindantes en el MANSO MERCADER* (AHG170-231-T2-13350). Es tracta d'una petició de Ramon Torras per a acollir-se als beneficis que concedia el govern als damnificats de la guerra, per *la devastación de dicha propiedad por circunstancias de la dominación roja*. El perit oficial fa constar que *Los perjuicios sufridos por este manso fueron el desmesurado descorche de sus alcornoques y la corta de algunos de ellos para la producción de carbón y cuyos productos se calculan en unes cuarenticinco toneladas de corcho y unes ciento*

ciencuenta cargas de carbón, valoradoo todo en conjunto en DIEZISEIS MIL
CINCUENTA PESETAS,



Oficina personal

RECIBO. SR.

Núm. 7363
Tarifa 38
Clase 108
Expedida en Gernika a 28 Febrero de 1939.

REGISTRO DE ENTRADA
Núm. 17
3 de Abril de 1940

DOY RANCHO TORRAS CLARÉS, mayor de edad, casado,
notario, domiciliado en BARCELONA, a V.E. aquí y con
el mayor respeto expongo:

Que es propietario de la finca que comprende el
"Hanko Morander" y sus respectivos terrenos lindantes
enclavados en el término de VENEZIA distrito Municipal de CASSÀ DE LA SELVA, habiendo sido perjudicado
con la devastación de dicha propiedad por circunstancias de la dominación roja.

Y deseando asegurar a los beneficios que por el Gobierno se conceden a los indemnizados por la guerra, manifestando que para la puesta en explotación no necesita ningún préstamo del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, ni tiene sobre su propiedad ninguna carga hipotecaria.

Es por lo que a V.E.

E U P L I C A que, realizado por presentada dicha instancia se sirva incoar el oportuno expediente de daños a los efectos que proceda.

Dice guarde a V.E. muchos años.

ORONA, 31 de Enero de 1940.

Por orden
Marcos Vilanova

RECIBO. SR. DIRECTOR GENERAL DE REGIONES DEVALEADAS Y REPARACIONES.

M A D R I D .

Il·lustració 6: Escaneig de la petició que fa Ramon Torras. Font: AHG170-231-T2-13350.

L'any 1942 es documenta com a masover de Can Mercader Jaume Alsina i Bou. Posteriorment, Ramon Torras i Clapés durà a terme tot un seguit d'obres; l'any 1947 va construir la masia en el camp del Pla (mas del Pla) així com un pont sobre la riera de Verneda i l'any 1967 va fer portar l'electricitat a Can Mercader. L'any 1968 va segregar part del bosc de Can Mercader que va vendre a Construccions Teixidor.

L'any 1973 Ramon Torras va morir sense descendència heretant-lo en senyor Taberner de Santa Coloma de Farners. L'any 1999 el mas va ser venut al Sr. Dòria que va dur a terme nombroses obres de reforma a la finca i qui la reconvertí en un hotel rural de quatre estrelles.

6. HISTÒRIC DE REFORMES

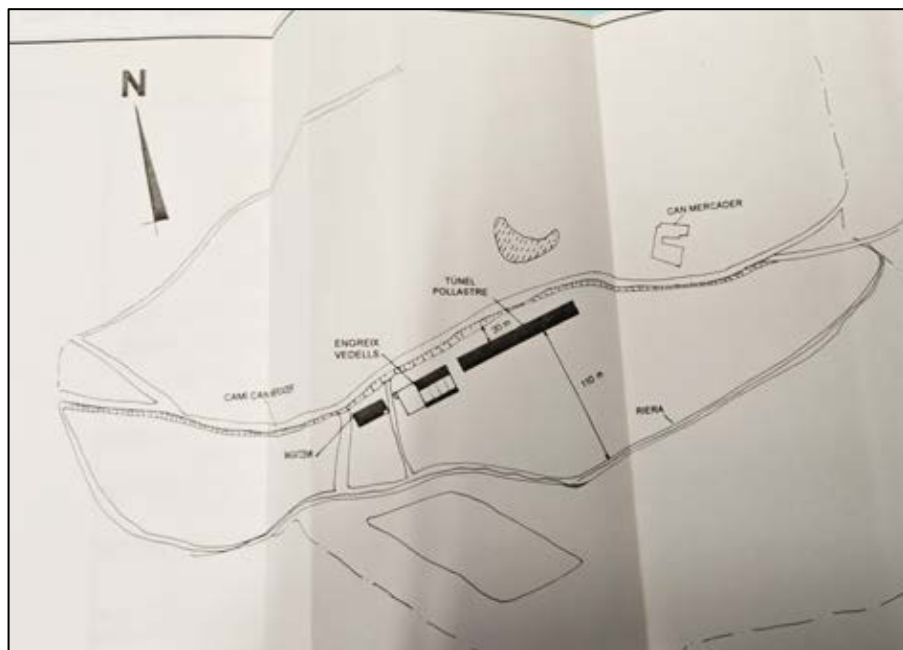
A partir del buidatge de la documentació relativa als permisos d'activitats i d'obres de Can Mercader a l'Arxiu Municipal de Cassà de la Selva s'han recuperat deu expedients. A continuació s'apunten les dades d'aquests acompanyats de les imatges més representatives. Cal apuntar que alguns d'aquests expedients venien acompanyats de fotografies que s'adjunten i s'analitzen a l'apartat de resultats.

Expedient 1998/587

Comença: 1 de juliol de 1998

Acaba: 8 d'agost de 2002

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per a la instal·lació d'una explotació ramadera d'engreix de vedella i pollastres al Vt. de Verneda Can Mercader.

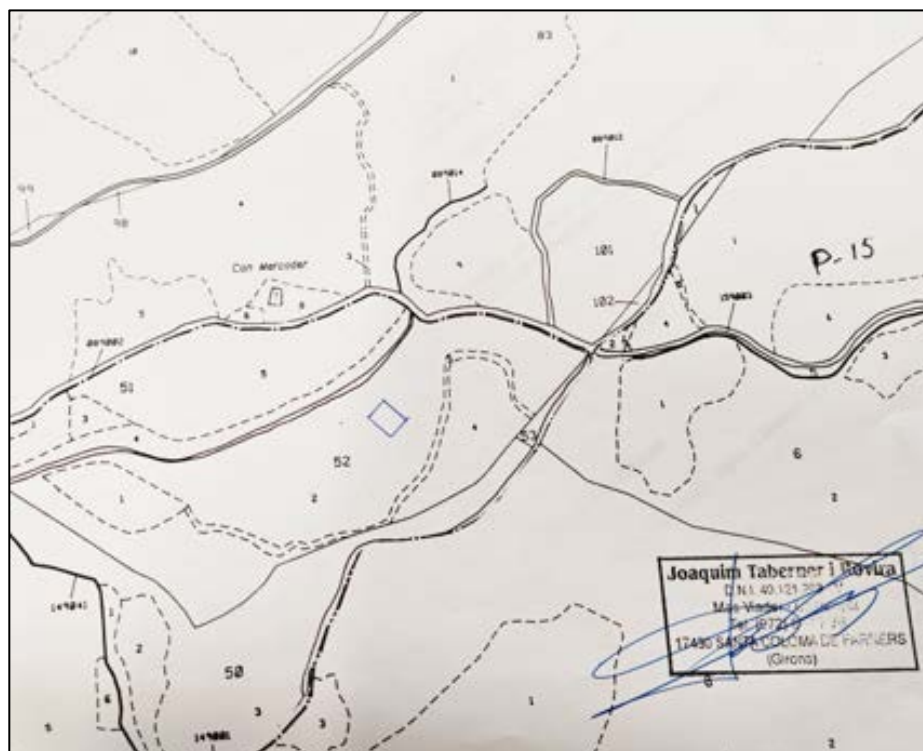


Expedient: 1999/373

Comença: 16 d'abril de 1999

Acaba: 7 de juny de 1999

Expedient: Sol·licitud de Joaquim Taberner i Rovira, per construir un embassament de 7500m² i 50.000m³ a la finca del Vt. de Verneda "Can Mercader".



Expedient: 1999/374

Comença: 16 de juny de 1999

Acaba: 24 de febrer de 2003

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per a la reforma de l'habitatge del Vt. de Verneda "Can Mercader".



Expedient: 1999/419

Comença: 7 de maig de 1999

Acaba: 12 d'agost de 2002

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per a la construcció d'una nau per a l'explotació d'engreix de vedells al Vt. De Verneda "Can Mercader".



Expedient:2002/0317 (relacionat exp. 2006/1376)

Comença: 7 de març de 2002

Acaba: 3 de juliol de 2008

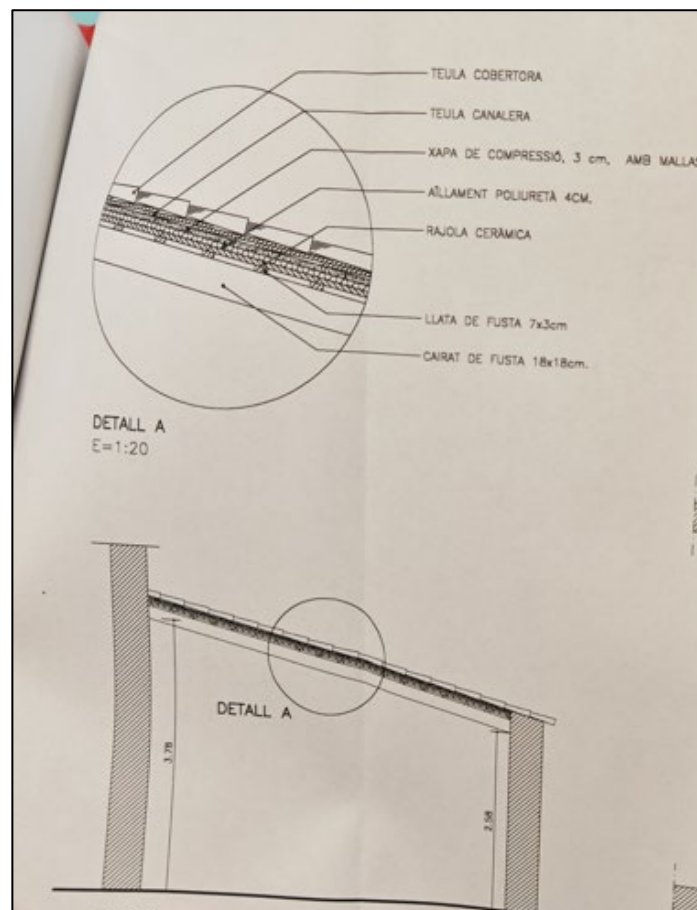
Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria Tabares per a l'exercic d'una activitat d'allotjament turístic "residència-casa pagès" al Vt. de Verbeda, núm 21 Can Mercader. Relacionat exp. 2006/1376

Expedient:2002/377 (relacionat amb 1999/374 i 2002/317)

Comença: 26 de març de 2002

Acaba: 13 de març de 2003

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares, per al canvi de distribució interior i porxo de la masia ubicada en el Vt. de Verneda núm. 21 Can Mercader.

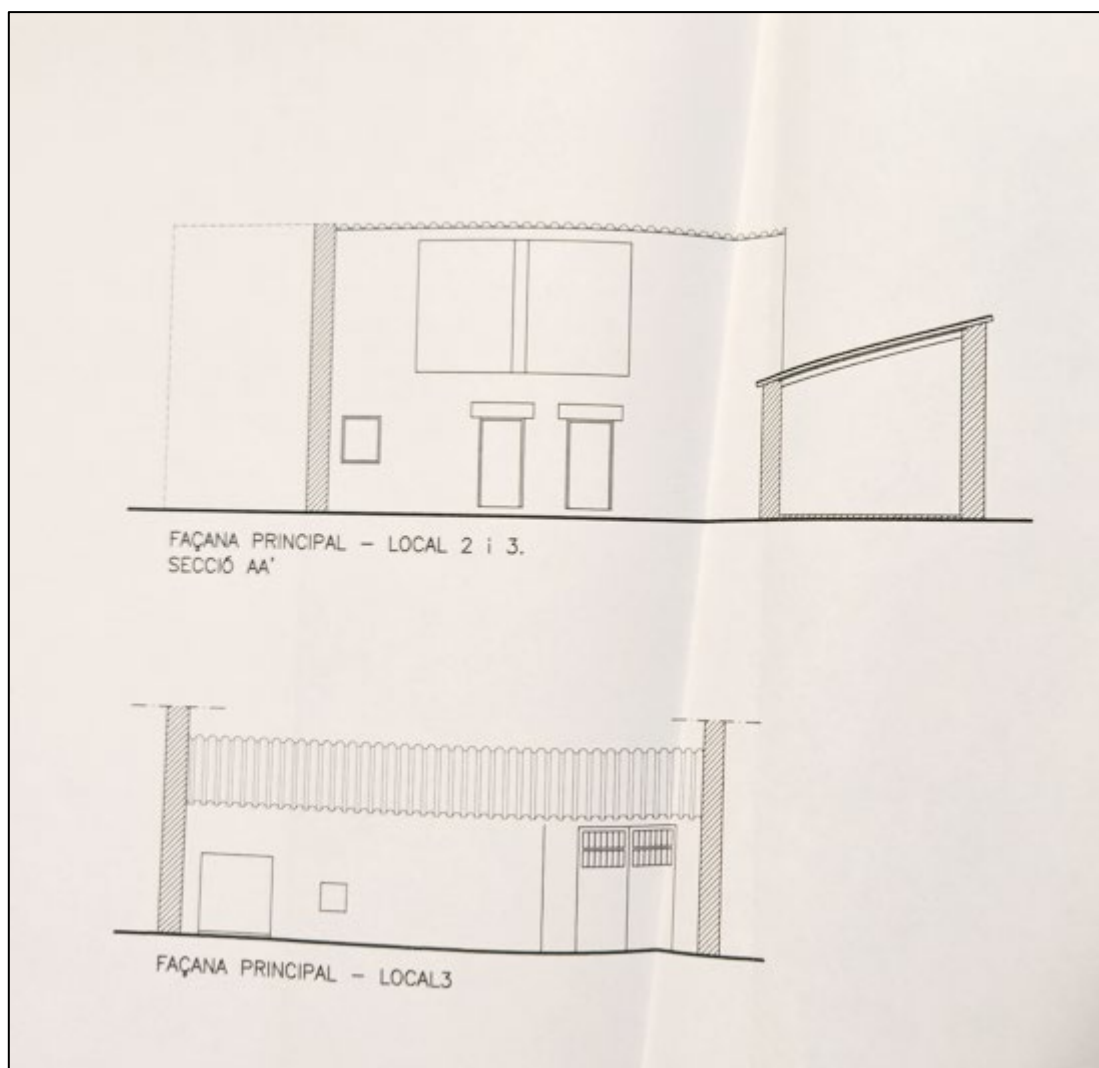


Expedient:2004/679

Comença: 10 de juny de 2004

Acaba: 19 de març de 2009

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per al canvi de coberta i forjat a l'habitatge ubicat al Vt. de Verneda, núm. 21 "Can Mercader".

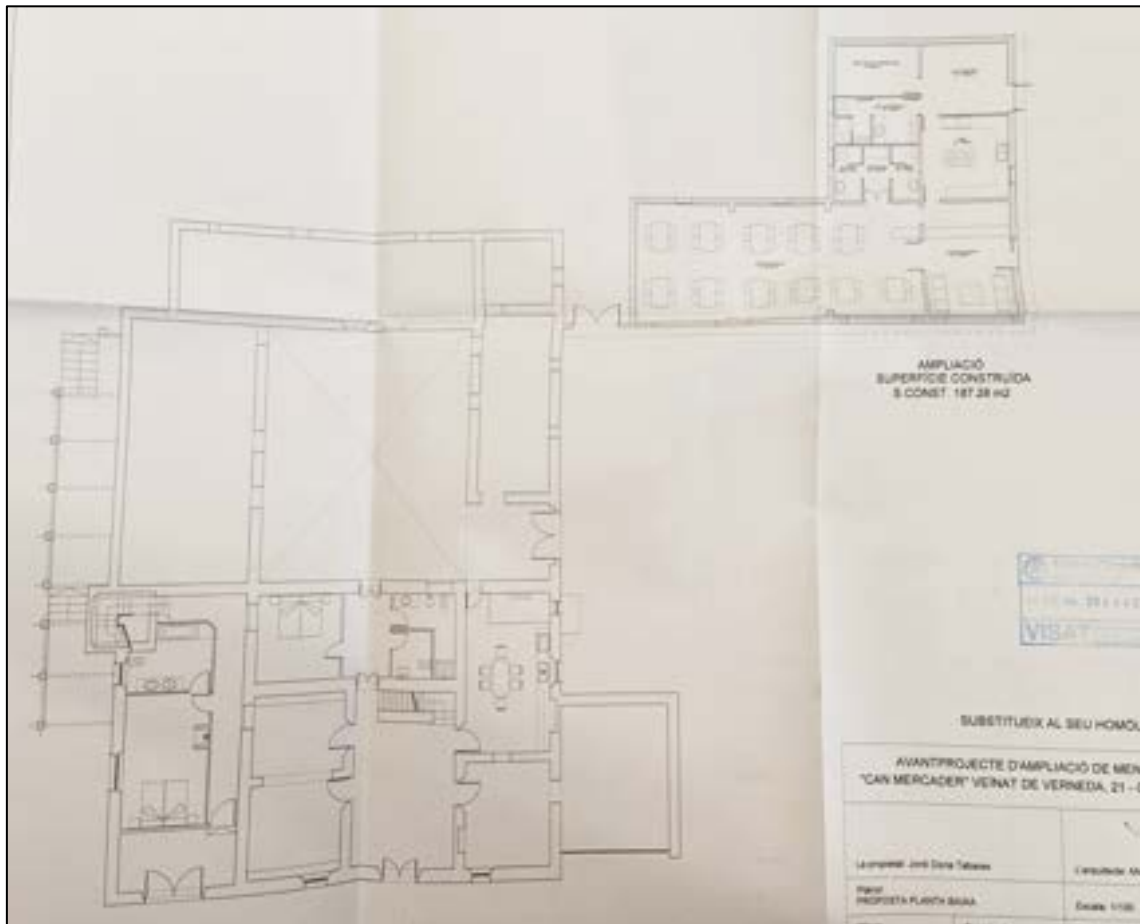


Expedient:2004/1149

Comença: 16 de novembre de 2004

Acaba: 03 de març de 2007

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per a l'ampliació de la cuina i el menjador existent al Vt. de Verneda, núm 21 "Can Mercader".



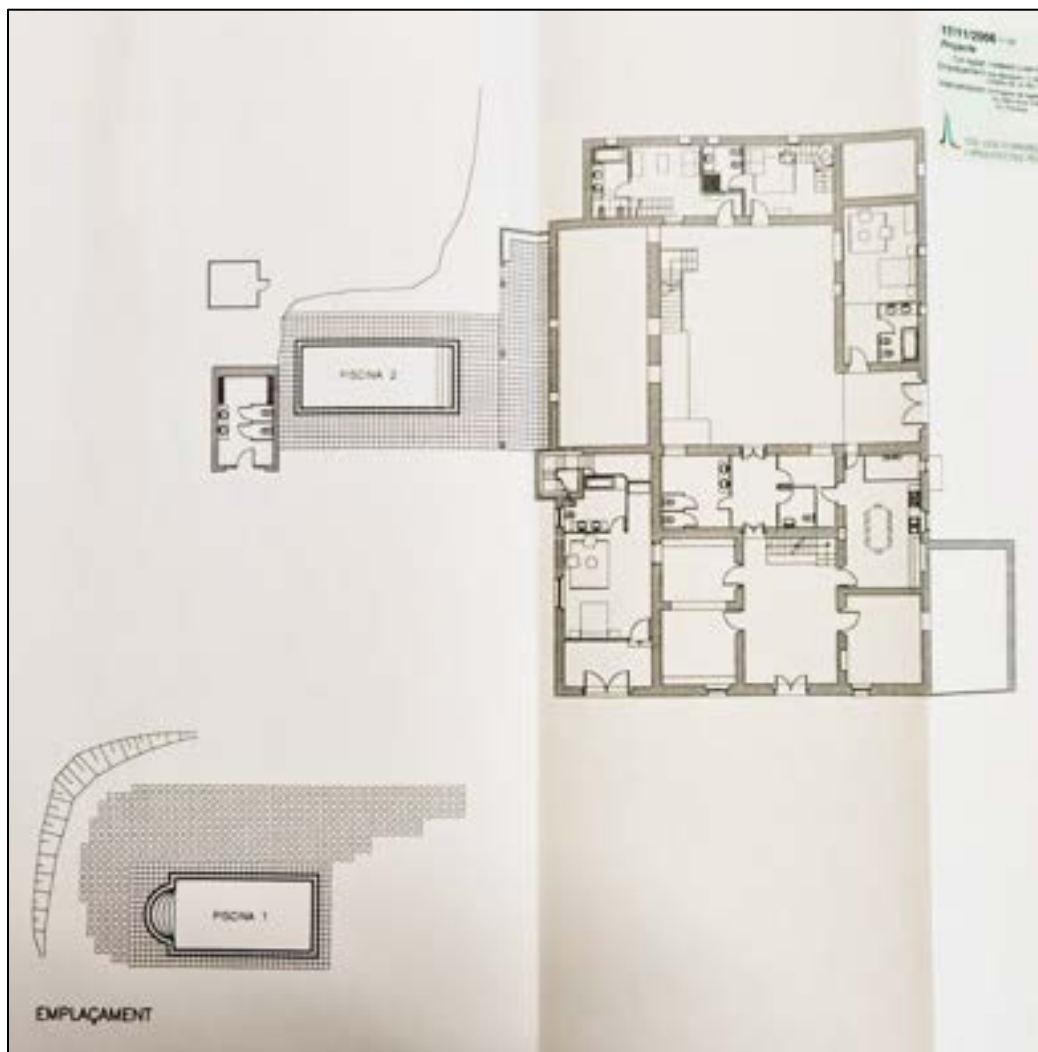


Expedient:2006/1372

Comença: 17 de novembre de 2006

Acaba: 3 de maig de 2007

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per a la construcció de dues piscines al Veïnat de Verneda núm. 21 "Can Mercader"



Expedient:2007/0650

Comença: 7 de maig de 2007

Acaba: 4 de setembre de 2008

Expedient: Sol·licitud de Jordi Doria i Tabares per tramitar llicència pel moviment de terres al Veïnat de Verbena núm. 21.

7. CONFIGURACIÓ DE LA FINCA

La masia de Can Mercader està formada per una masia de planta basilical i set construccions més que tanquen un pati a la zona nord de la masia. Per a la definició de les diferents estructures s'han numerat correlativament i posteriorment s'han definit les UE's que conformen cadascuna d'aquestes amb l'objectiu d'establir les relacions estratigràfiques.

L'estructura original de l'edifici conserva a grans trets la seva morfologia tot i que ha patit la obertura de portes i finestres i l'adossament dels edificis que conformen les estructures 3 i 4.



Il·lustració 7: Planta amb indicació de la numeració de les estructures.

