

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

novembre 2025

PLA ESPECIAL CAN MERCADER
projecte T E X T R E F O S
CASSÀ DE LA SELVA. GIRONA

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

PLA ESPECIAL CAN MERCADER v2_GEN2025 TEXT REFUNDIDA NOV2025

RESUM

PLAN ESPECIAL CAN MERCADER v2_ENE2025 TEXTO REFUNDIDO NOV2025

RESUMEN

CAN MERCADER
CASSÀ DE LA SELVA – GIRONA

PREÀMBUL
PREÁMBULODOCUMENTACIÓ 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'INTERES	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTAT INICIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	DEMOLICIONS	A3 1:3.000
TR004	PE O1	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	ORDENACIÓ	A3 1:3.000
TR005	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'UBICACIONS	A3 1:3.000
TR007	PE CT	PLA ESPECIAL	TOPOGRÀFIC GENERAL	CAMINS EXISTENTS I TANCAMENT	A3 1:3.000
TR008	PE A1	PLA ESPECIAL	ESTUDI D SUPERFÍCIES EXISTENTS I AMPLIACIÓ	DOCUMENTACIÓ OFICIAL, ESTAT ACTUAL I PE	A3 1:500
TR009	PE I1	PLA ESPECIAL	AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER	UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS	A3 1:1000
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
TR012	PE I1	PLA ESPECIAL	ESTUDI ARQUEOLÒGIC. PATRIMONI	FASES 1 a 5	A1 1:250
000	EI PS	ESTADO INICIAL	EIN LAS GAVARRAS	SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO	A31:20.000
001	EI PS	ESTADO INICIAL	CAN MERCADER	TOPOGRÁFICO GENERAL	A3 1:3.000
002	EI PS	ESTADO INICIAL	URBANITZACIÓ EXISTENTE	ELEMENTOS EXISTENTES DE INTERÉS	A3 1:3.000
003	EI PS	ESTADO INICIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	DEMOLICIONES	A3 1:3.000
TR004	PE O1	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN	A3 1:3.000
TR005	PE O2	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	ORDENACIÓN. DETALLE Y AMPLIACIONES	A3 1:1.000
006	PE EU	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	AMPLIACIÓN EXENTA. ESTUDIO DE UBICACIONES	A3 1:3.000
TR007	PE CT	PLAN ESPECIAL	TOPOGRÁFICO GENERAL	CAMINOS EXISTENTES Y VALLADO	A3 1:3.000
TR008	PE A1	PLAN ESPECIAL	ESTUDIO DE SUPERFICIES EXISTENTES Y AMPLIACIÓN	DOCUMENTACIÓN OFICIAL, ESTADO ACTUAL Y PE	A3 1:500
TR009	PE I1	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000
010	PE A2	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN EXENTA. SALA POLIVALENTE	PLANTA, ALZADOS SECCION Y SUPERFICIES	A3 1:200
011	PE I2	PLAN ESPECIAL	AMPLIACIÓN EXENTA. SALA POLIVALENTE	UBICACIÓN E IMÁGENES VIRTUALES	A3 1:1000
TR012	PE I1	PLA ESPECIAL	ESTUDI ARQUEOLÒGIC. PATRIMONI	FASES 1 a 5	A1 1:250

PLÀNOLS D'ESTAT ACTUAL
PLANOS DE ESTADO ACTUAL

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

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

TRd00	D&S PB	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA	DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES ÚTILS	A3 1:400
TRd01	D&S PB	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA	DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES ÚTILS	A1 1:100 A3 1:200
TRd02	D&S P1	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA PRIMERA	DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES ÚTILS	A1 1:100 A3 1:200
TRd03	D&S P2	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA SEGONA	DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES ÚTILS	A1 1:100 A3 1:200
TRd04	A PG	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	FAÇANES	NORD, SUD, EST I OEST	A3 1:250
TRd05	S PG	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	SECCIONS	LONGITUDINAL I TRANSVERSAL	A3 1:125
TRd00	D&S PG	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA BAIXA, PRIMERA Y SEGONA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A3 1:400
TRd01	D&S PB	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA BAJA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A1 1:100 A3 1:200
TRd02	D&S P1	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA PRIMERA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A1 1:100 A3 1:200
TRd03	D&S P2	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	PLANTA SEGUNDA	DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES ÚTILES	A1 1:100 A3 1:200
TRd04	A PG	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	ALZADOS	NORTE, SUR, ESTE Y OESTE	A3 1:250
TRd05	S PG	REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ	SECCIONES	LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL	A3 1:125

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

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

Cronologia del Pla Especial Can Mercader:

Presentació Pla Especial Can Mercader	12 de març de 2024
Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona	9 d'octubre de 2024
Requeriment de documentació	15 de novembre de 2024
Presentació Pla Especial Can Mercader_v2GEN2025	24 de març de 2025
Aprovació Inicial Pla Especial Can Mercader	29 de maig de 2025
Publicació en BOP de Girona	27 de juny de 2025
Informe Ambiental Integrat del Vector del Medi Natural	5 d'agost de 2025

Es revisa el contingut de tots els capítols del Pla Especial, amb posterioritat a l'Aprovació Inicial d'aquest, donant resposta als requeriments sol·licitats. S'indiquen els títols modificats del PE amb *, els textos en cursiva i els plans amb **TR**.