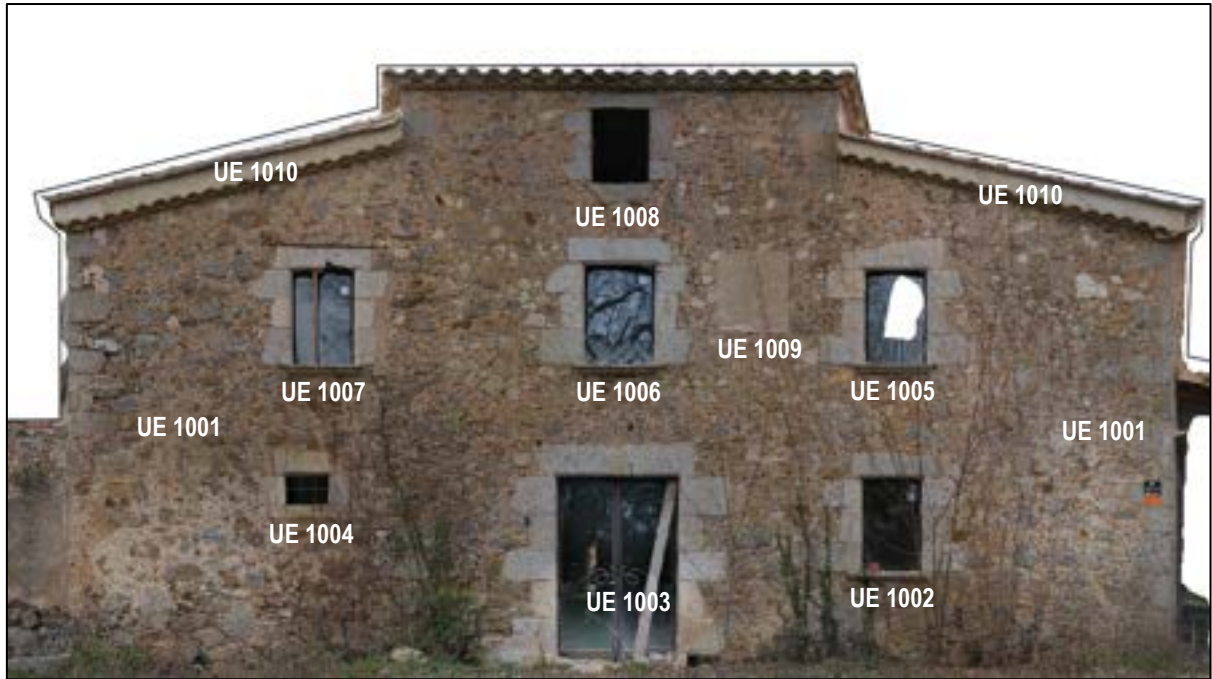
ESTRUCTURA 1

L'estructura 1 es correspon amb l'edifici principal, una masia de planta basilical construïda a partir de tres crugies. Es tracta d'un edifici orientat a sud, amb planta baixa, primera i golfes amb coberta a dues aigües amb el carner paral·lel a la façana a la teulada de les golfes.

- **Façana principal (Sud)**



El parament (UE 1001) és de maçoneria construït a partir de pedres granítiques devastades de mida petita i mitjana lligades amb morter de calç, amb la utilització de pedra granítica carejada a les cantoneres. Té una amplada màxima de 14,84 metres i una alçada màxima al centre de 8.38 m. No es documenten reformes al parament ni cap tipus de negativa posterior a la construcció original.



Il·lustració 8: Ortofotografia de la façana sud de l'edifici principal amb indicació de les UE's.

Es documenten tres obertures a la planta baixa, una finestra, un lluern i la porta principal. Les tres estructures estan construïdes a partir de pedra calcària buixardada i amb els perfils aixamfranats, de la mateixa manera que les documentades al primer pis.

En primer lloc, a l'est es documenta una finestra (UE 1002) amb una llum d'1,24 m. d'alçada per 0,80 m. d'amplada, construïda a partir de brancals de permòdols intercalats i llinda monolítica rectangular i ampit amb motllura.



Il·lustració 9: Fotografia de la finestra UE 1002 des de l'exterior i des de l'interior.

La porta principal de l'edifici (UE 1003), amb una amplada d'1,62 m. per una alçada de 2,45 m. segueix la mateixa tipologia documentada a l'obertura UE 1002, construïda a partir de brancals de permòdols intercalats i presidit per una llinda monolítica amb inscripció i amb les cantonades aixamfranades. Cal apuntar el mal estat de la llinda que presenta una gran fractura a la part central i dues de petites a est i oest. La porta de vidre i ferro actual és una instal·lació d'època contemporània. Des de l'interior es documenta una construcció de la obertura a partir del mateix parament 1001 als brancals i amb un arc de maons.



Il·lustració 10: Ortofotografia de la porta principal UE 1003 des de l'exterior.

A la llinda es documenta una inscripció: *(M)as Vilalonga Petit comensat a fabricar en 12 8bre 1781*. La tipografia es correspon amb la cronologia de la inscripció, així com la fórmula abreviada *8bre* per a indicar el mes d'octubre. Entre molts exemples, es mostra un paral·lel del tipus d'inscripció documentada al molí de la Vall de Verges del 1768.





Il·lustració 11: Fotografia de detall de la inscripció, fotografia amb dibuix superposat i dibuix parcial de la llinda i la inscripció.

A l'oest de la porta principal es dibuixa un altre tipus d'obertura de petites dimensions, tancada amb barrots de ferro inserits als carreus de l'estructura. Es tracta d'una finestra d'una lluern amb una llum de 0,60 m. de llargada per 0,40 m. d'amplada, que segueix la tipologia de la resta d'estructures de la façana, pedra calcària buixardada i blocs aixamfranats.



Il·lustració 12: Fotografia des de l'exterior i des de l'interior de l'obertura UE 1004.

A la primera planta es documenten tres obertures que es consideren homònimes (UE 1005, 1006 i 1007), ja que funcionen a la mateixa alçada i són de la mateixa tipologia i dimensions. La tipologia d'aquestes estructures és la descrita per a la UE 1002, unes obertures construïdes a partir de pedra calcària buixardada que dibuixen uns bracals a partir de permòdols intercalats, llinda monolítica de pedra i ampit amb motllura.



Il·lustració 13: Fotografia des del sud-oest de la façana principal de l'edifici.

De les tres estructures, l'única que presenta un bon estat de conservació és la finestra est, UE 1005, que ha estat reformada durant les últimes obres. En canvi, la finestra UE 1006 actualment presenta la llinda totalment reconstruïda, una acció lligada a la restauració que s'està duent a terme a l'edifici.



Il·lustració 14: Fotografia de la finestra UE 1005.



Il·lustració 15: Fotografia de la finestra central, UE 1006, on s'aprecia la reconstrucció de la llinda.

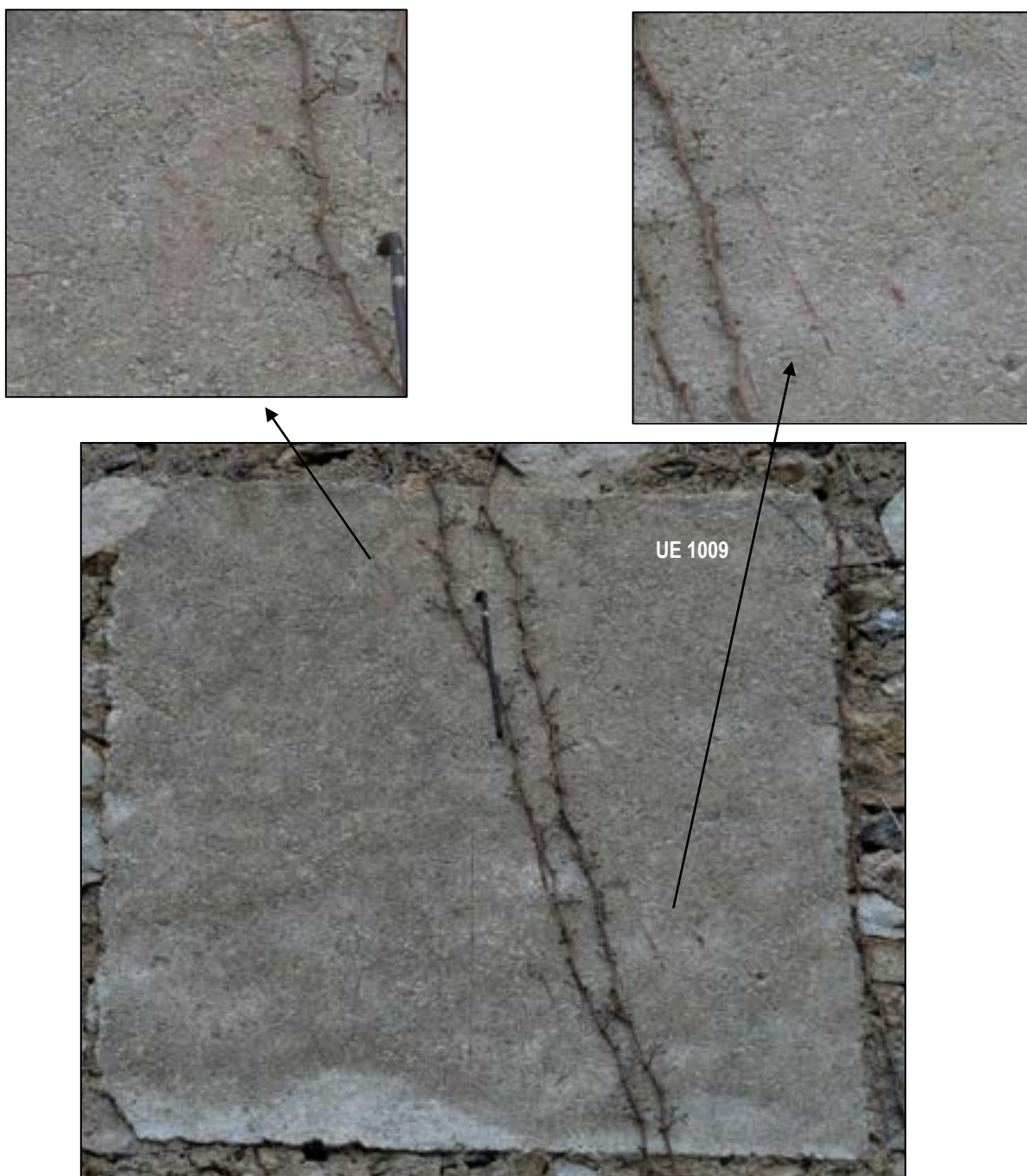
Per últim, la llinda de la UE 1007 presenta un trencament a la part inferior que fa perillar l'estructura. Es documenta un cablejat per a la subjectar la peça i una fusta a mode de puntal col·locat durant les obres actuals.



Il·lustració 16: Fotografia de la UE 1007 on s'observa el mal estat de la llinda.

Entre les UE's 1005 i 1006 es documenta adossat a la façana un rellotge solar contruït a partir d'una capa de morter de calç de forma rectangular d'1,08 m. d'alçada per 97,4 m. d'amplada. Tot i que el rellotge està en mal estat de conservació, el seu gnònom és una barra de ferro que sembla conservar la seva posició original i encara és possible resseguir les línies inscrites, unes que marcaven les hores i d'altres que formaven dos cercles concèntrics. No són visibles els números tot i que es conserva part de pintura de color grana a la zona que envolta el gnònom i a algunes de línies. A la zona inferior, també es documenta una zona amb pintura blanca.

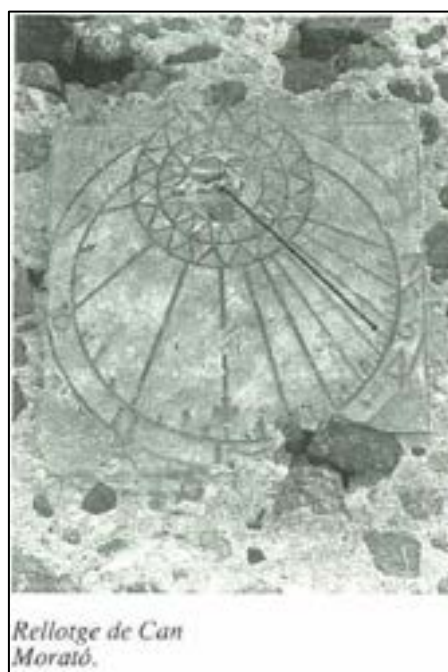
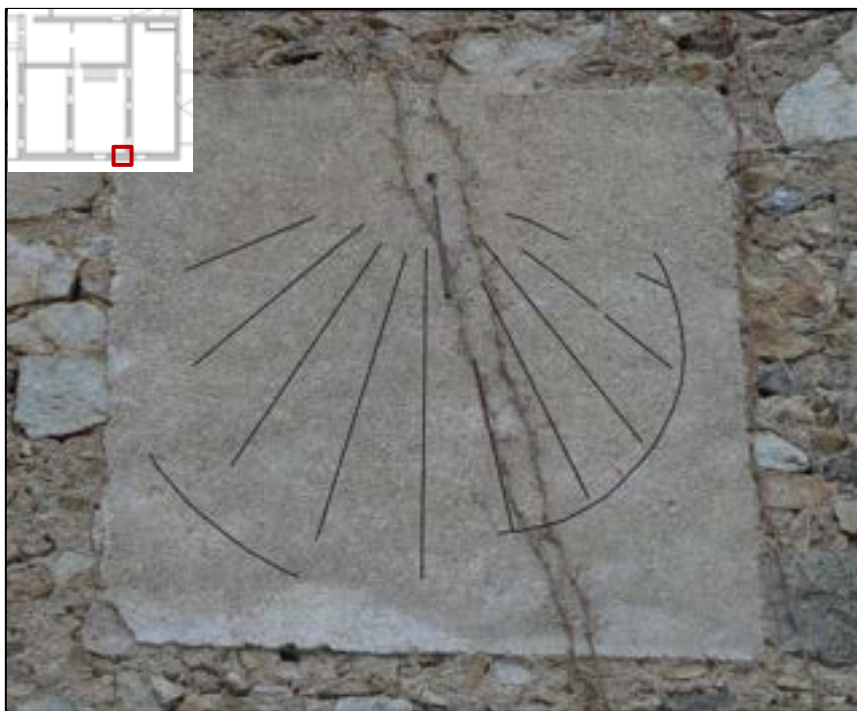
Està documentat al llibre *Els Rellotges de sol*¹ on s'apunta que el rellotge està en bon estat l'any 1991.



Il·lustració 17: Fotografia de detall del rellotge en el seu estat actual.

¹ Miquel Gil Bonancia, 1991, *Els Rellotges de sol*, Quaderns de la Revista de Girona, nº 33.

A partir d'el·l'ampliació i l'edició de la fotografia s'han pogut resseguir les incisions que encara són visibles. La morfologia de la composició sembla respondre a un rellotge circular semblant al documentat a Can Morató, també recollit al llibre de Miquel Gil.



Il·lustració 18: Fotografia del rellotge de Can Morató. Font: Rellotges de Sol, p. 41.

A l'alçada de les golfes es documenta una finestra (UE 1009) que es diferencia tipològicament de les descrites fins al moment. Es tracta d'una obertura de d'1 m. d'alçada per 0,77m. d'amplada contruïda a partir carreus de pedra granítica. Els brancals estan formats per permodols intercalats i la llinda és monolítica. Tant el material com la tipologia constructiva d'aquesta finestra es diferencia de la resta, marcant un estil més sobri acord a l'espai que ilumina, les golfes, un lloc destinat a tradicionalment a l'emmagatzematge.



Il·lustració 19: Fotografia de la finestra UE 1008 des del sud.

- **Façana de llevant**

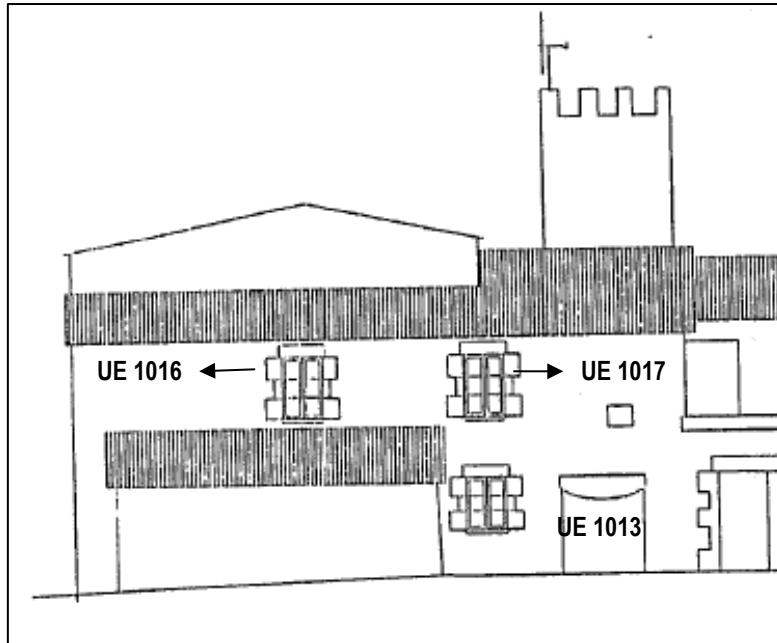
La façana de llevant està parcialment amagada per l'estructura 3, que se li adossa al seu tram sud. Tot i així, si obviem aquest bloc constructiu, és possible descriure la façana original de l'edifici principal. En aquest cas no ha estat possible reproduir l'alçat a partir de l'aplicació de fotogrametria ja que la vegetació actual tapa gran part de les estructures impeding una documentació adient.

El parament és el mateix que el documentat a la façana sud, definit en el present treball com la UE 1001. Actualment des de l'exterior es documenten quatre obertures.



Il·lustració 20: Fotografia des de l'est de la façana de llevant.

En primer lloc, a la planta baixa, es documenta un gran esborany, UE 1011, una negativa sobre el parament d'època contemporània, corresponent a l'obra actual que s'està duent a terme. S'identifica un arc de descarrega (UE 1012) a la part superior de l'esborany que indica l'existència prèvia d'alguna obertura.



Il·lustració 21: Alçat de l'any 2022 de la façana est de la finca.



Il·lustració 22: Fotografia des del nord-est de la UE 1011.

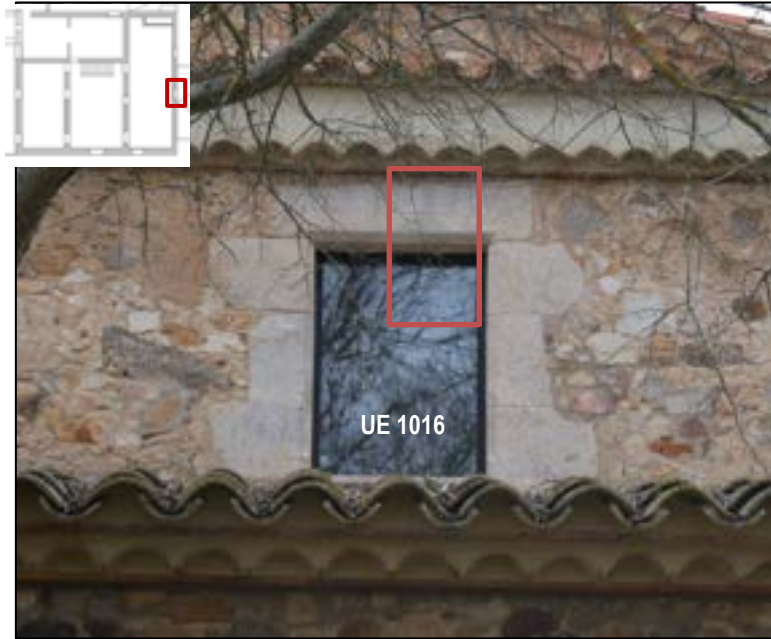
Al nord de l'esborany es documenta un cos sobresortit en planta (UE 1013), de forma circular que s'adossa al parament UE 1001 i a l'estructura 4 i que forma part d'una estructura de cuina a la que ens referirem en la descripció de l'interior de l'edifici. Tot i així, cal apuntar que té un radi de 0,93 m. i està construïda a partir de

maçoneria, amb uns materials identificats en la construcció de la masia original. Cal apuntar la documentació d'una empremta al parament UE 1001 que marca una negativa sobre l'estructura (UE 1014), molt probablement relacionada amb la part superior de 1013, algun tipus de coberta de l'estructura que ha desaparegut actualment. Immediatament sobre la negativa UE 1014 es documenta una obertura de petites dimensions (UE 1015) de forma rectangular, tancada per un vidre subjectat per una capa de morter que ressegueix el marc de l'estructura.



Il·lustració 23: Fotografia des de l'est de les UE's 1013, 1014 i 1015.

A l'alçada del primer pis es documenten dues obertures (UE 1016 al sud i UE 1017 al nord) de tipus finestra de la mateixa tipologia que les documentades a la façana sud, construïda a partir de brancals de permòdols intercalats i llinda monolítica rectangular i ampit amb motllura. Sobre l'estat de conservació de les llindes cal apuntar que la UE 1016 ha estat rejuntada a la part central i la UE 1017 està en mal estat ja que queda partida per la zona central.



Il·lustració 24: Fotografia de la UE 1016 des de l'est.



Il·lustració 25: Fotografia de la finestra UE 1017 des del nord-est.

A sud i a nord de la finestra UE 1016 es documenten unes negatives circulars disposades a una mateixa alçada (UE 1018) que actualment estan reomplertes amb pedres i ciment contemporani. Es documenten sis forats al sud i dos al nord, molt possiblement relacionats amb un sostre desaparegut que funcionava a una alçada superior a la de la coberta actual.



Il·lustració 26: Fotografia des de l'est de la zona superior de la façana est.

L'extensió del parament que actualment és interior però que forma part de la façana de llevant de l'estructura 1 funciona com a tancament de l'estructura 3 per l'oest. Es documenten diferents negatives (UE 1019) en el parament 1001 que actualment estan tapiades. En primer lloc, es documenten sis forats força circulars que semblen

respondre a forats de biga, probablement relacionats amb una coberta que funcionava a una alçada inferior a l'actual.



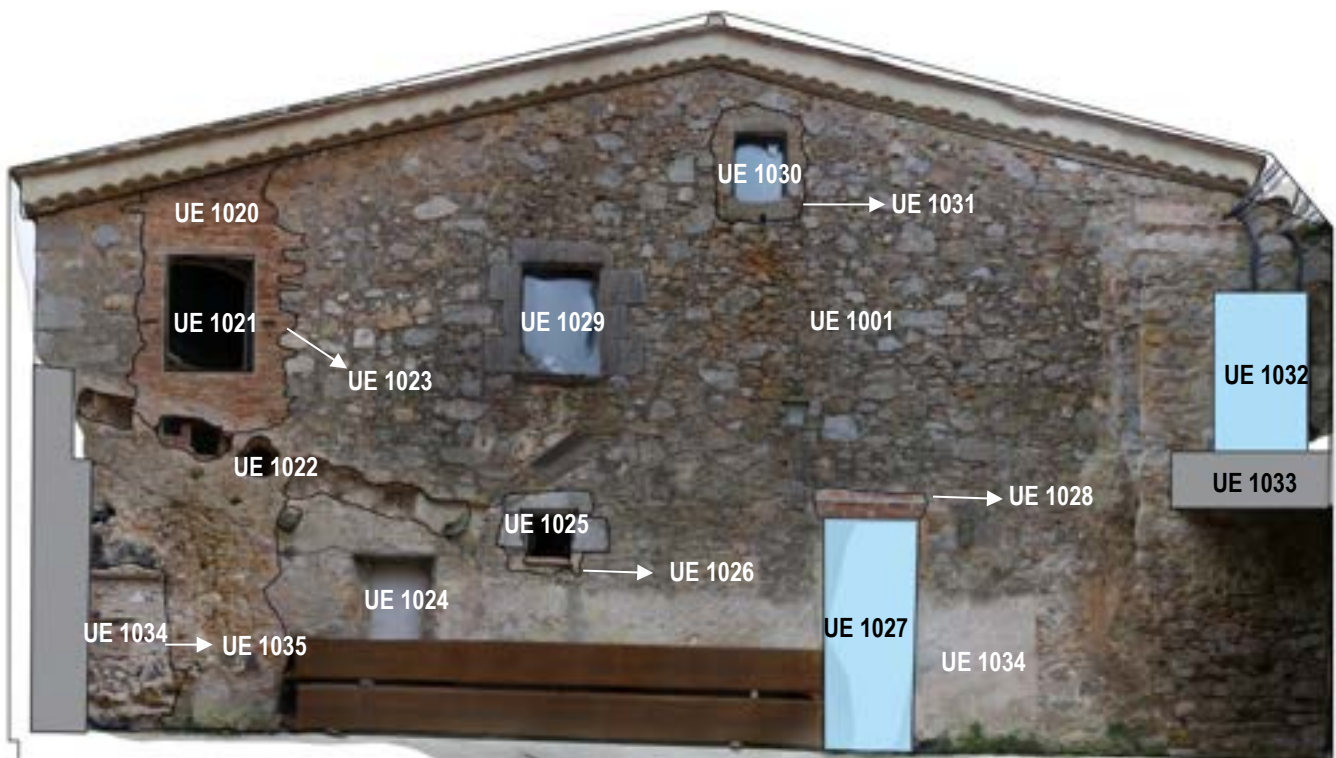
Il·lustració 27: Fotografia des de l'est de les negatives UE 1019.



Il·lustració 28: Fotografia des del sud-est de les negatives UE's 1019.

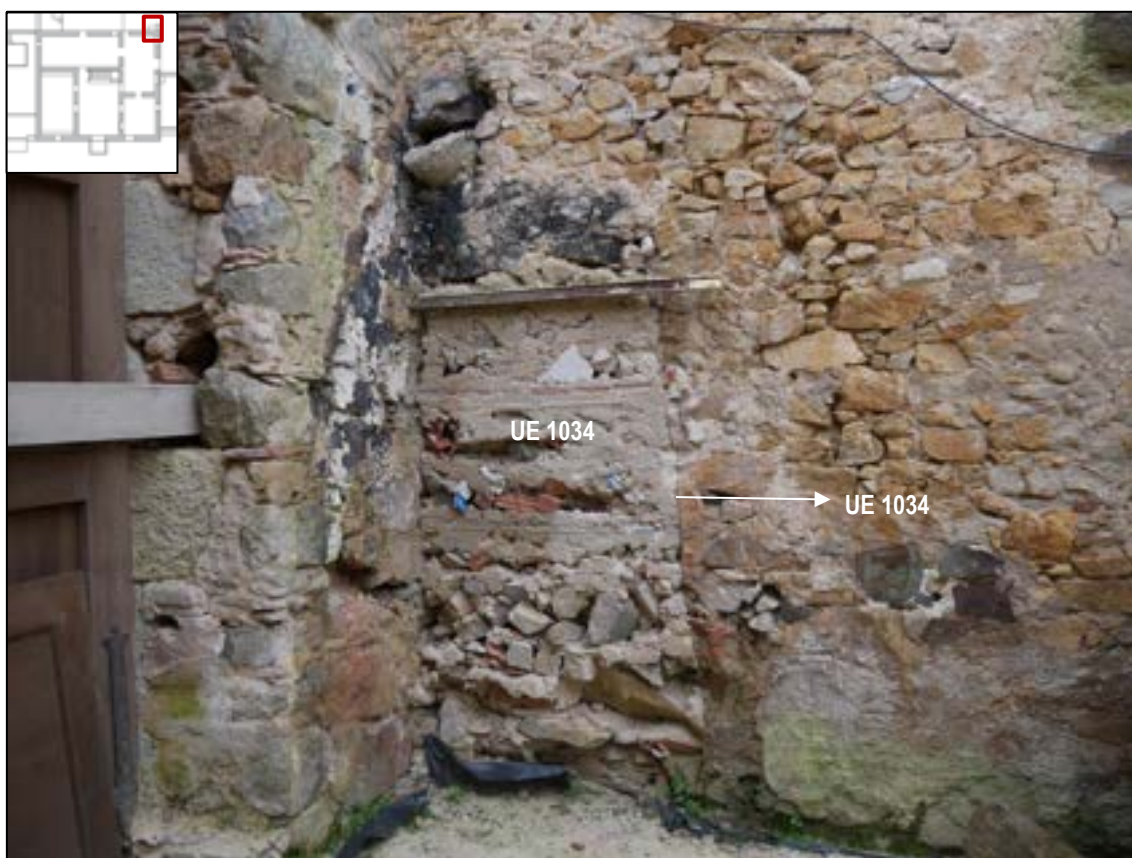
- **Façana nord**

La façana nord de l'estructura 1 dóna al pati interior de la finca, delimitat per les estructures 4, 5 i 8. Es tracta de la part posterior de l'edifici, una façana poc visible des de l'exterior del recinte construït, més austera que la principal i on s'hi documenten més reformes. A la zona inferior es documenta un revestiment de morter de ciment amb una alçada d'1,67 m.



El parament d'aquesta façana segueix formant part de la UE 1001 tot i que en aquest cas, cal apuntar un canvi en la coloració a la zona inferior de l'extrem est. En aquesta zona es conserva el color de les pedres que formen la paret, a diferència de la resta de la façana on es documenta una coloració més fosca fruit del contacte amb les inclemències meteorològiques. Aquest fet fa pensar que aquesta zona estava protegida per algun tipus de coberta que relacionem amb la UE 1022, nou negatives relacionades amb forats de biga que es disposen en diagonal que indicarien l'existència d'una coberta a una vessant que funcionaria entre l'E1 i l'E4.

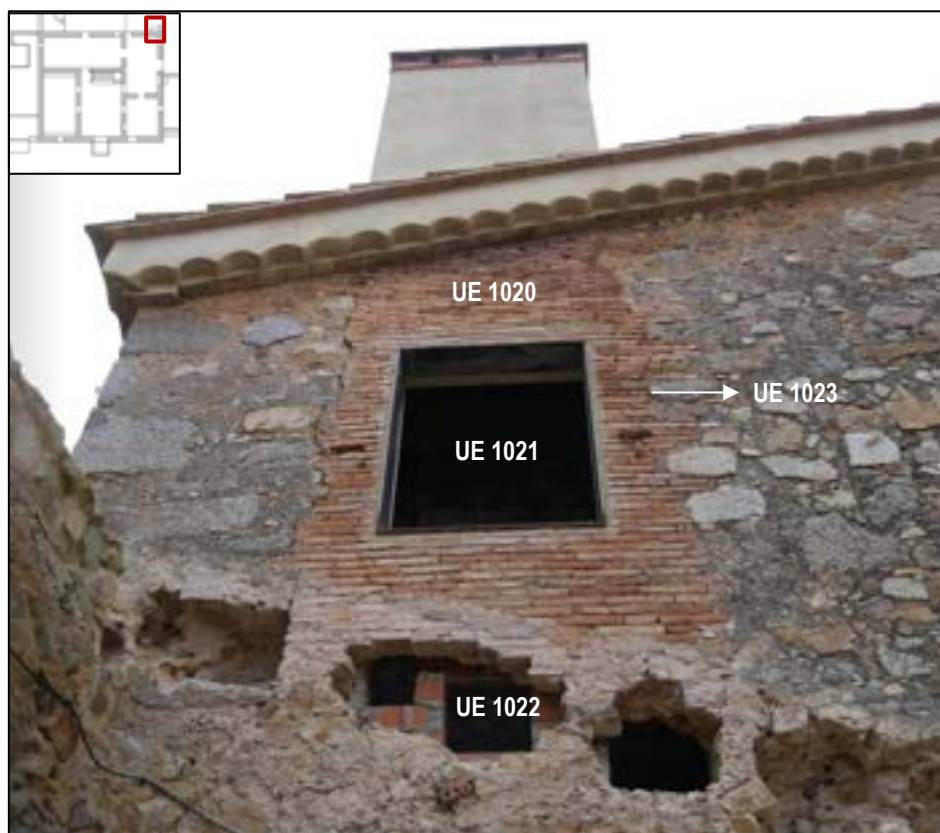
De fet, sota dita coberta es documenta la porta UE 1024, actualment tapiada, que donaria accés des de l'interior de la E1 al pati interior. És en aquest parament on es documenta una obertura rectangular (UE 1035), d'1,91 m. d'alçada per 0,97 d'amplada màxima, de difícil interpretació donada la seva ubicació i morfologia tot i que probablement es correspon amb alguna estructura relacionada amb la cuina. Actualment està tapiada per una amalgama de ciment contemporani, totxana i pedres de mida petita i mitjana (UE 1034).



Il·lustració 29: Fotografia des del nord de les UE's 1034 i 1035.

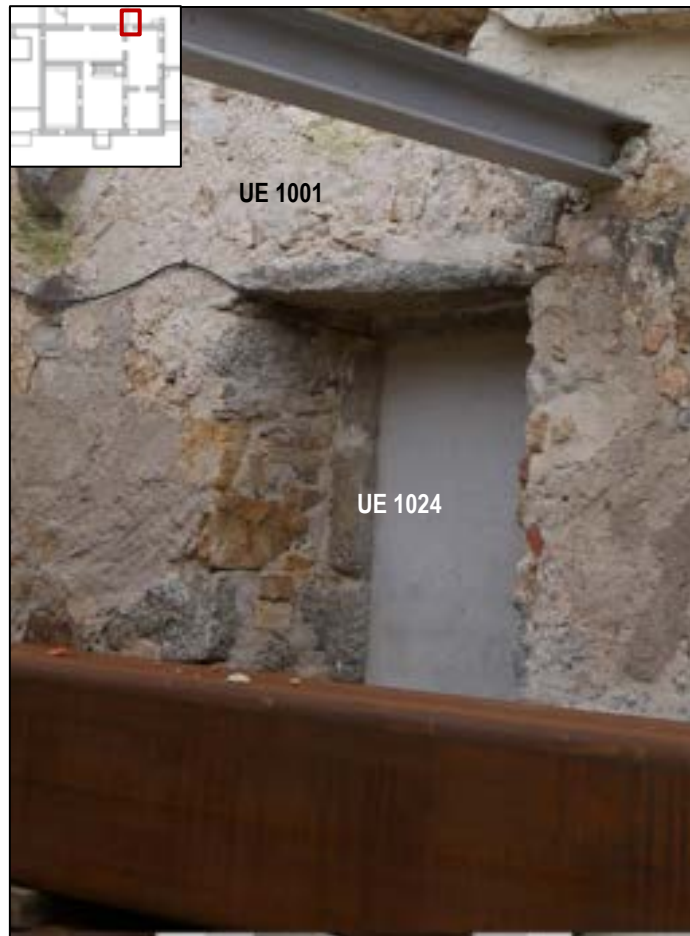
Sobre aquesta estructura es documenta una altra negativa de grans dimensions (UE 1023), 3 m. de llargada per 1,8 m. d'amplada, que talla el parament UE 1001 des de l'alçada de les negatives UE 1022 fins a l'inici de la construcció de la coberta. La morfologia de la negativa coincideix en amplada amb la xemeneia actual, que s'erigeix just a sobre de la UE 1023. Per aquesta raó, cal relacionar la construcció de maons (UE 1020) que tapia la negativa i la negativa (UE 1023) amb la construcció de la part interior de la xemeneia. Per últim, cal apuntar que la construcció de maons està tallada per les negatives UE 1022 i per la negativa rectangular emmarcada amb

ferro (UE 1021) que funciona actualment com a finestra duta a terme durant l'obra actual.



Il·lustració 30: Fotografia des del nord de les UE's 1020, 1021, 1022 i 1023.

Seguint el parament cap a l'oest, es dibuixa una porta (UE 1024) que funciona amb el parament original i que actualment està tapiada. Aquesta dona accés des de la cuina (àmbit 4) al pati interior. Es tracta d'una porta que tot i no poder-se documentar des de l'interior, sembla construïda a partir de brancals de permòdols de pedra granítica sense aixamfranar i que suporta el parament 1001 a partir de la instal·lació de dos grans lloses del mateix material. Té una alçada d'1,97 m. per una amplada de 0,80 m.



Il·lustració 31: Fotografia des del nord-oest de l'exterior de la finestra UE 1024.

A l'oest de les negatives UE 1022 es documenta una finestra de petites dimensions (UE 1025), que en origen devia compartir les característiques de la finestra UE 1004, amb l'estructura construïda en la seva totalitat amb blocs de pedra calcària treballada i aixamfranada. En aquest cas però es documenta una negativa sobre la part inferior de la finestra i el parament 1001 (UE 1026), fruit probablement d'un espoli de la pedra original de l'ampit, substituït per una ampit construït a partir de rajols ceràmics.



Il·lustració 32: Fotografia de la finestra UE

A l'oest del parament, es documenta una obertura de tipus porta (UE 1027) que funciona amb l'actual nivell d'ús del pati i el de l'interior de l'edifici de la masia, concretament l'àmbit 5. Té una alçada de 2,64 m. i una amplada d'1,05 m. Es tracta d'una estructura tipològicament d'època contemporània, una construcció a partir d'un emmarcament simple construït amb ciment, rematat a la part superior amb unes totxanes que possiblement suportaven algun tipus de coberta. Per a la construcció d'aquesta porta es va tallar el parament 1001 a partir de la negativa UE 1028.



Il·lustració 33: Fotografia de a UE 1027 des del nord.

A l'alçada del primer pis i a 1, 23 m. per sobre de l'estructura UE 1025, es documenta una finestra (UE 1029), de la mateixa tipologia que les documentades anteriorment a les altres façanes, construïda a partir de brancals de permòdols intercalats i llinda monolítica rectangular i ampit amb motllura, aquest últim amb un trencament a l'extrem oest.



Il·lustració 34: Fotografia de la UE 1029.

Seguint amb el primer pis, es documenta una porta (UE 1032), actualment emmarcada en ferro que dona accés a una plataforma (UE 1033). L'emmarcament de ferro és fruit de les actuals obres igual que l'actual plataforma. Les dues estructures tallen al parament 1001.



Il·lustració 35: Fotografia des de l'est de les estructures UE 1032 i 1033.



Per últim, també a l'alçada del primer pis, es documenta una finestra (UE 1030), construïda a partir de dos carreus de calcària a la llinda i a l'ampit, amb brancals construïts a partir de maons. L'estructura és posterior a la UE 1001 ja que es documenta una negativa per a la seva construcció (UE 1031).

- **Façana de ponent**

La totalitat de la part inferior de la façana de llevant de l'E1 queda amagada rere l'E2 que de li adossa. Des de l'exterior només es possible documentar la part del primer pis. Tot així, des de l'interior de l'E2 és possible estudiar aquesta part de l'estructura.

En aquest cas no ha estat possible reproduir l'alçat a partir de l'aplicació de fotogrametria ja que la vegetació actual tapa gran part de les estructures impedit una documentació adient.



Il·lustració 36: Fotografia des de l'oest de la façana de ponent.

Des de l'interior de l'E2 es documenta una obertura de tipus porta (UE 1036) construïda a partir d'una negativa (UE 1037) al parament UE 1001. Es tracta d'una estructura contemporània oberta durant les obres actuals.



Il·lustració 37: Fotografia des de l'oest de les UE's 1036 i 1037.

Al nord d'aquesta estructura es documenta una finestra de petites dimensions , una lluerna, construïda a partir de carreus de calcària buixardada i amb les cantoneres aixamfranades. Aquesta estructura funciona amb el parament UE 1001.



Il·lustració 38: Fotografia des de l'oest de la finestra UE 1038.

La construcció del sostre de l'E2 a partir de bigues de ferro i volta de revoltó s'insereixen al parament UE 1001 formant negatives (UE 1039) sobre el parament.

A l'alçada del primer pis són visibles des de l'exterior quatre portes. Actualment l'accés a la terrassa que cobreix l'E2 no és possible raó per la qual s'han documentat aquestes estructures des del pati exterior i des de la terrassa que cobreix l'E7.



Il·lustració 39: Fotografia de la façana de ponent des de l'oest amb indicació d'elles UE's documentades.

A 0,9 m. de la cantonada sud-oest de la masia es documenta una obertura de tipus porta amb emmarcament oberta al parament UE 1001. Té una amplada d'1,6 m., i dona accés des de l'àmbit 8 a la terrassa de l'E2. Al nord, s'obre una segona porta amb una amplada més reduïda, 1 m., tot i que també està construïda a partir d'un

emmarcament simple. Les dues estructures tallen el parament 1001 tot i que no es poden documentar les negatives.



Il·lustració 40: Fotografia des del sud-oest de les UE's 1040 i 1041.

A l'extrem nord del parament es documenten dues obertures més de tipus porta. En primer lloc la UE 1042, homònima a l'estructura UE 1041, i a 1,44 m. més cap al nord la UE 1043. Aquesta obertura es diferencia de les altres tres ja que està construïda en la seva part superior a partir de pedra calcària buixardada i amb aixamfranat. De fet, es tracta d'una estructura idèntica a les finestres documentades a les diferents façanes però en aquest cas sembla que es va reconvertir en una porta a partir de la construcció de la zona inferior (UE 1044).

Per últim, es documenta un sostre d'alumini (UE 1045) inserit al parament 1001 just per sobre de la UE 1043, formant una negativa sobre el parament UE 1001 (UE 1046) per la subjecció de l'estructura.



Il·lustració 41: Fotografia de les UE's 1042 i 1043 des del sud-oest.

- Interior

Planta baixa



Àmbit 1

La distribució de la planta es fonamenta en la subdivisió a partir de les tres crugies. La porta principal dona accés al rebedor (A1) que funciona a la vegada com una estança distribuïdora des de la que es pot accedir a les altres cinc estances que conformen la planta baixa i al pis superior a partir d'unes escales adossades al parament nord. L'estança té una llargada de 8,10 per 4,96m. d'amplada. La majoria d'estructures que es documenten en aquest espai funcionen en una mateixa fase constructiva. A l'extrem est del parament nord es documenta una porta (UE 1200) que dona a les escales pugen al primer pis. Està construïda a partir d'un brancal de carreus de pedra granítica disposats intercaladament que suporta una llinda de la mateixa tipologia que s'imbrica a l'est al mur UE 1201. Els graons de les escales (UE 1202), de carreus rectangulars buixardats de pedra calcària, donen accés a la sala de la primera planta, encaixats a banda i banda en els murs UE 1203 a sud i el mur UE 1206 a nord. Es documenten tres graons orientats nord-sud, un replà i la continuació vers l'oest de deu graons fins al nivell d'ús del primer pis.



Il·lustració 42: Fotografia des la porta d'entrada del'A1.



Il·lustració 43: Fotografia del tram d'escaleres des de l'oest.

L'escala s'il·lumina a partir d'un espiador (UE 1209), una obertura circular construïda parcialment amb maons que talla al mur 1203 (negativa UE 1209). El parament UE 1203 finalitza a l'oest amb una cantonera que suporta la construcció de les escales que en aquest punt se sustenten en un arc de rajols ceràmics. Al parament est de l'estança (UE 1201) s'obren dues portes construïdes seguint la tipologia de la porta principal que tenen les seves homònimes al parament oest. La porta sud (UE 1210) dona accés a l'A4 mentre que la porta nord (UE 1211) dona accés a la cuina, l'A5. Al sud d'aquestes obertures es documenta una tercera en forma de finestra que actualment comunica amb l'A4 i que està emmarcada per una estructura de ferro fruit de les obres actuals. Tot i que des d'aquesta estança no es documenti, des de l'A4 és possible identificar un arc de descàrrega de pedra. Aquest fet fa pensar que es tracta d'una estructura que en un origen no estava oberta sinó que funcionava a mode de repisa des de l'A4.



Il·lustració 44: Fotografia des de l'oest de la porta UE 1211.



Il·lustració 45: Fotografai de 55es obertures documentades al parament UE 1201.



Il·lustració 46: Fotografia de l'arc de descàrrega documentat des de l'A4.

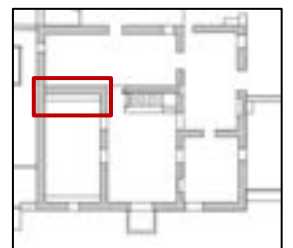
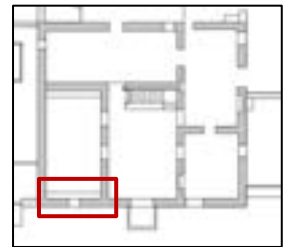
Al mur oest de l'A1 (UE 1206) s'obren les dues portes homònimes a les del parament est (UE, a sud la que dona accés a l'A2 (UE 1208) i a nord la que dona accés a l'A3.



Il·lustració 47: Fotografia de les obertures al parament UE 1206.

Àmbits 2 i 3

Actualment l'A2 i l'A3 formen una sola estança ja que ha estat retirat un mur mitjaner que les dividia. Tot i així, sembla que complien la mateixa funcionalitat ja que es documenten menjadores als dos espais, una adossada al mur sud de l'A2 (UE 1213) i l'altra al mur nord de l'A3. La construcció d'ambdues és d'obra, de parament comú assimilable a la tipologia documentada als murs que conformen la masia original. La zona superior, l'ampit de l'estructura, està construït a partir de rajols ceràmics.



Il·lustració 48: En primer terme, fotografia des del nord de la menjadora UE 1213 i en segon, des del sud-est de la menjadora UE 1214.

Àmbit 4

L'àmbit 4, ubicat a l'extrem sud-est de la masia, és una estança de 4,75 m. de llargada per una amplada de 4 m. il·luminada per la finestra UE 1002 oberta a la façana principal. Al parament nord de l'estança (UE 1217) es documenta una obertura (UE 1215) tapiada parcialment per un paredat de pedres lligades amb ciment (UE 1216). Tot i aquest tapiat, s'identifica un arc de descàrrega a la part superior de l'obertura que indica l'existència d'una antiga porta d'accés a la cuina. Al parament que tanca l'estança per l'est (UE 1001) es documenta una porta que dona accés a l'E3 descrit a l'apartat sobre la façana de llevant.

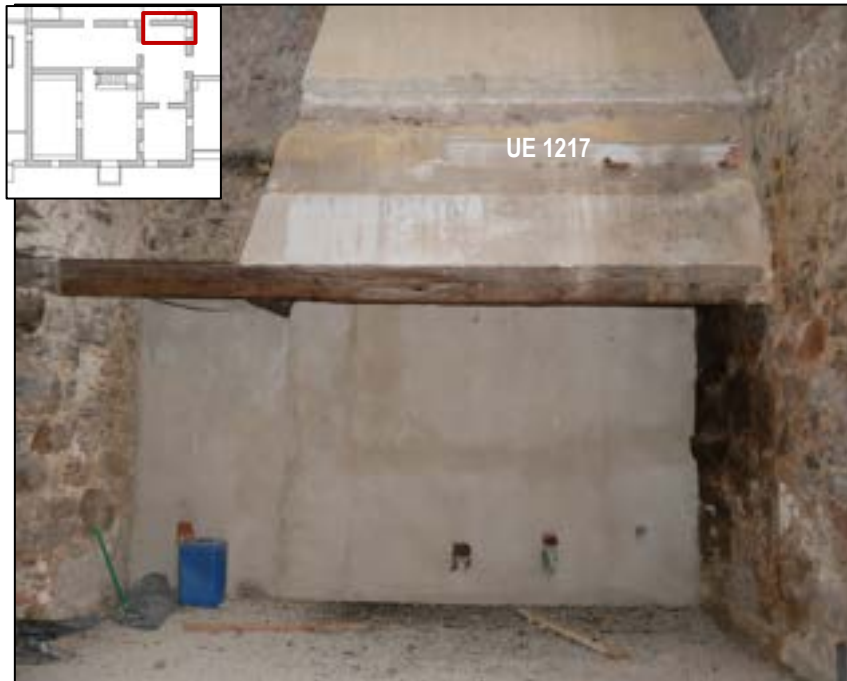


Il·lustració 49: Fotografia del parament nord de l'A4.

Àmbit 5

Ubicat a la cantonada nord-est de la masia es documenta una gran estança allargassada de 7 m, per 4 m. d'amplada. Al parament nord es documenta una xemeneia (UE 1017) de planta rectangular suportada per una biga de fusta imbricada als paraments est i oest de l'estança i que suporta una biga en

perpendicular. A l'extrem nord del parament est es documenten dues obertures (UE 1218) que funcionen amb la paret i que formen part d'una construcció sobresortida en planta que conforma una forn d'obra.



Il·lustració 50: En primer terme, fotografia des del sud de la xemeneia i en segon, del forn des de l'interior de la cuina.

Al parament oest es documenta una gran obertura (UE 1219) presidida per un arc de descàrrega que se sustenta en brancals inserits al parament construïts a partir de carreus. A la zona inferior de l'obertura es documenta un recreixement cap a l'interior del parament .



Il·lustració 51: Fotografia de l'obertura des de l'A6.

Al nord d'aquest obertura es documenta una estructura empotrada (UE 1220) de tipus armari o repisa assimilable a la documentada a l'A4. El sostre actual de l'àmbit no cobreix la totalitat de l'estança sinó que a la zona nord ha estat parcialment desmuntat.



Il·lustració 52: Fotografia de la UE 1220.



Il·lustració 53: Fotografia de l'alçada actual de l'estança a la zona nord.

Àmbit 6

Es tracta d'un espai amb orientació est-oest ubicada a l'extrem nord-oest de la planta baixa de l'edifici principal. Actualment té una porta d'accés al pati interior oberta al parament nord (UE 1001) descrita a l'apartat sobre la façana nord, un accés des de l'A1 per sota de les escales, la porta UE 1219 a l'est i un últim accés (UE 1221) al parament oest obert durant les obres de 2022, emmarcat amb una estructura de ferro. Per últim cal apuntar la documentació al parament sud de dues argolles inserides al parament.



Il·lustració 54: Fotografia des de l'oest de la obertura UE 1221.



Il·lustració 55: Fotografia del parament sud de l'A6.

Primer pis



Àmbit 7

La instal·lació actual d'unes dutxes al centre de l'àmbit 7 no ha permès fotografiar adientment els paraments des de l'àmbit 7 tot i que des dels altres àmbits s'han pogut documentar la totalitat de les estructures. L'única parament que s'ha fotografiat en la seva totalitat és la que tanca l'espai pel nord. Es tracta d'un parament (UE 1222) construït íntegrament amb maó on s'obra una porta a l'extrem est (UE 1223) i una a l'extrem oest (UE 1224). Les dues estan construïdes de maons sustentades amb arcs de descàrrega del mateix del material. La UE 1222 tanca l'espai on s'ubiquen les escales que donen accés a les golfes, de fet es documenta un canvi en els morters entre la zona inferior i superior del parament que ressegueix en secció la forma de les escales. Tot i així les filades dels maons semblen indicar que es tracta d'una obra contemporània.



Il·lustració 56: Fotografia del parament UE 1222 des del sud.

Les dimensions d'aquest àmbit coincideixen amb les l'A1, el rebedor de la planta baixa.

Àmbit 8

L'àmbit 8 s'estén a la zona est de la primera planta, ocupant tota la llargada de l'edifici principal. L'obra actual ha dividit l'espai en dues estances, una que dona a la façana principal i l'altra que queda centrada en planta. L'espai que resta, ubicat sobre la cuina, no existeix ja que el nivell d'ús del primer pis ha estat desmuntat. L'accés a aquesta zona no ha estat possible. L'accés ambdues estances es fa des de portes obertes al parament UE 1201, actualment emmarcades amb una estructura de ferro.



Il·lustració 57: Fotografia des de l'oest de l'aporta UE

Àmbit 9

L'àmbit nou té una orientació est-oest i s'ubica a la zona nord de la primera planta. S'hi obren les dues finestres documentades a l'apartat sobre la façana nord i s'hi documenten fins a cinc portes. En primer lloc, un dels accessos es fa des de l'A7 a partir de la porta UE 1224 i la UE 1226, una porta emmarcada en ferro oberta al parament sud de l'estança.



Il·lustració 58: Fotografia del parament nord de l'A9.



A la zona oest es documenten quatre portes més, una emmarcada amb ferro al parament sud (UE 1227) que dona accés a l'A10, i dues al parament oest de l'estança. Aquestes portes (UE 1228 i UE 1229) actualment donen accés a la terrassa construïda sobre l'E2. Per últim, al parament nord es documenta una última porta (UE 1230) que dona accés al pis superior de l'E7. Aquestes tres obertures actualment resten tapiades raó per la qual no s'han pogut documentar. Per últim, cal apuntar la documentació d'un arc de descàrrega (UE 1234) entre les portes UE 1224 i UE 1227.



Il·lustració 59: Fotografia des de l'est de les obertures de l'E9.

Àmbit 10

A l'àmbit 10 s'hi té accés des de quatre portes, a partir de la porta ubicada a l'extrem nord-est (UE 1227) i de dues portes més que donen accés l'àmbit 7 (UE 1232 i UE 1233). Totes les obertures estan emmarcades en ferro i no s'hi documenta cap indici de que es tracti de portes originals menys la obertura UE 1233 on es documenta mot parcialment l'arrencament d'un arc de descàrrega. Al parament oest de l'estança es documenta un arc de descàrrega tapiat que es podria correspondre amb una obertura original de tipus finestra (UE 1236). Al parament oest es documenten tres obertures dues obertures de tipus porta que donen accés a la terrassa i actualment estan tapiades amb pladur (UE 1235 i 1236).



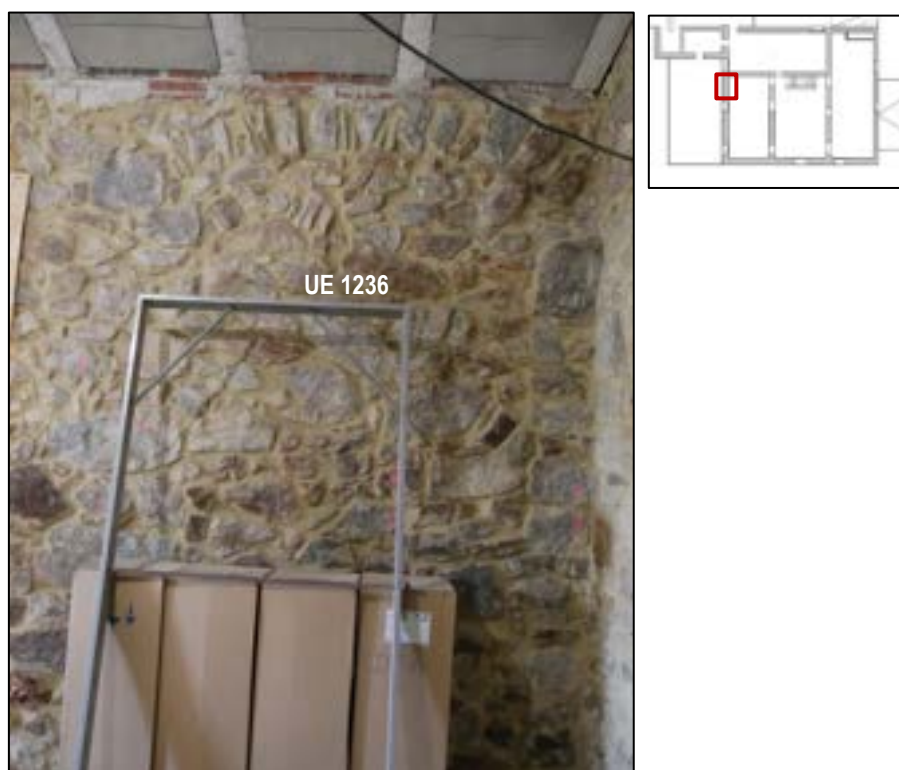
Il·lustració 60: Fotografia del parament est de l'àmbit 10 des del sud.



Il·lustració 61: Fotografia des del nord de l'àmbit 10.



Il·lustració 62: Fotografia de detall de l'arrencament d'arc de descàrrega d'ela UE 1233.



Il·lustració 63: Fotografia de la UE 1236.

Àmbit 11

L'accés a les golfes es fa a partir de la preparació d'unes escales (no s'ha finalitzat la seva construcció). Es tracta d'un espai diàfan sota coberta sense cap element constructiu visible més enllà dels paraments que el conformen.



Il·lustració 64: Fotografia des del nord de l'àmbit 11.

ESTRUCTURA 2

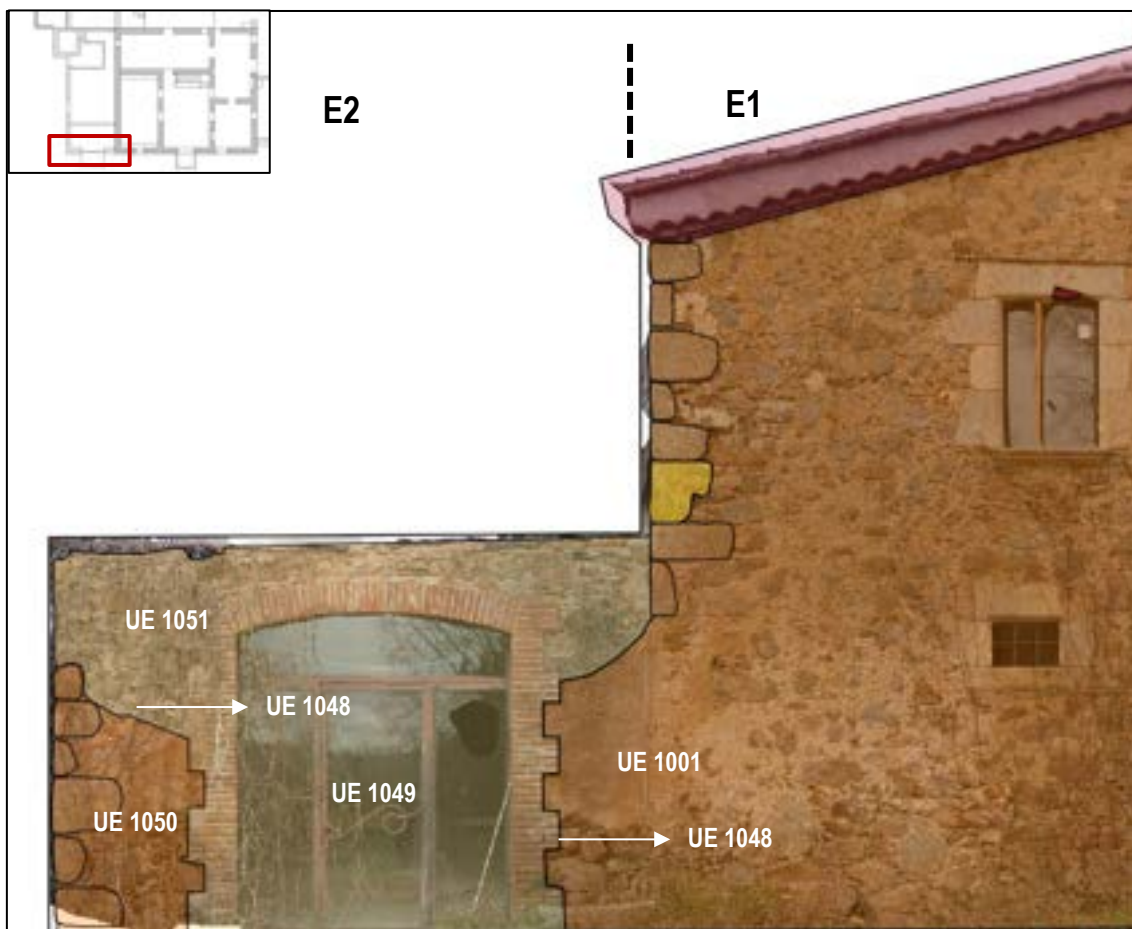
A l'oest de l'E1 es documenta un cos de planta rectangular de 12,5 m. de llargada per 4,84 m., l'E2. Aquesta, tot i que per la seva ubicació i morfologia, a priori, sembla un adossat posterior a l'E1, l'estudi de paraments indica com la part inferior dels paraments sud i oest es va construir contemporàniament a l'E1.



Il·lustració 65: Fotografia des del sud-oest de l'E2.



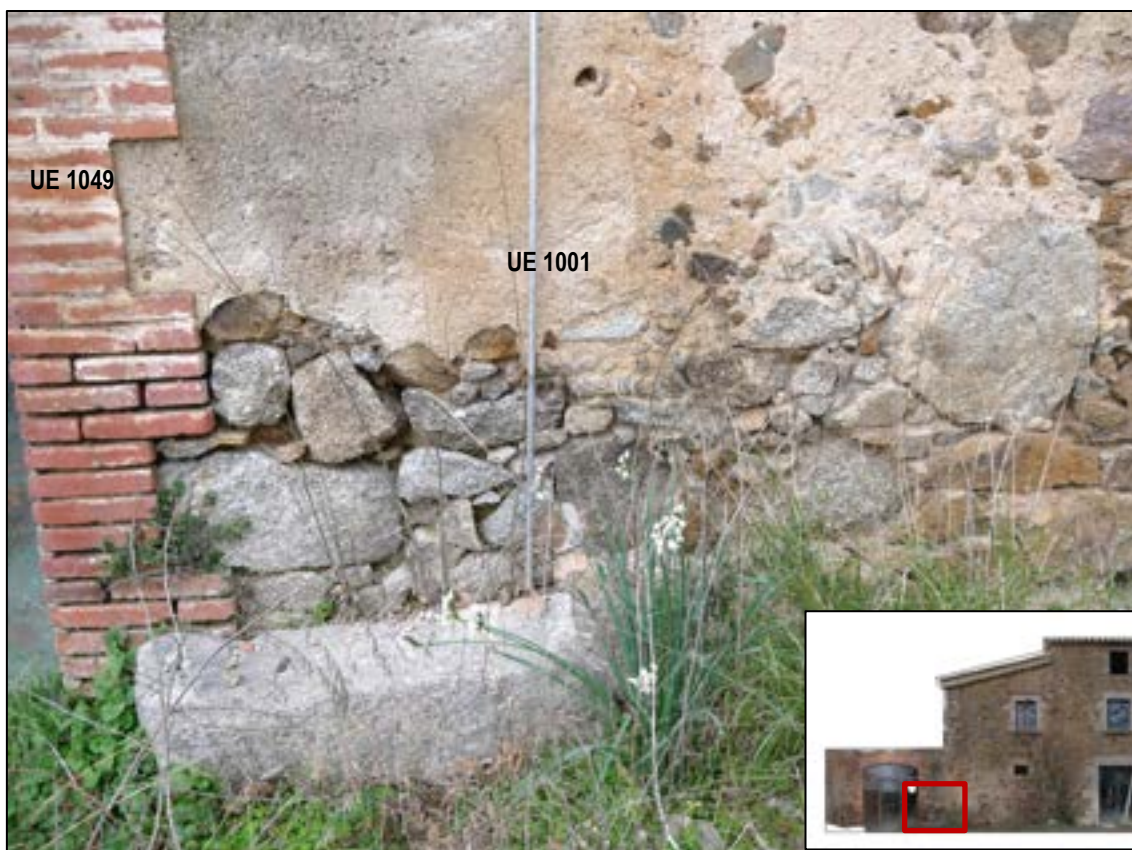
En primer lloc, els carreus de la cantonera sud-oest de l'E1 es documenten únicament des de la coberta fins a una alçada de 2,7 m. des del nivell d'ús actual exterior, a diferència de les cantoneres sud-est i nord-est (les úniques visibles) de l'E1, que es construeixen des de la base de l'edifici fins a la coberta. Aquest fet indica com aquesta estructura no acabava en planta en aquest punt sinó que continuava vers l'oest.



Il·lustració 66: Ortofotografia de les façanes sud en el contacte entre l'E2 i l'E1 amb indicació de les UE's documentades.

Per altra banda, el parament UE 1001 discorre per sota de la cantonera fins a la negativa UE 1048, sense documentar-se cap tipus de relació d'adossament de l'estructura E2, ans al contrari.

Aquest parament, construït a partir de còdols de pedra granítica, es documenta també a l'altra banda de la porta UE 1049, a la zona inferior de les parets nord i oest (UE 1050) de l'E2. Tot i que no es conserva el contacte entre la UE 1001 i la 1050, és molt possible que es tracti d'un mateix parament corregut. Cal apuntar com la cantonera sud-oest de l'E2 és també de la mateixa tipologia que les de l'E1, blocs carejats de pedra granítica disposada intercaladament, el que reforça la hipòtesi d'una construcció contemporània.



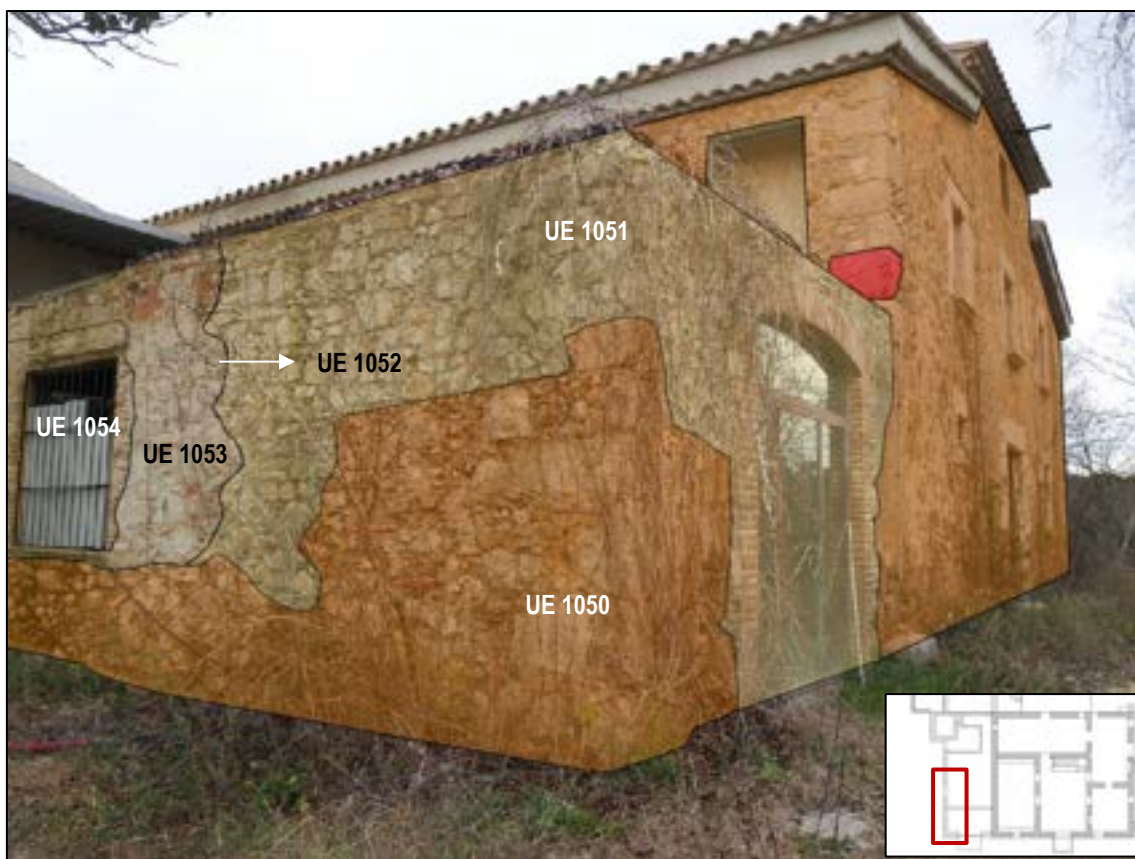
Il·lustració 67: Fotografia de detall de la UE 1001.

La construcció de la porta UE 1049 a partir d'un arc aixafat i brancals de maó, comporta el desmuntatge de part del parament original (format per la UE 1001 i la UE 1050) formant la negativa UE 1048. D'altra banda, la construcció del parament UE 1051, a partir de pedra i fragments de maó (on no s'hi documenta cap pedra granítica), amortitza les UE's 1001 i 1050 i és contemporani a la construcció de la porta. Les filades superiors del parament estan construïdes únicament amb maó lligat amb morter.



Il·lustració 68: Fotografia des del sud de la façana

Seguint per la façana oest de l'E2, es continua documentat la UE 1050 a la zona inferior i per sobre, la continuació de la UE 1051. A la zona central del parament es documenta una gran negativa (UE 1052) sobre les UE's 1050 i 1051, reomplerta per el parament UE 1053, una construcció de pedres de mida mitjana i de maons. En aquest parament es documenta la obertura UE 1054, una finestra construïda amb maons.



Il·lustració 69: Fotografia amb indicació de les UE'S documentades.



A l'extrem nord del parament es documenta una segona finestra (UE 1055) de maons i construïda al parament UE 1051. Aquesta construcció així com el parament UE 1051 s'adossen a la torre (E8) impossibilitant de retruc establir la relació estratigràfica entre la UE 1050 i la torre.





Il·lustració 70: Fotografia des del sud-oest del contacte amb la E8.

Des de l'interior de l'E2, es documenta un rejuntat del parament oest que no permet la identificació de les UE's visibles des de l'exterior, un paviment de formigó fruit de l'obra actual i un sostre de forjat (UE 1056) format per bigues metàl·liques, i revoltons de rajol, petita volta que va de biga a biga de finals segle XX principis del segle XXI.



Il·lustració 71: Fotografia des del nord de l'interior de l'E2.

L'E2 tanca pel nord a partir de l'E8, concretament amb part de la cantonada sud-est de la torre i el parament UE 1057, aquest últim fruit de les obres actuals.



Il·lustració 72: Fotografia des de l'est de l'E8 i de la UE 1057.

ESTRUCTURA 3

A l'est de l'E1 es documenta una estança sobresortida en planta, amb coberta a una vessant subjectada a la façana de llevant de la masia i suportada a l'est per un mur nord-sud. L'estructura és semi-oberta ja que només tanca amb un mur al nord mentre que a sud solament es documenta una vidriera d'època contemporània. Des de l'exterior es documenten dues fases al mur est-oest, una a la part inferior (UE 1058), construïda a partir de còdols petits i mitjans i una a la part superior (UE 1059; eu es diferencia de la última per l'ús de més quantitat de morter i sobretot per la construcció de la cantonera i el pilar, que tot i estar construïdes amb blocs de pedra granítica com les originals, en aquest cas no estan disposades intercaladament en vertical i horitzontal. El canvi en la mida i disposició d'aquestes pedres coincideix amb el canvi documentat entre les UE's 1058 i 1059.



Il·lustració 73: Fotografia del parament est de l'E3.



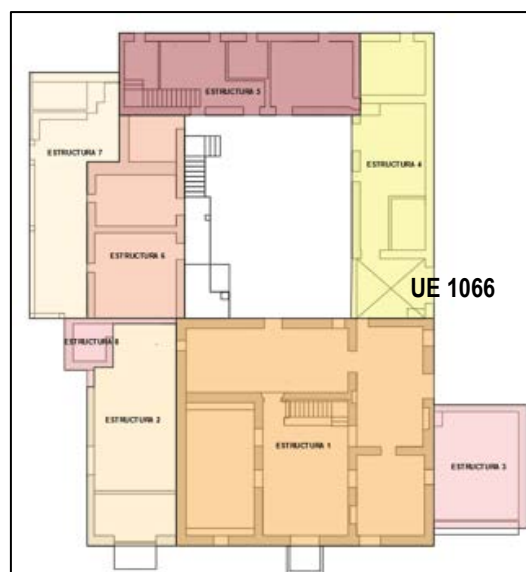
Il·lustració 74: Fotografia del parament est de l'E3 amb indicació de les UE's identificades.



Il·lustració 75: Fotografia des del sud de l'E3.

ESTRUCTURA 4

L'estructura 4 es dibuixa com una nau rectangular amb orientació nord-sud que tanca el pati interior de la masia per l'est. A més de l'edifici pròpiament dit, cal encabir el mur que discorre nord-sud fins a adossar-se a l'E1 pel sud, on s'obre la porta UE 1066 ja que es tracta de la mateixa construcció.

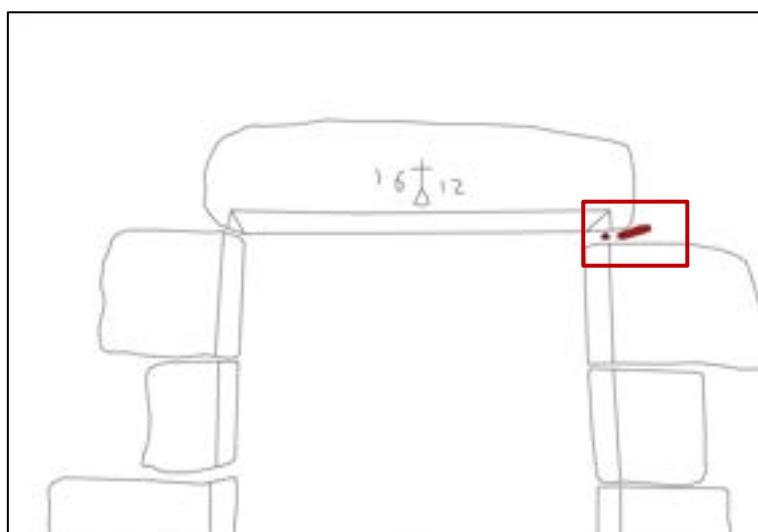


L'edifici està construït a partir de paredat comú de pedres granítiques i calcàries de mida mitjana i petita (UE 1060) que inclou les quatre parets de l'estructura (formen part d'un mateix fet). Actualment es documenta una sola compartimentació a l'extrem nord del cos. L'edifici té una llargada de 13,3 m. per una amplada de 4,84 m., coincident amb les dimensions de les tres crugies que formen la masia principal.



Il·lustració 76: Fotografia de les façanes est del conjunt amb indicació de la ubicació de l'E4.

Al parament sud, es documenta una porta (UE 1061) construïda a partir de brancals de permòdols intercalats i aixamfranats de pedra granítica i llinda monolítica també aixamfranada on s'inscriu l'any 1612 acompanyat d'una creu al centre de la data. La porta es va construir contemporàniament al parament UE 1060, tot i que establir la datació de l'edifici a partir de la llinda de la porta UE 1061 suposaria un error. Com s'apuntarà a continuació, es documenten tot una sèrie d'indícis que apunten a una reutilització de les peces constructives d'una edificació anterior, fet conegut com *spolia*. En primer lloc es documenten fragments de maó en el contacte entre el brancal est i la part inferior de la llinda, un fet poc habitual a les construccions originals *in situ* ja que, es tracta d'estructures formades per blocs que encaixen.



Il·lustració 77: Fotografia de detall de la inscripció, fotografia amb dibuix superposat i dibuix parcial de la llinda i la inscripció de la UE 1061.



Il·lustració 78: Fotografia de la porta UE des del sud-est amb la llinda protegida.

En segon lloc, es documenta l'adossament del parament est de l'E4 (UE 1060) a la masia principal, una construcció de segle XVIII, marcant forçosament la construcció de l'E4 posterior.



Il·lustració 79: Fotografia des de l'est de la porta UE 1066.



Il·lustració 80: Fotografia de detall del contacte entre l'E4 i l'E1.

Per últim, cal apuntar com totes les obertures documentades en aquest edifici, com es relatarà a continuació, es construeixen a partir de la reutilització de material constructiu. Per totes aquestes raons, la hipòtesis més plausible és que es tracti d'una porta provinent d'un altre edifici que es va remuntar íntegrament al parament sud de l'E4.

En primer lloc s'analitzarà el parament oest de l'E4, façana que dona al pati interior del conjunt. La zona inferior del parament UE 1060 actualment està revestida amb morter de calç. A la part superior és visible el parament i la seva continuació a partir de la cantonada sud-oest de l'edifici cap a l'est. A l'extrem nord d'aquesta façana es documenta una porta emmarcada, de grans dimensions (UE 1064) construïda dins de la negativa UE 1063 que talla el parament UE 1060. Es tracta d'una porta d'època contemporània ja que es documenta una construcció des de l'interior a partir de totxanes i una biga de formigó.



Il·lustració 81: Fotografia de la porta UE 1064 des de l'interior.

La construcció d'aquesta porta és contemporània a la construcció del sostre actual i el repujat del parament (UE 1065) que per l'exterior llueix de pedra però des de l'interior es descriu una construcció a partir de totxanes.



Il·lustració 82: Fotografia des de l'interior del repujat UE 1065.



Il·lustració 83: Fotografia des del sud-oest de la façana interior de l'E4 amb indicació d'elles UE's documentades.

Al sud de la porta UE 1064 es documenta una lluernia (UE 1062) construïda a partir de blocs carejats d'altres construccions. Els brancals estan construïts a partir d'un carreu aixamfranat per banda, tallats per adir-se a la mida de la obertura. De fet, el brancal nord és més curt que el sud, problemàtica que es soluciona amb la inserció de dos maons entre el brancal i la llinda. Sobre la llinda cal destacar que torna a ser una part d'una llinda més gran ja que només es documenta una cantonada aixamfranada. L'ampit de la lluernia està construït amb quatre maons lligats amb morter. La construcció funciona amb el parament UE 1060 pel que es considera una estructura original de l'edifici construïda a partir de materials constructius reaprofitats. Des de l'interior es documenta un arc de descàrrega inscrit al parament.



Il·lustració 84: Fotografia amb dibuix superposat de la UE 1062.



Il·lustració 85: Fotografia de la UE 1062 des de l'interior.

Des de l'exterior, a la façana oest de l'E4 es documenten tres obertures. Les dues que es documenten al tram sud del parament (UE 1067 i UE 1068) son de petites dimensions i de forma rectangular vertical, i estan construïdes a partir de llindes monolítiques buixardades i emmarcament als brancals i ampit.



Il·lustració 86; Fotografia del parament oest de l'E4.



Il·lustració 87: Fotografia de detall de la UE 1068 des de l'exterior.

Cal apuntar la documentació del rejuntat amb ciment de les pedres que formen el brancal, tant per l'interior com per l'exterior, raó per la qual no és possible establir la seva morfologia original. Des de l'interior es documenta la mateixa solució arquitectònica que la documentada a la obertura UE 1062. Les dues estructures, UE 1067 i UE 1068 funcionen amb el parament UE 1060.



Il·lustració 88: Fotografia des de l'interior de la UE 1067.

A l'extrem nord d'aquest parament es documenta una altra obertura de tipus finestra construïda a partir de brancals de permòdols intercalats aixamfranats de pedra calcària, ampit monolític i llinda monolítica amb aixamfranat a la zona inferior. Es tracta d'una obertura construïda amb elements de construccions anterior reutilitzats. En primer terme, l'ampit que hauria de funcionar amb aquest tipus de brancals i de llinda hauria de tenir motllura (com per exemple les documentades a la façana sud de la masia principal), i en segon terme, l'aixamfranat de la llinda denota unes dimensions superiors de la obertura que no encaixen amb la disposició dels brancals de l'estructura que ens ocupa.



Il·lustració 89: Fotografia amb dibuix superposat de la UE 1069.

Per últim, al mur que tanca l'E4 pel nord, es documenta una obertura tapiada (UE 1070) durant les obres actuals de la que no es té referència gràfica però que era l'únic accés a l'habitació que queda al nord de l'E4. Aquesta espai, il·luminat per la finestra UE 1069, es diferencia de la resta per la coberta a una vessant cap al nord a diferència de la resta de l'E4. Cal recordar però que la coberta actual es una obra d'època contemporània. En aquest punt, l'E4 s'adossa a l'oest de l'E5.



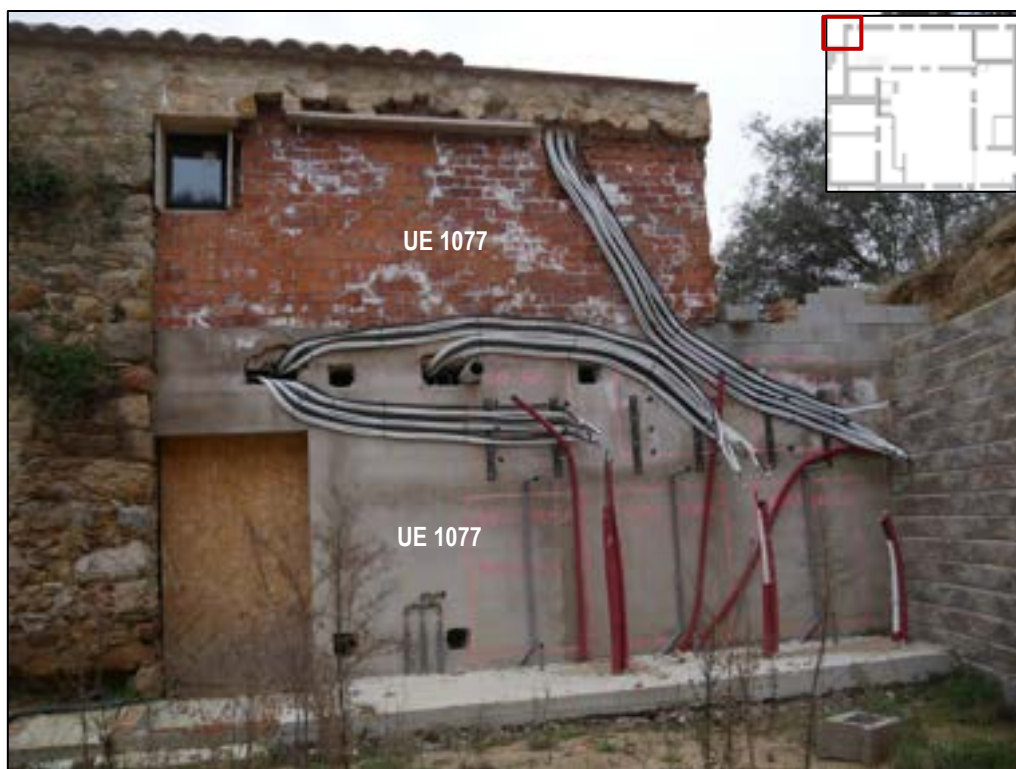
Il·lustració 90: Fotografia des del nord de l'exterior de l'E4.

ESTRUCTURA 5

L'estructura 5 és una construcció de planta rectangular de 14,2 m. de llargada per 4,86 m. d'amplada disposada est-oest tancant el pati interior pel nord. Es documenta planta baixa i un primer pis. Des de l'exterior del recinte es documenten dos tipus de paraments a la façana nord. Gairebé tots els paraments de la planta baixa, sud, oest i nord, responen a una única construcció (UE 1071) a partir de còdols disposats en filades irregulars lligades amb morter de calç. De del nord es documenta la façana exterior de l'estructura. S'hi obren quatre finestres de la mateixa tipologia (UE 1072, 1073, 1074 i 1075), finestres emmarcades amb ampit de rajols ceràmics. Aquestes estructures tallen el parament UE 1071. Les obertures, des de l'interior, tenen la mateixa morfologia que des de l'exterior sense documentar-se arcs de descàrrega. A la part superior de la façana es documenta un repujat que funciona amb la teulada actual (UE 1076). A l'extrem oest d'aquesta façana es documenta una construcció a partir de totxanes contemporànies (UE 1077) fruit de les obres actuals.

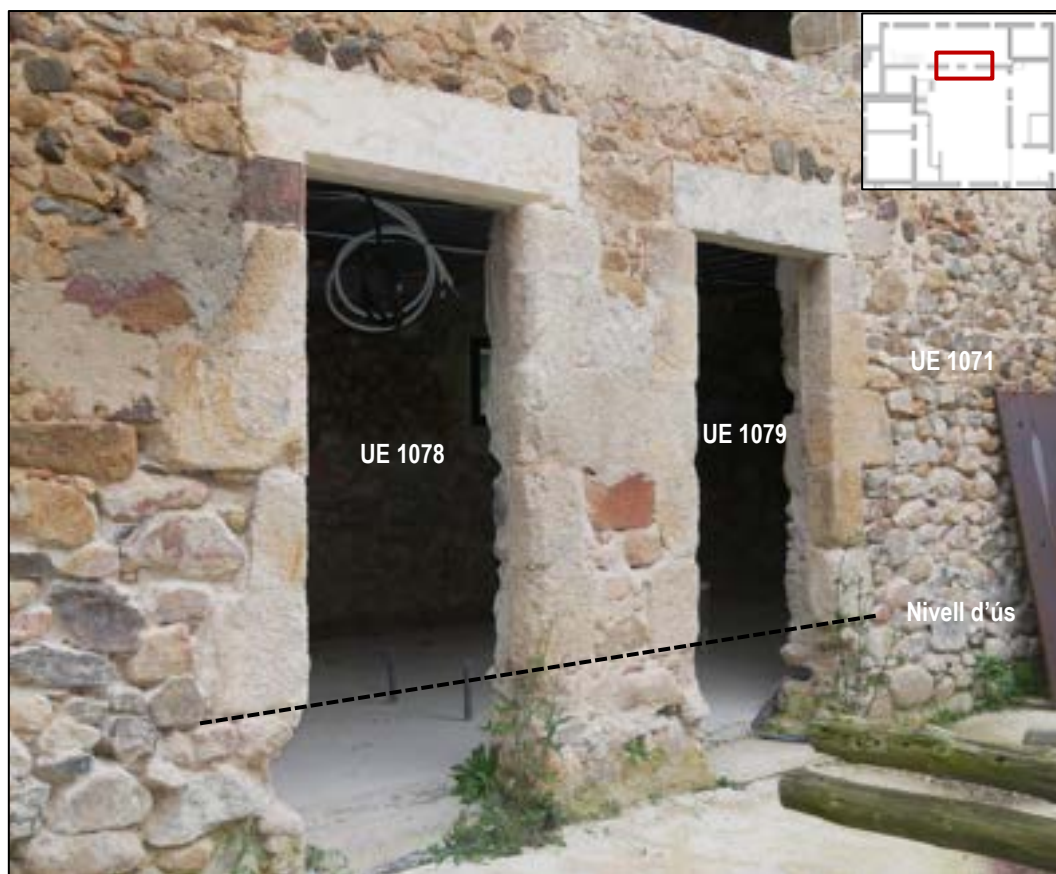


Il·lustració 91: Fotografia de la façana nord de l'E5 amb indicació de les UE's identificades.



Il·lustració 92: Fotografia de la UE 1077.

Des de l'interior del pati, es segueix documentant el parament UE 1071 fins a l'alçada del primer pis. En aquest parament s'hi obren dues portes disposades de costat, UE 1078 a l'oest i UE 1079 a l'est, i centrades en la llargada de la paret. Sembla que les dues són contemporànies al parament donada la imbricació dels arcs de descàrrega documentats des de l'interior de l'E5 tot i que la naturalesa del parament UE 1071 no permet afirmar-ho amb certesa. Les dues portes funcionaven amb un nivell d'ús més alt que l'actual, entre uns 0,35 i uns 0,4 m. per sobre com indica la finalització dels brancals abans del contacte amb l'actual nivell d'ús.



Il·lustració 93: Fotografia des del sud-oest de les portes UE's 1078 i UE 1079.

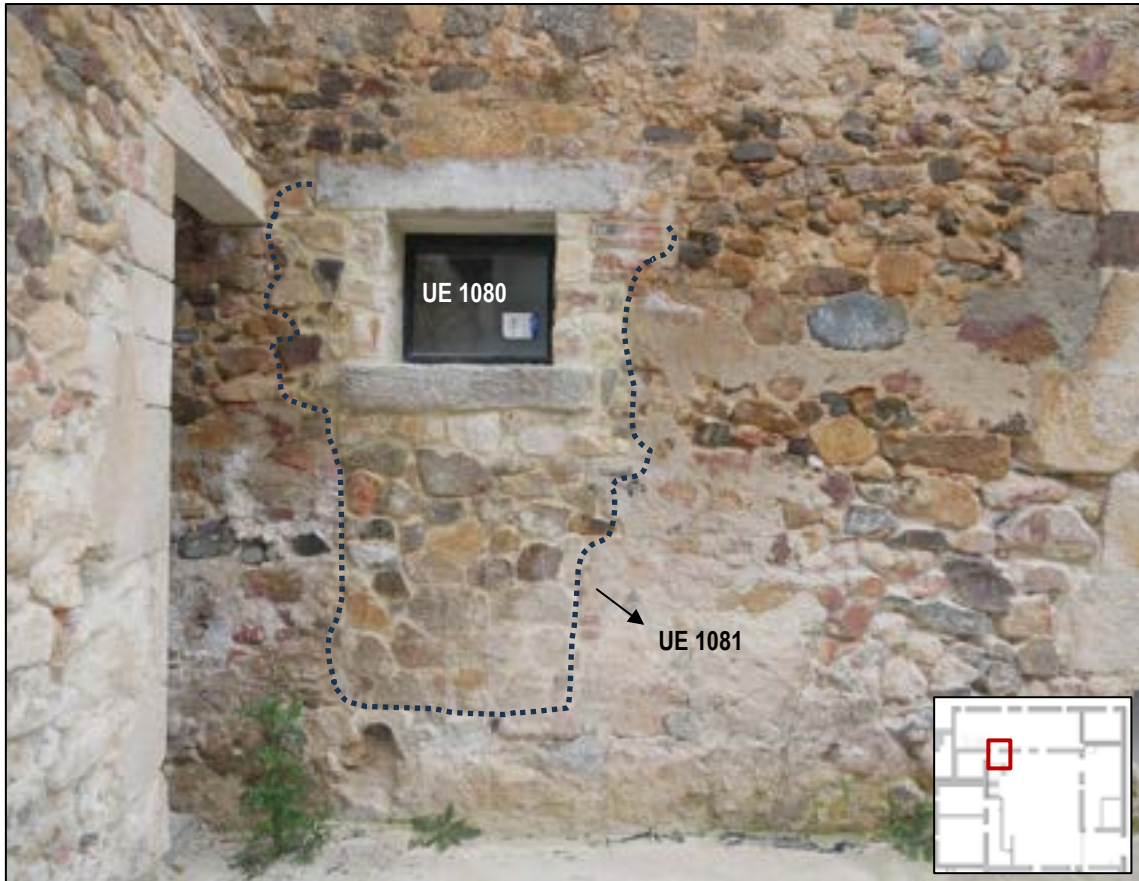
La porta UE 1078 està construïda partir de brancals de permòdols de pedra granítica, intercalats i aixamfranats, i llinda monolítica també aixamfranada de pedra calcària. El tipus de pedra de la llinda i els brancals no coincideix, com tampoc la cantonada aixamfranada de la zona inferior est de la llinda que dibuixa una obertura més ample que la que marquen els brancals. Sembla que es tracta de peces reaprofitades de diferents estructures.

La porta est (UE 1079) també està construïda partir de permòdols de pedra granítica tot i que en aquest cas no presenten aixamfranat. La llinda és monolítica, buixardada i de pedra calcària. El canvi en el tipus de pedra torna a denotar una reutilització de les peces que conformen l'actual porta.



Il·lustració 94: Fotografia des de l'interior de les portes UE 1079 i UE 1078.

A l'est de la porta UE 1078 es documenta una obertura de tipus finestra (UE 1080) construïda dins d'una negativa (UE 1081). La negativa sembla dibuixar una hipotètica porta actualment tapiada i reconvertida en finestra. De fet, el límit inferior d'ella negativa coincideix amb el nivell d'ús amb els que funcionaven les portes UE 1078 i 1079. El tapiat i la finestra (UE 1080), lligats amb ciment, així com els brancals emmarcats i la utilització de dos carreus de calcària com a ampit i llinda, apunta una construcció d'època contemporània que tapia una obertura anterior de tipus porta.



Il·lustració 95: Fotografia de detall de la UE 1080.

El pis superior es construeix sobre el parament UE 1071, visible des del pati interior a la façana sud de l'E5. Es tracta d'un parament de paredat comú (UE 1082) de la mateixa tipologia que el documentat a l'E4. Al centre d'aquest es dibuixa una gran obertura rectangular (UE 1083), flanquejada per pedres cantoneres a est i oest i subdividida per un pilastra de maons que suporta una gran biga encastada al repujat contemporani UE 1076. La obertura original és reformada amb posterioritat, anivellant l'emmarcament inferior a partir d'una construcció de ciment i pedres i la construcció de la pilastra. ES tracta d'una reforma duta a terme durant les obres actuals.



Il·lustració 96: Fotografia des del sud de la façana interior de l'E5.

Des de l'interior es documenta el parament UE 1071 al sud, est i nord de l'edifici mentre que el mur que tanca l'estança per l'est, UE 1085 es diferencia de la resta amb una construcció a partir de paredat comú.



Il·lustració 97: Fotografia des de l'est de l'interior de l'E5.

Al parament UE 1085 es documenta una porta oberta durant les obres actuals (UE 1083) i al sud d'aquesta, una altra porta oberta al cantonada sud-oest que donava accés a l'E4 (UE 1084).



Il·lustració 98: Fotografia de l'interior de l'E5 des de l'oest.

Al pis superior es dibuixa un espai diàfan, actualment amb nivell d'ús reconstruït (UE 1085) durant les obres actuals i sostre de peces de formigó de la mateixa reforma (UE 1076).



Il·lustració 99: Fotografia de l'interior del primer pis de l'E5.

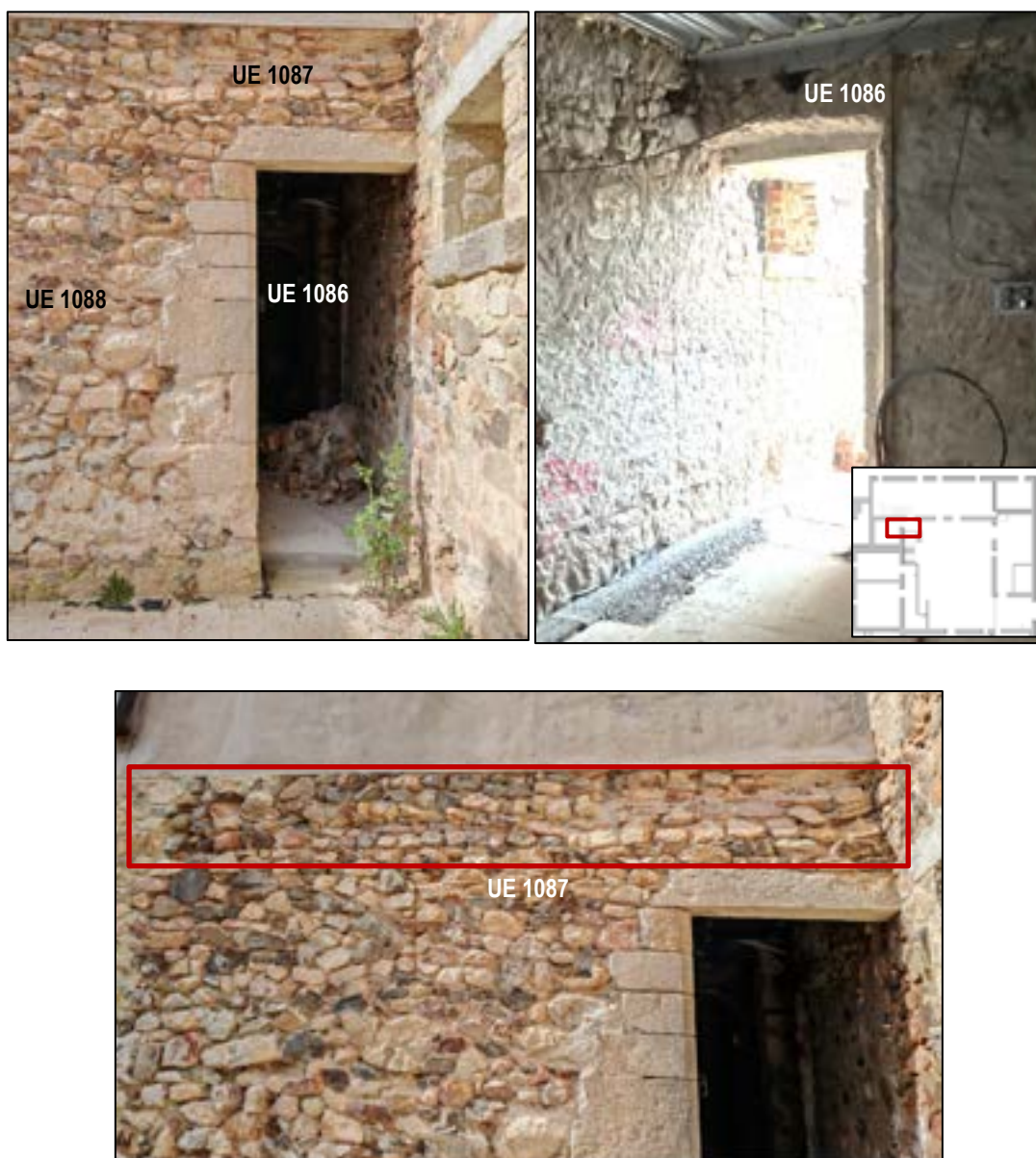
ESTRUCTURA 6

Es tracta d'un cos que s'adossa a l'E6 pel sud i que tanca el pati interior per l'oest. L'interior de la planta baixa d'aquest edifici ha estat molt reformada en època contemporània amb l'adossament a la façana oest de l'E7 i la construcció de subdivisions internes. Des del pati interior es documenta la façana est, on s'identifiquen tres portes a la planta baixa obertes a un parament construït a partir de còdols. La zona de la façana corresponent al primer pis ha estat molt reformada durant les obres actuals, on s'ha construït una gran obertura quadrangular (UE 1102) emmarcada amb ferro i s'ha arremolinat la façana. D'altra banda, actualment no és possible l'accés al primer pis, raó per la qual s'utilitzaran fotografies anteriors a l'obra per a la descripció de l'espai.



Il·lustració 100: Fotografia de l'estat actual de la façana oest de l'E5.

A l'extrem nord del parament UE 1088 es documenta una porta (UE 1086) construïda a partir d'un únic brancal ja que la llinda s'insereix a la façana sud de l'E5. L'estructura està construïda a partir de carreus aixamfranats de pedra calcària que de diferents dimensions que probablement estan reutilitzades d'una construcció anterior. Des d'el'interior es documenta un arc de descàrrega de pedra imbricat a la construcció del parament UE 1088 raó per la qual es consideren construccions contemporànies. Coetani a aquestes construccions es documenta l'aracament d'una coberta en volta de maó (UE 1087) de la que actualment només s'en conserva aquesta part.



Il·lustració 101: Conjunt de fotografies de les UE's 1086, 1087 i 1088.

Al sud d'aquesta porta es documenta la UE 1089, una porta construïda a partir de brancals i arc construïts amb maons i una segona (UE 1090) més cap al sud construïda a partir de permòdols aixamfranats de pedra granítica amb una llinda molt més prima de la que es consideraria habitual en aquest tipus de portes. Les dues construccions es suporten a partir d'un arc de descàrrega de maó i les construccions tallen al parament UE 1087.

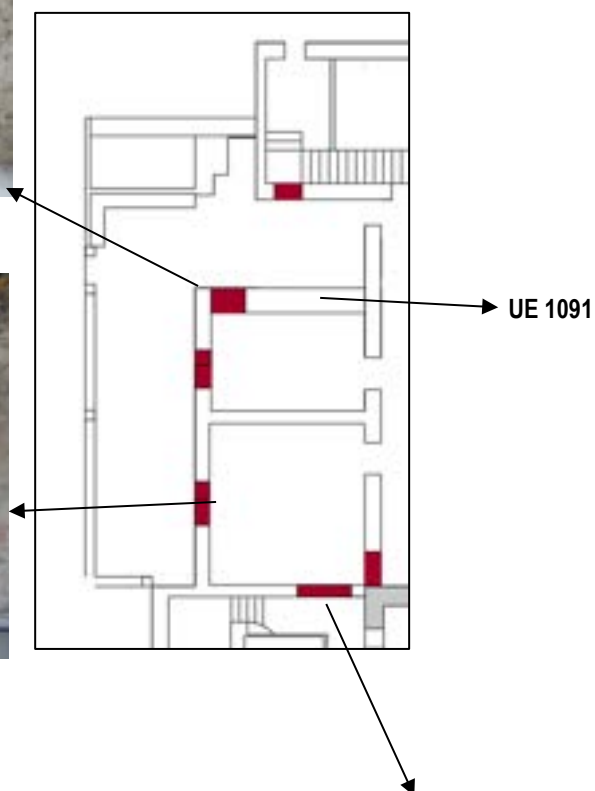


Il·lustració 102: Fotografia des del nord de les portes UE 1089 i 1090.



Il·lustració 103: Fotografia des de l'interior de les portes UE 1090 i 1089.

Des de l'interior es documenten tot un seguit de portes emmarcades amb ferro fruit de la reforma actual (UE's 1091, 1092, 1093, 1094 i 1095). Per últim, es documenta un altre mur que es diferencia dels paraments UE 1088 amb orientació est-oest fruit de les obres actuals.



A la cantonada nord-oest de l'E6 es documenta una conjunt construït amb maons conformat per una pilastra i dos arcs del mateix material (UE 1096). Es tracta de les úniques estructures que es conserven d'un sostre anterior.



Il·lustració 104: Fotografia de la UE 1096.

A partir de les fotografies anteriors a la obra es documenta un primer pis construït a partir de parets de maó (UE 1102) i sostre a una vessant subjectat a partir de bigues de ferro a la primera meitat i de fusta a la segona. Es documenten quatre obertures (UE 1097, 1098, 1099 i 1100) de tipus balcó a la façana oest i una porta (UE 1101) a la façana est.



Il·lustració 105: Fotografia de l'estat anterior a les obres del primer pis d l'E6.



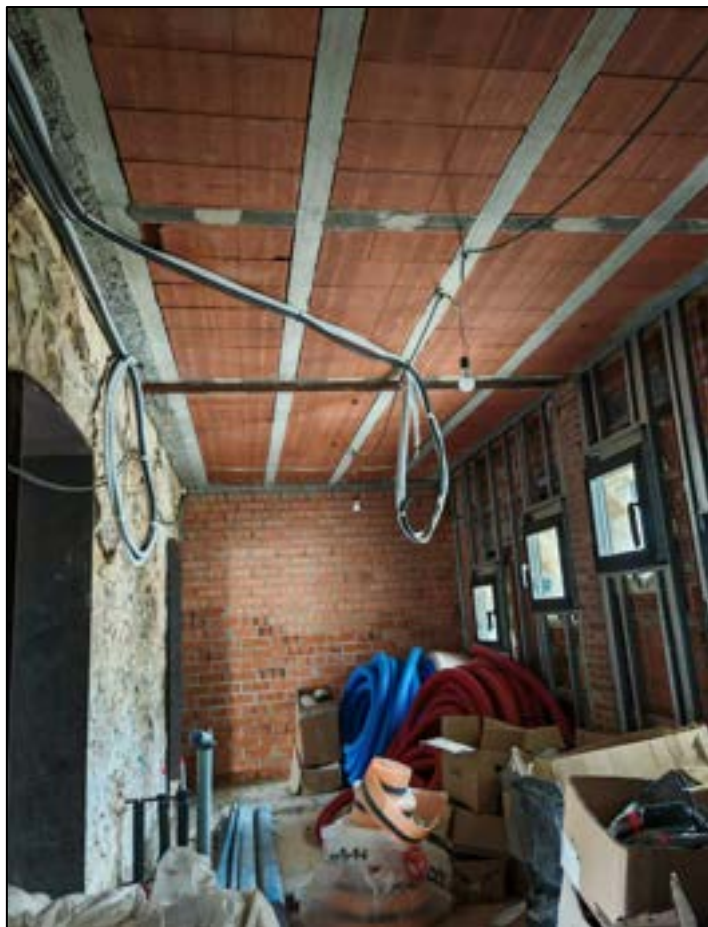
Il·lustració 106: Fotografia de la façana oest del primer pis de l'E6.

ESTRUCTURA 7

L'estructura 7 s'adossa per l'oest a l'E6. Es documenten una sèrie de pilastres construïdes amb maó (UE 1102) on s'hi adossa una construcció a partir de totxana contemporània (UE 1103) que tanca l'espai. ES tracta d'un espai amb poc interès històric ja que totes les estructures que es documenten són d'època contemporània.



Il·lustració 107: Fotografia des de l'est de les pilastres UE 1102.



Il·lustració 108: Fotografia des del nord de l'E7.



Il·lustració 109: Fotografia de l'àmbit 7 des de l'exterior.

ESTRUCTURA 8

L'estructura 8 respon a la construcció de la torre. Es tracta d'una estructura amb base de pedra i paraments de maó (UE 1104), de planta rectangular a la zona superior tot i que a la zona inferior el parament nord continua vers l'est (UE 1105). S'ubica entre l'E2 i l'E7, amb entrada a l'interior des d'una obertura al parament est. Des de l'interior, tot i que no és posisble accedir-hi, es documenta una porta amn accés al primer pis.



Il·lustració 110: Fotografia des de l'est de les UE's 1104 i 1105.



Il·lustració 111: Fotografia des de l'interior de la torre vers l'est.

Des de l'exterior, es documenten merlets a la part superior i un revestiment beige que arriba quasi bé al nivell d'ús del primer pis.



Il·lustració 112: Fotografai des de l'exterior de l'E8.

8. RESULTATS

Fase 1 – Anterior a s. XVIII

A partir de la tipologia dels paraments documentats es pot diferenciar de la resta de construccions amb pedra el parament UE 1071 documentat a l'E6. Aquest parament conserva el mur oest, nord i sud mentre que l'actual que tanca l'estructura per l'est és posterior i corresponent a una altra fase. El més possible és que les actuals portes d'accés des del pati interior (UE 1078 i 1079) que reutilitzen peces tipològicament d'època moderna responguin a una fase posterior i que l'accés original es dugués a terme a partir de la negativa tapiada UE 1081. Amb tot, cal apuntar que es tracta d'una estructura que ha patit moltes reformes (obertura de finestres, accessos, construcció d'un pis superior...) motiu pel qual és difícil establir la seva funcionalitat i morfologia original. L'únic que es pot assegurar és que la resta de construccions s'adossen a aquesta estructura construïda amb una tècnica més austera i que es diferencia de la resta. Tot i així, es planteja la hipòtesis d'una primera construcció existent amb anterioritat a la masia principal.



Il·lustració 113: Planta amb indicació de la restitució de la fase 1.



Il·lustració 114: Fotografia de l'estructura UE 1001 en el seu estat actual-

Fase 2 – s. XVIII

• Fase 2a

La segona fase documentada es correspon amb la masia principal i la construcció d'una part dels edificis del pati interior. Per a la restitució d'aquesta fase s'han analitzat les relacions estratigràfiques de les construccions actuals i, posteriorment, s'ha dut a terme la comparativa amb les primeres planimetries i fotografies del conjunt, documentació recuperada a l'Arxiu Municipal de Cassà de la Selva.

A partir de la inscripció de llinda de la porta principal que es conserva *in situ*, les relacions estratigràfiques i la tipologia de la majoria de les obertures, s'estableix que la construcció de l'edifici principal va acabar l'any 1781. A més, aquesta no es va projectar com una estructura isolada sinó que gràcies a la documentació de la continuació de la UE 1001 per la façana sud de l'E2 i l'anàlisi de les cantoneres, s'ha pogut identificar la contemporaneïtat entre les dues estructures. De fet, si ens fixem en la planta, l'E2 forma part d'una gran estructura formada per l'E2 i l'E5, resultant un espai de 25,8 m. de llargada amb orientació nord-sud. Possiblement, els paraments 1001 i 1050 funcionaven com un tancat a cel obert donada la documentació de la finestra UE 1038 a la façana oest de l'edifici principal, mentre que l'espai anomenat en el present estudi com E5 funcionaria com amb coberta. Aquesta última hipòtesi sorgeix de la documentació d'un arrencament de volta de

maó (UE 1087) i de la porta UE 1086, considerada com l'únic accés original a aquesta nau des del pati interior ja que és l'única porta que se sustenta a partir d'un arc de descàrrega de pedra (totes les obertures d'aquesta fase tenen el mateix tipus d'arc de descàrrega). És possible que existís un accés original des de l'exterior, potser on actualment s'obra la porta UE 1049, construcció que l'hauria destruït. Per últim, la primera planta de l'edifici indica com l'espai que ocupa l'E5, actualment compartimentada, era un espai diàfan sense cap subdivisió. La hipòtesi més plausible és que l'espai de l'E2 funcionés com un espai tancat però a cel obert, una estança d'entrada de materials i bestiar i que l'espai de l'E5 fos una estança destinada a l'emmagatzematge, probablement d'un celler, donada la coberta amb volta de maons, la única documentada en el conjunt i que es caracteritza per les seves capacitats pel que fa a la conservació de la temperatura.



Il·lustració 115: Planta amb indicació de la fase 1 en blau i en taronja la fase 2a.

Pel que fa a la masia principal, la distribució de la planta es fonamenta en la subdivisió a partir de les tres crugies. La porta principal dona accés al rebedor que funciona a la vegada com una estança distribuïdora des de la que es pot accedir a les altres cinc estances que conformen la planta baixa i al pis superior a partir d'unes escales adossades al parament nord. La distribució interior de la planta baixa ha sofert pocs canvis pel que fa a la original; l'edifici funcionava amb una porta principal (UE 1003) amb accés des del sud i una secundària (UE 1024) que donava al pati interior. Tots els àmbits tenen una finestra a l'exterior tot i que cal diferenciar els àmbits 3 i 6 que s'il·luminen únicament a partir de llurnes.

Als àmbit 2 i 3 es documenten a sud i a nord respectivament unes menjadores adossades als paraments. Cal apuntar que una obertura posterior impedeix determinar si entre elles hi havia una porta.



Il·lustració 116: Fotografia de la obertura al mur desaparegut que dividida els àmbits 2 i 3.

Aquests àmbits es relacionen amb espais d'estabulació d'animals, o sigui les corts. L'àmbit 6, com sembla indicar la poca il·luminació d'aquest espai i les argolles documentades al parament sud, sembla relacionar-se amb la mateixa funcionalitat tot i que també es podria correspondre amb un espai d'emmagatzematge. L'àmbit 4 no té elements que indiquin la seva funcionalitat tot i que a l'estar connectat amb l'àmbit 5 corresponent a la cuina bé podria respondre a un menjador.

Al pis superior es documenten molts més canvis pel que fa a la circulació entre estances. La majoria de portes originals han estat tapiades i se n'han obert varies en època moderna i època contemporània. Es consideren originals les obertures on s'han documentat arcs de descàrrega de pedra. Probablement, l'estructura original funcionava a partir de l'A7, que funcionaria com una sala distribuïdora. Des d'aquesta es tenia accés cap a l'A10 a partir d'una porta que actualment només conserva part de l'arrencament de l'arc de descàrrega (UE 1233), a l'A9 a partir d'una porta actualment tapiada (UE 1234) i a l'A8 a partir d'una porta que no s'ha documentat (impossibilitat de fer fotografia) però que s'ubica al nord de la UE 1225. La documentació de la porta UE 1233 a mitja alçada de les escales sembla indicar una reforma posterior d'aquesta.

Pel que fa a les finestres cal parar atenció a la façana de llevant ja que ha estat la que ha patit més reformes. Actualment s'hi dibuixen fins a quatre portes que donen accés a la terrassa un funcionament lluny de l'original i que tallen el parament original. En primer lloc cal apuntar la documentació de la UE 1236, una finestra actualment tapiada de l'A10. Aquesta finestra s'ha documentat en una fotografia de l'any 2004 quan encara funcionava coma tal.



Il·lustració 117: Fotografia de la façana de ponent. Font: Exp. 2004/1149, AMCS.

D'altra banda, la obertura documentada al parament oest de l'A9 que actualment és porta, UE 1229 talla una antiga finestra com es pot observar en una foto d'anunci de l'hotel. Així doncs, el primer pis tenia dues finestres a la façana de ponent de la mateixa tipologia que les documentades a la resta de façanes.



Il·lustració 118: Fotografia de la finestra oberta a la façana de ponent. Fot: Anunci de l'hotel.



Il·lustració 119: Planta del primer pis amb indicació de la fase 2a.

Aquesta fase es relaciona amb la propietat de Francesca Vilallonga quan les finques de Can Vilallonga Vell i Can Vilallonga Nou encara formaven part d'una unitat.

- **Fase 2b**

D'altra banda, es documenten una sèrie de construccions dutes a terme amb posterioritat a les esmentades fins al moment tot i que per la seva tipologia també caldria encabir-les al segle XVIII. En primer lloc, cal citar la construcció de l'E4 a partir del parament UE 1060 que s'adossa al sud amb la masia principal i al nord amb l'E5. Sobre aquesta nau cal apuntar que no és possible determinar la zona nord, que sembla reconstruïda posteriorment i que dificulta la restitució de l'estructura. Així i tot, els elements reaprofitats a les seves obertures, d'entre segle XVI i segle XVIII així com les relacions estratigràfiques i el tipus de parament indiquen una posterioritat en la seva construcció. Cal apuntar que aquesta construcció serà la que finalment tancarà el pati amb la instal·lació d'una porta a l'extrem sud-est d'aquest.

També es relaciona amb aquesta fase la construcció del primer pis de l'E5 (UE 1082). La funcionalitat dels espais, donada la tradició familiar de la cria de vedells dels Vilallonga, sembla estar relacionada amb l'estabulació d'animals a les plantes baixes d'aquestes estructures mentre que el primer pis de l'UE 1082 possiblement respondria a un paller. Cal apuntar que el tancament del pati no és casual i que molt probablement servia com a espai a l'aire lliure per a l'estabulació d'animals com es feia a principis encara a principis de segle XX a Can Vilallonga Vell. Per últim, s'hauria d'encabir la construcció de l'E3, una estructura de la que únicament es documenta el tram baix del parament identificat amb la UE 1058 pel que no és possible establir si funcionava cobert o no.



Il·lustració 120: Fotografia amb indicació de les fases documentades a l'E3.



Il·lustració 121; Planta amb indicació en blau cel de la fase 2b a la planta baixa.



Il·lustració 122: Planta del primer pis amb indicació de les fases.

De fet, la distribució i morfologia de la masia de Can Mercader és la mateixa que la de la masia de Can Vilallonga Vell, que també funciona amb un pati interior tancat a partir de construccions.



Il·lustració 123: José Antonio Guerrero, El Cabrera, membre de la família desnonada de la Finca mas Vilallonga de Cassà de la Selva.



Cassà de la Selva - Can Vilallonga (Foto: Albert Esteves, 2025)

Il·lustració 124: Fotografia del pati interior de Can Vilallonga. Font: poblesdecatalunya.cat.



Il·lustració 125: Planta i ortofotografia de Can Vilallonga. Font: Web del catastro.

Fase 3 – Finals de segle XIX – inicis de segle XX

La tercera gran fase documentada s'identifica a diferents zones del conjunt i suposarà un canvi en la fisonomia de la masia. Es tracta d'un seguit d'estructures construïdes amb maó que per la seva tipologia s'haurien d'encabir entre finals de segle XIX i principis de segle XX. En primer lloc cal citar l'E8, la torre que s'erigeix a l'oest del complex. Aquesta *torre de guaita* com s'ha definit tradicionalment, respon tot i els merlets construïts al capdamunt, a una funcionalitat molt allunyada de la defensiva. A partir de les fotografies antigues recuperades de l'Arxiu Municipal de Cassà de la Selva, s'ha pogut documentar l'existència d'un molí de vent al capdamunt d'aquesta estructura, un element que esbandeix qualsevol dubte sobre la seva funcionalitat. Cal apuntar que al municipi de Cassà de la Selva s'han arribat a comptabilitzar 41 molins de vent, probablement perquè un dels seus habitants, Antoni Planas i Mundet, *era el fabricant més antic de molins de ferro de la província de Girona*². La utilització d'aquest tipus de molins s'estén durant la segona meitat del segle XIX per a pouar aigua i regar horts i camps. La construcció de torres per a la seva instal·lació es documenta a tot el territori català durant el segle XIX, com per

² Tió Rotllant, Jordi, Molins de vent a les comarques gironines. Col·legi Oficial de Pèrits i Enginyers Tècnics Industrials de Girona i Escola Universitària Politècnica de Girona, 1984, pp. 34-39 i 42-43.

exemple el molí de Muscaroles a Cassà de la Selva o el molí de Can Gou a Juià. Aquesta estructura és la que primer es construeix d'aquesta fase i a la qual se li adossaran les noves estructures.



*Il·lustració 126: Ampliació d'una fotografia de l'any 1975 on s'observa el molí al capdamunt de la torre.
Font: Arxiu Municipal de Cassà de la Selva. Col·lecció Col·legi Puig d'Arques. Autor: Xavier Codolà.*



*Il·lustració 127: Ampliació d'una fotografia de l'any 1999 on encara és visible el molí de vent. Font:
Expedient 1999/374, AMCS.*

A principis de segle XX es duen a terme tot un seguit de construccions i reformes que reconverteixen zones de la masia en espais de lleure.

A partir d'un seguit de fotografies de l'any 1999 es documenta un seguit d'estructures a la zona exterior del complex. D'una banda, es documenta un tancat d'obra construït a partir de pilastres de maons que arranca de la cantonada sud-oest de l'E2 en direcció a l'oest.



Il·lustració 128: Fotografia de la zona oest de la finca. Font: Exp. 1999/374, AMCS.



Il·lustració 129: Fotografia des del sud del mur de contenció l'any 2005. Font: Exp 2004/1149, AMCS.

Al nord d'aquesta estructura es documenta un mur de contenció que arranca de la cantonada nord-oest de la torre en direcció oest i que salva un desnivell. De fet, a la planta del mateix any 1999 es dibuixen dos trams d'escaleres en aquesta zona, facilitant l'accés des de la zona sud en direcció nord. Sobre l'aterrassament que suporta el mur de contenció es documenten quatre pilastres construïdes amb maons i de planta quadrangular que suporten unes biguetes de ferro adossades a la façana oest de l'E6. A partir de la planta del mateix any, sembla que aquesta estructura continuava en vers el sud documentant-se fins a quatre pilastres més. De fet, la disposició de les pilastres sembla estar relacionada amb la intenció de cobrir el camí i el tram d'escaleres documentades.



Il·lustració 130: Fotografia del tram d'escaleres un cop desmuntats els pilastres. Font: Exp. 2004/1149, AMCS.

Entre aquestes estructures de segle XX, encabim també una estructura actualment isolada que s'alça a l'oest del conjunt que sembla correspondre's amb una cotxera.



Il·lustració 131: Fotografia de l'estructura de tipus cotxera.

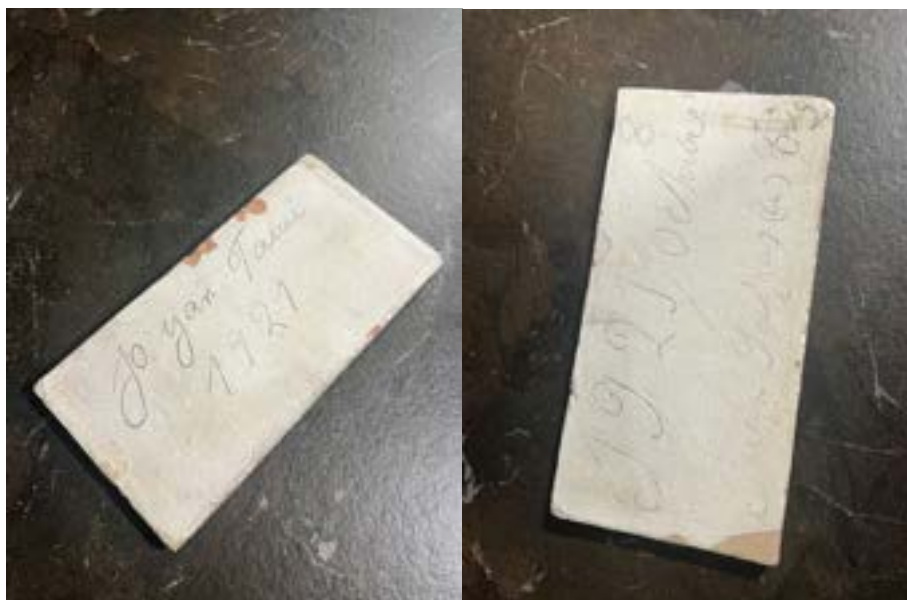


Il·lustració 132: Planta amb indicació de les estructures documentades a la zona exterior oest del complex de segle XX.

Aquest conjunt de construccions, totes a partir de la utilització de maons com a material constructiu, semblen respondre a una gran reforma de l'exterior de la masia encarada a delimitar el jardí de la banda oest.

Pel que fa al complex construït es documenta una altra gran construcció de principis de segle XX; el primer pis de l'E6. Es tracta d'una estructura que s'adossa al nord de la torre i que es relaciona amb la reconversió d'una part de la masia en una casa residencial i encarada al lleure.

Durant les obres actuals es van recuperar dos maons amb l'any 1921 escrit a llapis que podria estar indicant, tot i no saber la procedència exacta de les peces, l'any en que es va dur a terme aquesta gran reforma.



Il·lustració 133: Fotografies dels maons recuperats.

Sembla que aquesta respon a una època on la finca, ja deslligada de Can Vilallonga Vell, era propietat de Ramon Torras qui com s'ha citat a l'apartat de context històric, va engegar diferents projectes constructius a la Verneda. Els grans finestrals d'aquest nou bloc indiquen un ús residencial d'aquest pis que suposem, il·luminaven estances dormitori.



Il·lustració 134: Fotografia del bloc construït sobre l'E6. Font: Exp. 1999/374, AMCS.

A la mateixa façana del complex es documenten noves obertures que s'encabeixen dins d'aquesta fase. Aquestes son les finestres documentades al parament oest de l'E2 i la obertura de la gran porta a la façana sud del mateix edifici. També es documenta el cobriment de l'E2 a partir d'un sostre de revoltó ceràmic i maons i la construcció de la terrassa al capdamunt d'aquesta estructura.



Il·lustració 135: Fotografia de l'E2 amb indicació de la fase 3 en groc.

Per accedir a la terrassa s'obre una porta d'accés a l'A10 (UE 1235), que no serà la única ja que es porta a terme un canvi en la circulació interior a la planta baixa i al primer pis de la masia. Cal apuntar que l'atribució dels tapiats i de les noves obertures a aquesta fase s'ha dut a terme a partir de la primera planta que hom té de l'immoble de l'any 1999 on es poden intuir les obertures anteriors i les tapiades posteriorment i a partir de la tipologia de les obertures. Per aquesta raó, cal entendre la planta restitutiva com una hipòtesi.

En primer lloc, al primer pis i enllaçant amb la obertura de la porta d'accés a terrassa, es documenten dues obertures de tipus porta alineades en planta (UE 1225 i UE 1227) a aquesta última. D'altra banda i també al primer pis, es construeix el mur de maons UE 1222 amb les dues portes obertes al mateix parament (UE 1223 i 1224), i les dues portes obertes al parament sud de l'A9 (UE 1226 i UE 1227).



Il·lustració 136: Fotografia del mur UE 1222 i fotografia de la porta UE 1225 abans de la restauració.

Aquests accessos semblen estar relacionats amb una reforma de l'escala original que també comportarà el tapiat de la porta UE 1233 que quedarà a mitja alçada de les escales noves.



A la planta baixa també es documenten canvis pel que fa a la circulació. En primer lloc, sembla que es tapien les portes d'accés entre el menjador i la cuina i la porta entre la cuina i l'A6, ja que apareixen tapiades a la planta de l'any 1999 tot i que segueixen la tipologia de la masia original. Cal apuntar també la construcció de la xemeneia de la cuina, construcció que talla la façana nord de la masia original i que es relaciona amb també amb aquesta fase.



Il·lustració 137: Planta amb indicació de les estructures de segle XIX en groc a la planta baixa.

D'altra banda s'obren dues portes d'accés al pati: una a la planta baixa de l'E6 (UE 1089) i una altra desapareguda actualment a la façana oest de l'E4, que es documenta a partir de la planta 1999 (posteriorment es reconvertirà en una gran obertura que coincideix amb l'actual). Per últim, cal apuntar la documentació d'una porta ubicada en un lloc si més no estrany, la UE 1084, construïda a una cantonada a partir de maons i que connecta l'E4 amb l'E5.



Il·lustració 138: Fotografia de la porta UE 1089.



Il·lustració 139: Fotografia de la UE 1084.

Per últim, s'atribueix a aquesta fase la reconstrucció de l'E3. A partir de la documentació de les negatives dels forats de biga (UE 1018 i UE 1019), es marca un edifici amb una segona alçada, amb baix i “golfes”, amb una teulada a una vessant que amortitzava la finestra UE 1016.

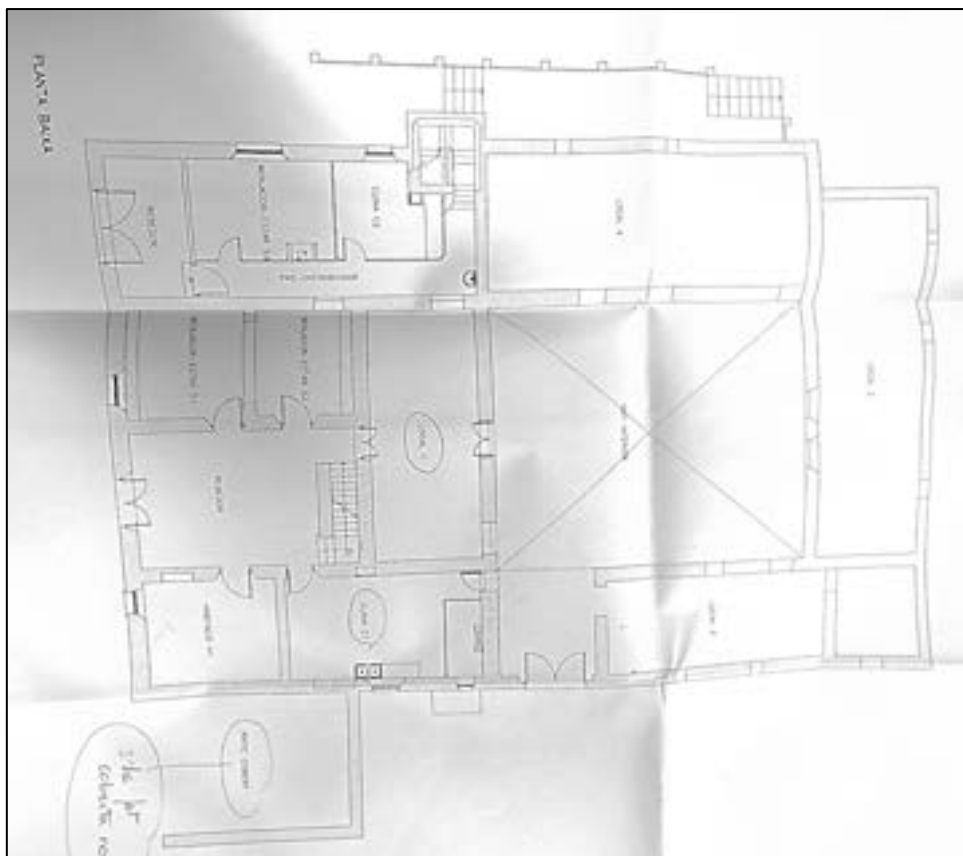
Fase 4

La fase 4 es relaciona amb les estructures d'època contemporània documentades a la masia i anteriors a l'actual reforma. Es tracta d'un seguit d'obres que s'inicien a finals dels anys 90 i que finalitzen l'any 2022. Durant aquesta lapse de temps, la propietat de la finca és del Sr. Doria, qui durà a terme un projecte per a la reconversió de Can Mercader en hotel. El seguit de reformes que durà a terme es poden seguir a partir de les plantes que entrega per a legalitzar les construccions que fa gairebé sempre abans de tenir el permís d'obra. Tot i que no demana permisos

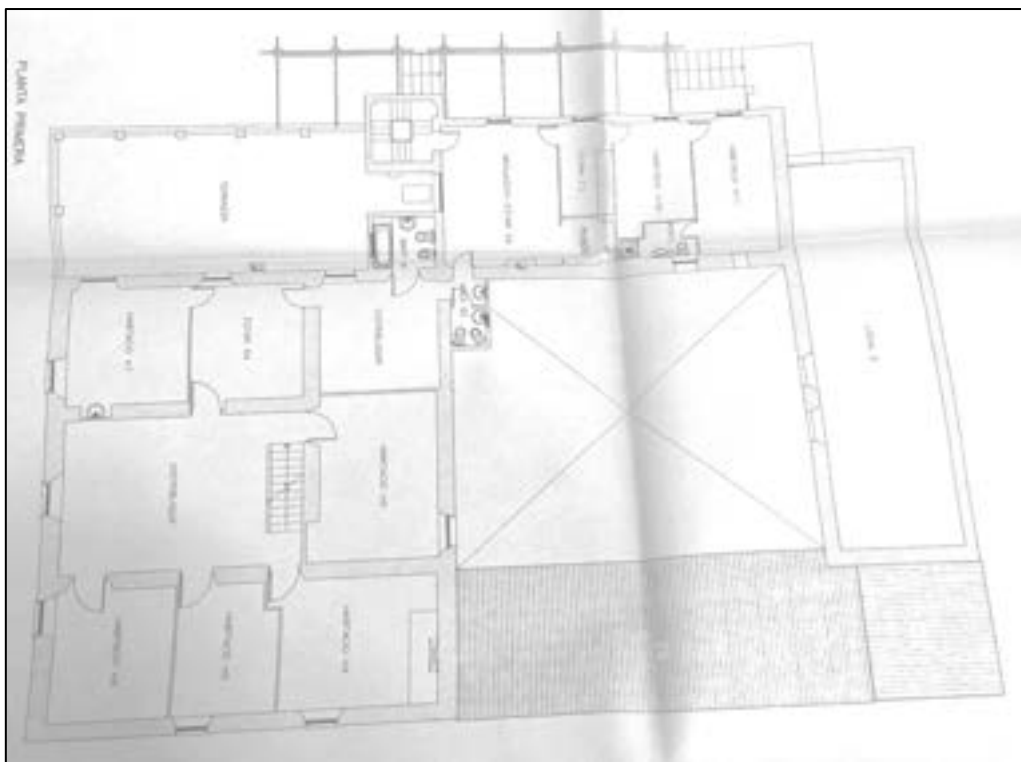
per a tot els canvis que fa, a partir de les plantes que va actualitzant és possible establir una cronologia d'aquesta reconversió.

- **Fase 4.1 – Abans de l'any 1999**

Les primeres plantes de la finca son les recuperades del primer permís d'obra (exp. 1999/374) per a la remodelació de la cuina (A5) i del local 1 (A6). Tot i que només demana permís per a aquests espais, ja es documenten obres que encara no han estat legalitzades. Es documenten d'una banda una sèrie d'obertures emmarcades atribuïbles per tipologia a època contemporània i que estan relacionats amb l'allotjament com son la instal·lació de serveis distribuïts per tota la casa així com cuines i menjadors.



Il·lustració 140: Planta dels baixos de l'any 1999. Font: exp. 1999/374



Il·lustració 141: Planta del primer pis de l'any 1999. Font: exp. 1999/374

Abans de l'any 1999 a l'interior de la masia es documenta la obertura de grans dimensions entre l'A2 i A3, la obertura de la porta d'accés al pati interior des de la masia (UE 1023) i la obertura de la porta UE 1221 a l'A6 d'accés a l'E2. També es documenta la subdivisió a partir d'envans de l'E2 i de l'A6. A l'E4, s'obra una porta d'accés a la zona nord de l'estructura i es tapia la porta UE 1084. A l'E5 es documenta l'obertura de tres finestres a la façana nord.



Il·lustració 142: Planta dels baixos amb indicació de la fase 4.1 en verd clar.

Al pis superior també es documenten noves obertures; L'obertura de la porta sobre les escales d'accés a l'àmbit 8, el tapiat de la porta UE 1225 i la obertura a la zona nord de l'A9 de dues portes i una finestra. A la façana oest de la masia, a sud, s'obre una finestra (actualment és una porta) una obertura completament nova i a nord, la UE 1229, una porta que talla una finestra anterior per al pas a un lavabo contruït a la terrassa i que sobresurt en planta.

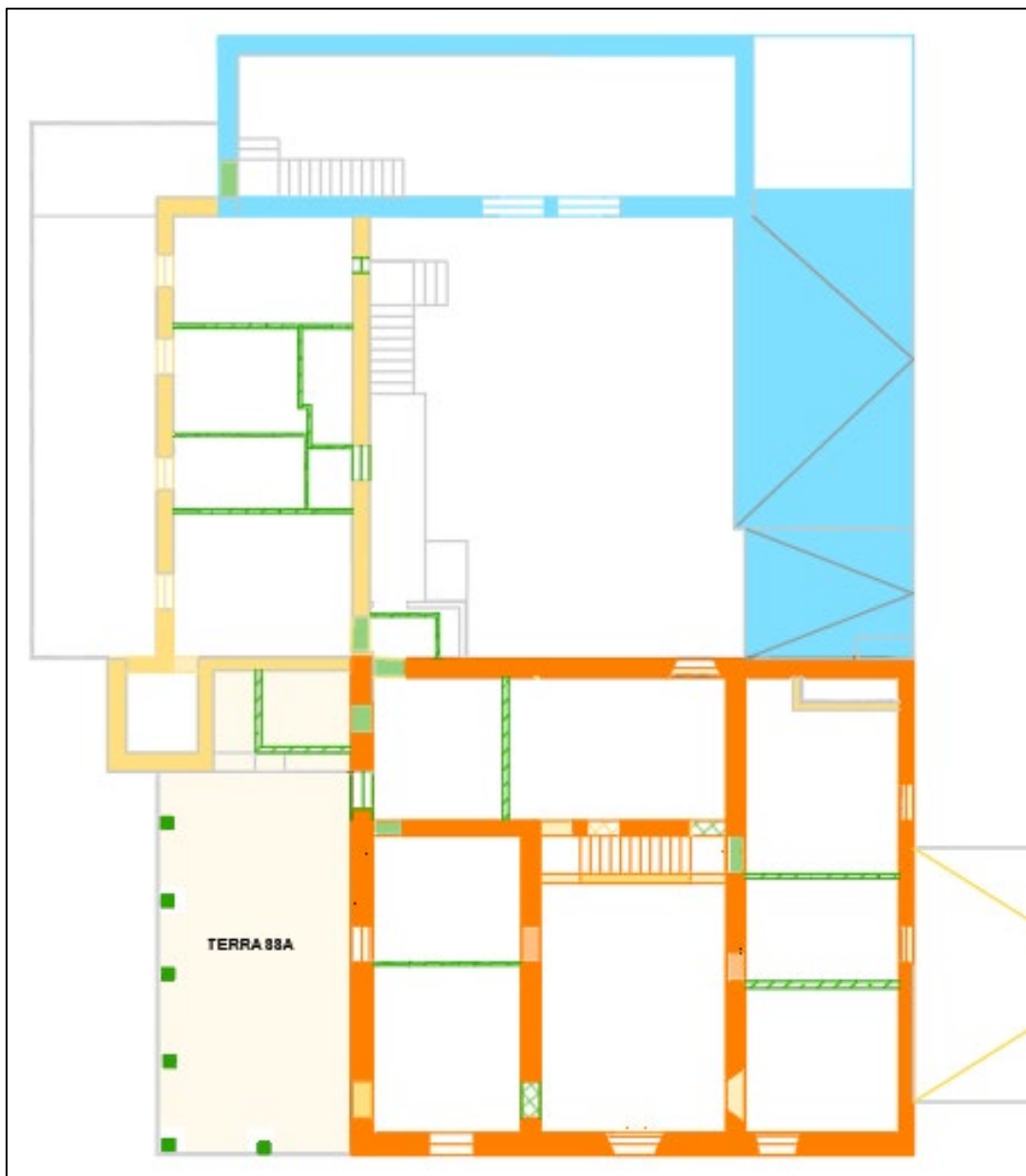


Il·lustració 143: Fotografia anterior a les obres actuals on es veuen les tres portes tipològicament d'època contemporània.



Il·lustració 144: Fotografia de l'interior de la UE 1229.

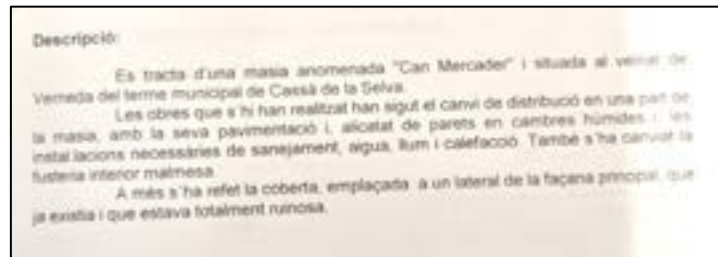
A la façana nord es documenta una última porta (UE 1280) d'accés a un lavabo adossat a la façana nord de l'edifici i sobresortit en planta. Per a l'accés des de l'E6 al mateix lavabo s'obre una altra porta a la façana est de l'E6, així com dues finestres més també donen al pati interior. Per últim, es documenta la obertura d'una porta a la façana oest de l'E5.



Il·lustració 145: Planta amb inidcació de la fase 4.1 en verd.

- **Fase 4.2 – Anterior al 2002**

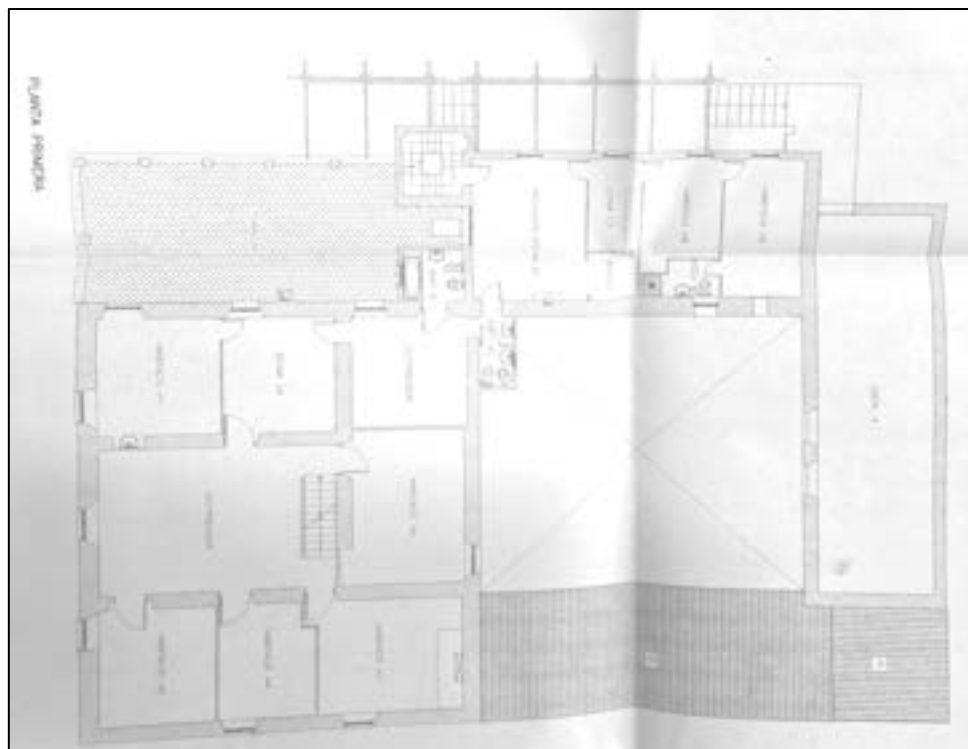
L'any 2002 s'entra una petició per a la legalització d'unes obres per part del Sr. Dòria (Exp. 2002/377). A les plantes adjuntades, s'hi observen els canvis que s'han dut a terme des de l'any 1999.



Il·lustració 146: Captura de la petició inclosa a l'expedient. Font: Exp. 2022/377.



Il·lustració 147: Planta de la planta baixa de l'any 2002. Font: exp. 2002/377.



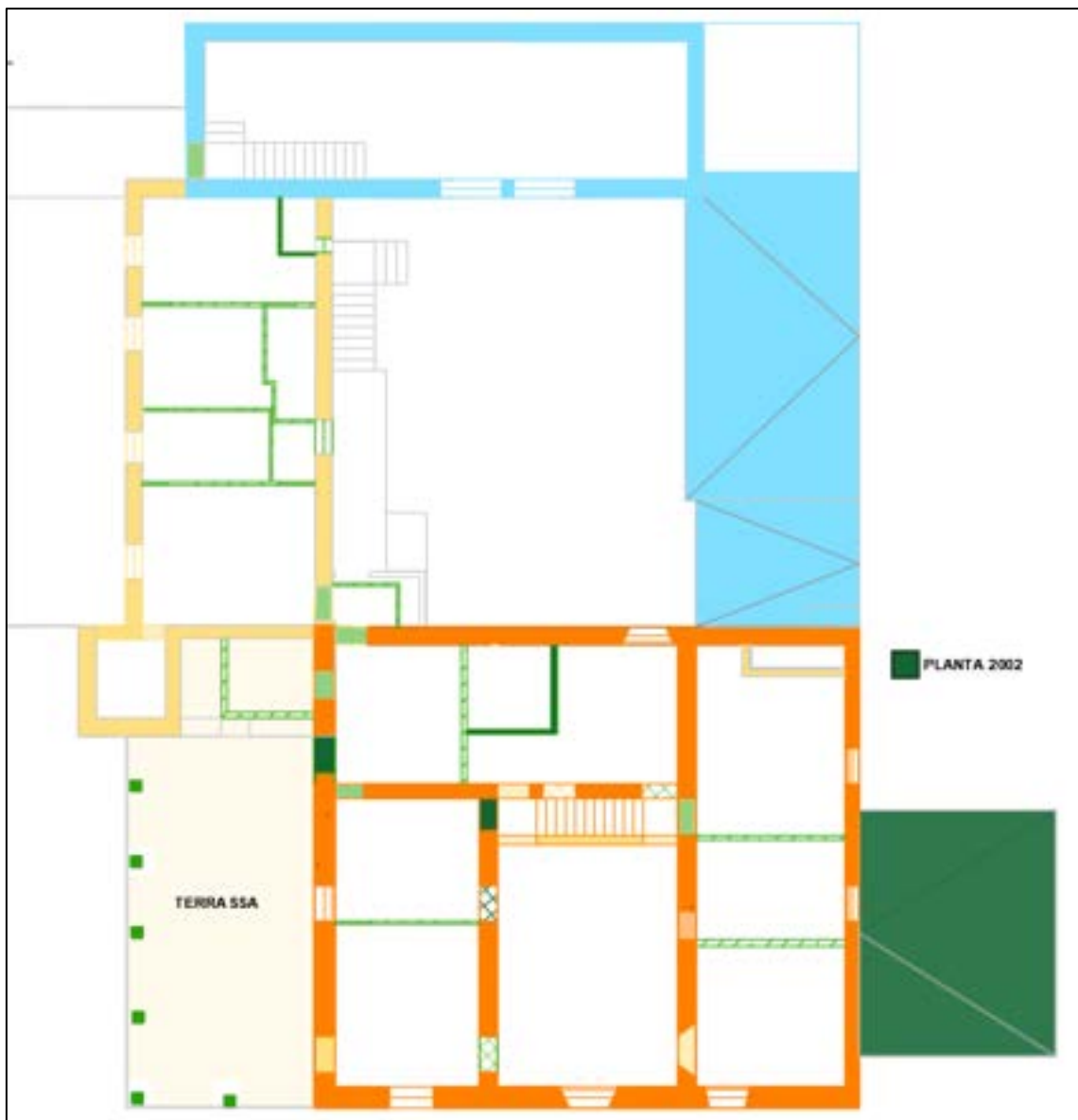
Il·lustració 148: Planta del primer pis de l'any 2002. Font: exp. 2002/377.

En primer lloc, a la planta baixa de la masia principal es documenta la obertura a la façana est d'una porta que dona accés a l'E3 i una nova subdivisió interior de l'àmbit 6.



Il·lustració 149: Planta dels baixos amb indicació en verd fosc de la fase 4.2.

Pel que fa al primer pis, es documenten dues obertures noves; una davant de les escales d'accés a l'A10 (UE 1231) i la reconversió de la finestra documentada al parament oest de l'A9 en porta d'accés a la terrassa. D'altra banda es tapia la obertura UE 1232. Per últim es refà la teulada de l'E3, que es construeix a mitja alçada.



Il·lustració 150: Planta del primer pis amb indicació en verd fosc de la fase 4.2.



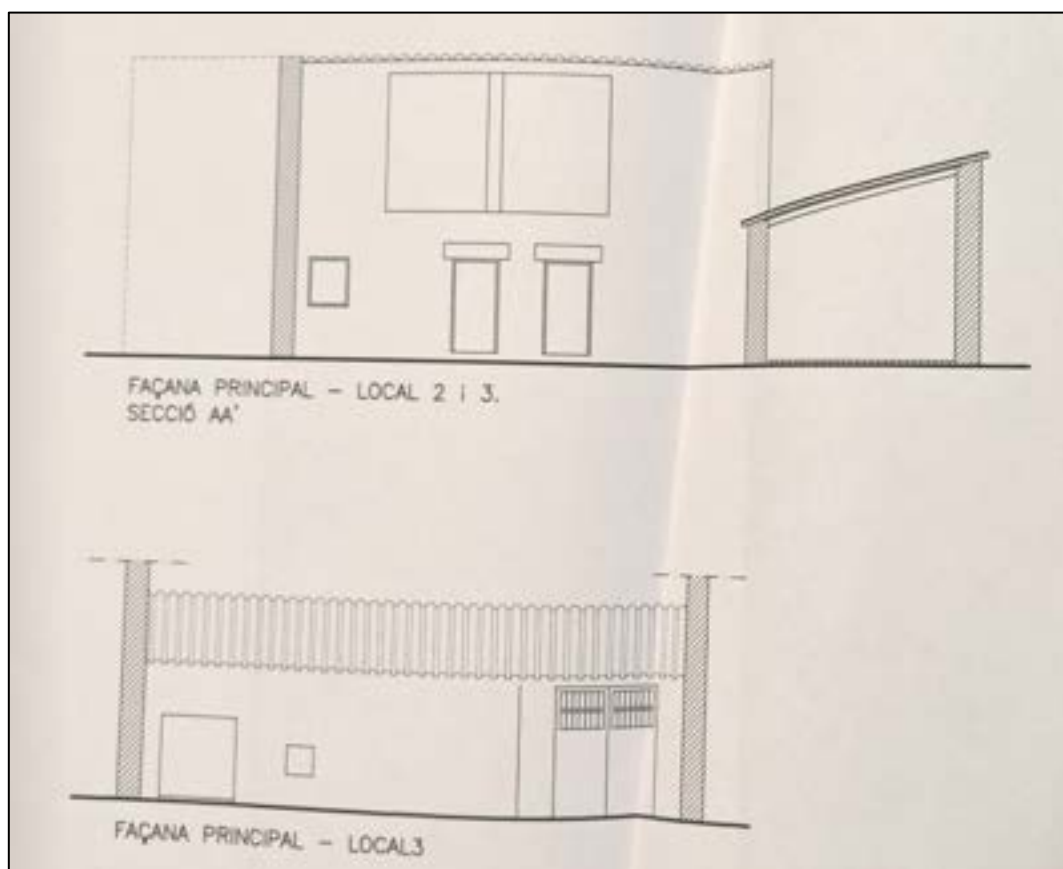
Il·lustració 151: Fotografia de l'any 1999 on es veu l'E3 sense sostre. Font: Exp. 1999/374



Il·lustració 152: Fotografia de l'E3 l'any 2004. Font: Exp 2004/1149

- **Fase 4.3 Entre el 2002 i el 2006**

L'any 2004 el Sr. Dòria demana un permís per al canvi de forjat de l'E4 i l'E5, recollit a l'exp. 2004/679. A la planta adjuntada, a més de la obra dels forjats, s'adverteix el tapiat de la porta que donava accés entre la cuina i l'A6.



Il·lustració 153: Alçats del projecte del canvi de forjats. Font: Exp. 2004/679.

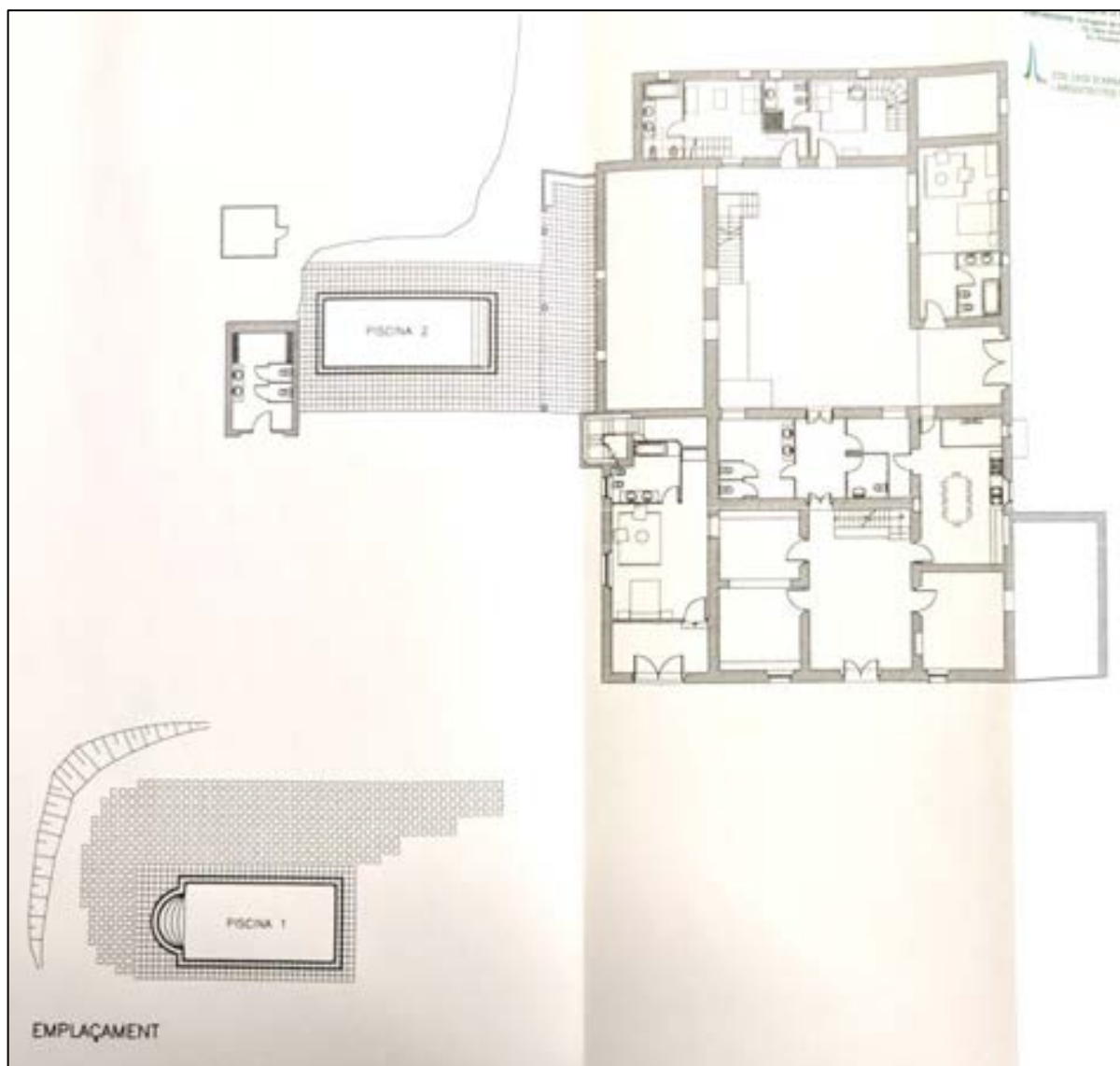


Il·lustració 154: Planta del primer pis amb indicació en verd destriat de les reformes de l'any 2004.

L'any 2006, s'entra la documentació per la legalització de dues piscines ja construïdes en la que s'inclou la planta baixa del complex. Gràcies a aquesta planta es documenten diferents estructures construïdes de les que no es té constància en la documentació anterior pel que es sobreentén que es van dur a terme sense llicència. Cal apuntar però que en aquest cas només s'entrega la planta baixa pel que no s'han pogut documentar els possibles canvis als primers pisos dels edificis.

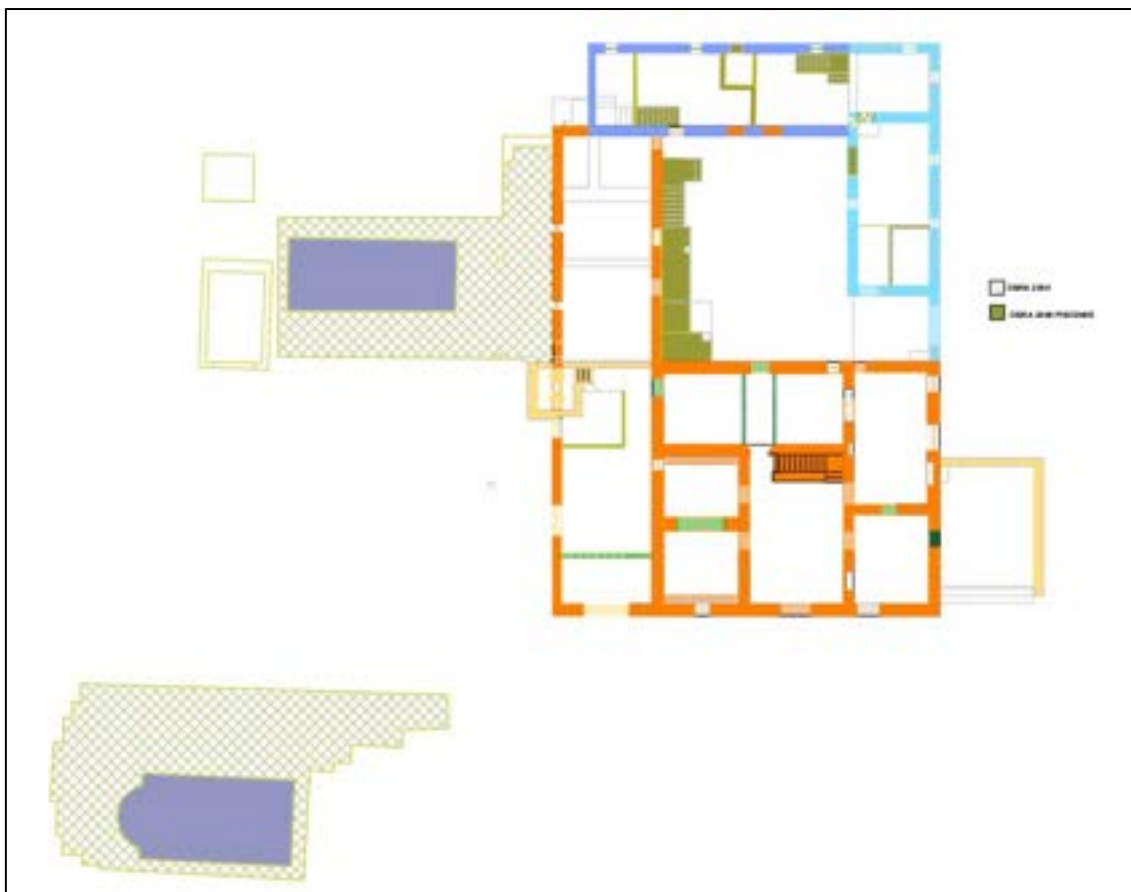
La construcció de les piscines ve acompanyada de la reconversió de la cotxera en un vestidor, de la construcció d'un petit edifici al nord de la cotxera i de la pavimentació

de tota la zona al voltant de les piscines. En aquesta planta ja es documenten uns nous pilastres a la zona oest de la finca i un mur de tancament al nord que semblen indicar ja l'existència de la terrassa, que quedarà plenament documentada a la planta de l'any 2007.



Il·lustració 155: Planta amb indicació de la ubicació de les piscines construïdes.. Font: Exp. 2006/1372.

Al pati interior es documenta la construcció d'una escala adossada a la façana est de l'E6 i a l'interior de l'E5, la construcció de subdivisions i escales d'accés al primer pis així com la obertura d'una nova finestra a la planta baixa.



Il·lustració 156: Planta amb indicació en verd oliva de la fase 4.3.



Il·lustració 157: Fotografia del pati interior abans de la reforma actual. Font: Propietaris de l'immoble.



Il·lustració 158: Fotografia de les escales del pati interior abans de la reforma actual. Font: Propietaris de l'immoble.



Il·lustració 159: Comparació entre la fotografia de l'any 2005 versus la fotografia abans de la reforma actual.



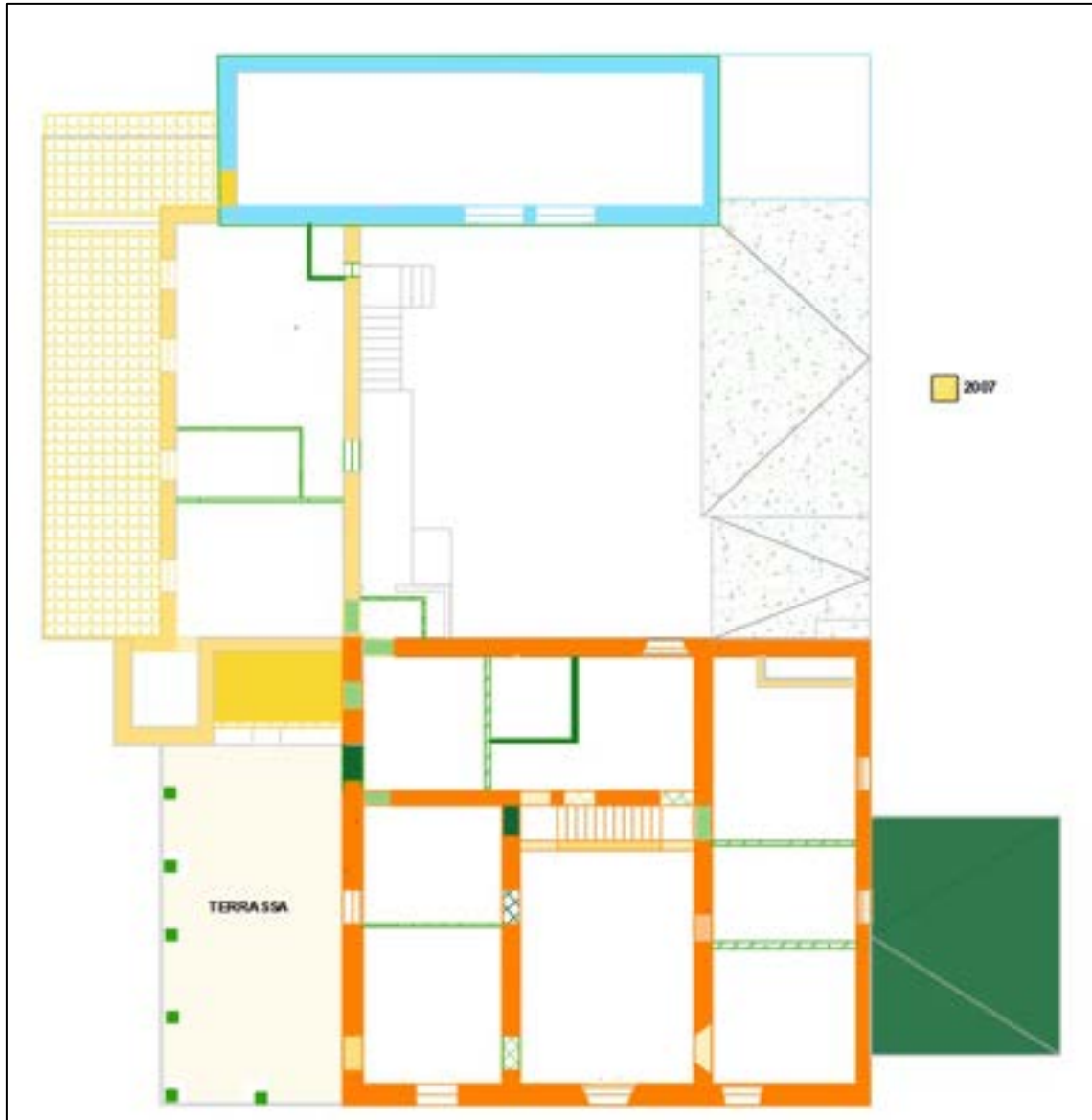


Il·lustració 160: Fotografia de l'any 1999 versus fotografia de principis dels 2000.



Il·lustració 161: Fotografia de l'interior de l'E5.

Per últim, a la planta de l'any 2007 ja es dibuixa la terrassa nova i una ampliació del lavabo de la terrassa preexistent.



Il·lustració 162: Planta amb indicació en groc de la fase 4.3 final.

Fase 5

Durant les obres de l'any 2022 es va dur a terme el formigonat de la planta baixa de tots els espais i el canvi dels forjats i cobertes de la masia principal, l'E5, i l'E6.

D'altra banda, s'ha dut a terme el repicatge íntegre dels edificis eliminant la pintura plàstica de les estances interiors i exteriors. També s'ha fet el desmuntatge de totes les compartimentacions construïdes durant la fase 4 a l'interior dels edificis així com de les escales del pati, les escales interiors de l'E5 i el lavabo sobre el porxat del pati interior que s'ha substituït per una estructura allargassada on s'hi instal·larà un ascensor amb un acabat de pedra a vista.



Il·lustració 163: Fotografia de la construcció del pati.

S'ha obert una gran finestra al primer pis de l'E7 eliminant una porta d'època contemporània i s'ha desmuntat parcialment l'E7, recobrint-la d'una parament de pedra i obrint-hi quatre finestres quadrangulares. La façana oest de l'E6 ha estat revestida amb ciment. La torre del molí de vent ha estat revestida morter rústic de calç



Il·lustració 164: Fotografia de la façana oest de la finca.



Il·lustració 165: Fotografia de la façana oest.

A la façana est es documenta una afectació obertura d'una porta a la terrassa de l'E2 on també s'hi obria una de les finestres originals.



Il·lustració 166: Fotografia de l'any 1999 i fotografia de l'estat actual.

A l'interior dels edificis s'han obert portes i s'han tapiat d'altres. Els canvis documentats des de la planta de 2007 s'indiquen a les següents plantes.



Il·lustració 167: Planta dels baixos amb indicació dels canvis de l'obra de 2022 en grana.



Il·lustració 168: Planta del primer pis amb indicació dels canvis de l'obra de 2022 en grana.