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

Cronología del Plan Especial Can Mercader:

Presentación Plan Especial Can Mercader	12 de marzo de 2024
Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Girona	9 de octubre de 2024
Requerimiento de documentación	15 de noviembre de 2024
Presentación Plan Especial Can Mercader_v2GEN2025	24 de marzo de 2025
Aprobación Inicial Plan Especial Can Mercader	29 de mayo de 2025
Publicación en BOP de Girona	27 de junio de 2025
Informe Ambiental Integrado del Vector del Medio Natural	5 de agosto de 2025

Se revisa el contenido de todos los capítulos del Plan Especial, con posterioridad a la Aprobación Inicial del mismo, dando respuesta a los requerimientos solicitados. Se indican los títulos modificados del PE con *, los textos en *cursiva* y los planos con **TR**.

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

La justificació de la necessitat de la seva rehabilitació no és una altra que el fet que l'edificació existent forma part del Catàleg de l'Inventari de Béns Catalogats de Catalunya (BCIL) i dels Béns Protegits que s'inclouen en el Pla General d'Ordenació Urbana de Cassà de la Selva. A més, el PE es redacta des del màxim respecte proactiu cap al tractament i afectacions mediambientals de les parcel·les objecte d'aquest PE on s'inclouen 3 espècies d'arbratge protegides amb un gran valor per la seva antiguitat i dimensions.

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

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

Es realitza un estudi d'alternatives per a la ubicació de l'ampliació del 20% (eliminant les alternatives exemptes) de manera

que s'integri de manera òptima amb l'edificació existent i amb l'entorn paisatgístic i les condicions del medi natural del lloc.

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

D'acord amb la morfologia de façanes de l'edificació, i tenint en compte les modificacions esdevingudes al llarg de la història es defineix en aquest text refós del PE una ampliació lateral en la part més al nord de la façana oest de Can Mercader atès que és l'única que no ha conservat el seu caràcter, volumetria o buits originals. L'ampliació es produeix en dues àrees de l'edificació existent: en planta primera, amb un volum menor -resultat de la prolongació de la coberta nord existent- està inclòs en el PE originalment, i amb una ampliació lateral en planta baixa que albergarà la Sala Polivalent, semi enterrada i reculada de la façana principal (amb coberta enjardinada) de manera que harmonitzi amb el conjunt sense formar part protagonista de la volumetria existent (vegeu plans **TR009** i **TRd04**). La ubicació i solució volumètrica de l'ampliació (amb només una façana vesteixi), a més de respectar i integrar-se en el volum existent, emfatitza i prolonga el prat existent enfront d'una de les espècies d'arbratge catalogades (Alzina de Can Mercader).

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

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

El objeto del Plan Especial de Can Mercader consiste en la rehabilitación y ampliación de la Masía existente, ubicada en el Espacio de Interés Natural de Las Gavaras, para la revitalización del uso y la actividad de alojamiento rural que se ha desarrollado desde comienzos del siglo XXI.

La justificación de la necesidad de su rehabilitación no es otra que el hecho de que la edificación existente forma parte del Catálogo del Inventario de Bienes Catalogados de Cataluña (BCIL) y de los Bienes Protegidos que se incluyen en el Plan General de Ordenación Urbana de Cassà de la Selva. Además, el PE se redacta desde el máximo respeto proactivo hacia el tratamiento y afectaciones medioambientales de las parcelas objeto de este PE en donde se incluyen 3 especies de arbolado protegidas con un gran valor por su antigüedad y dimensiones.

En cuanto a las ampliaciones propuestas de la edificación se derivan de la posibilidad del incremento de su superficie en un 20% (Ver ANEXO V. Art. VII.2.16.7 Tipología de las edificaciones rurales Modificación Puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Cassà de la Selva de 2009) y siguiendo las condiciones establecidas en la normativa específica (Ver ANEXO IV. Normativa de Protección en Suelo no Urbanizable. Regulación de las formas de actuación en los Bienes Catalogados correspondientes a Masías y otras Construcciones Rurales: Arts.31, 32, 33 y 34 del POUM de 2009).

Por las características de Can Mercader, su única viabilidad económica - habida cuenta de las restricciones de ampliación de su capacidad y de la imposibilidad de acogerse a una alternativa de uso que no sea la de alojamiento rural - es la utilización del incremento de la edificabilidad permitida en una Sala Polivalente (inicialmente propuesta mediante una edificación exenta) que esté destinada a usos permitidos por el Artículo 11 del PEIN Gavaras en sus epígrafes f) (actividades de turismo rural), g) (usos didácticos y culturales) y h) (actividades deportivas y de ocio) que requieren de un espacio cerrado y cubierto más amplio en anchura y altura que los existentes en las crujías estructurales originarias y existentes en la Masía que no pueden ser en ningún caso alteradas.

Se realiza un estudio de alternativas para la ubicación de la ampliación del 20% (eliminando las alternativas exentas) de modo que se integre de forma óptima con la edificación existente y con el entorno paisajístico y las condiciones del medio natural del lugar.

Tras las numerosas transformaciones de la edificación a lo largo de la historia, que han sido estudiadas en este PE y están incluidas en el Estudio Arqueológico adjunto, se efectúa en este **TRPE** una supresión de volúmenes construidos posteriores a mediados de siglo XX (con referencia a la 1ª Ley del Suelo estatal en 1956 y de acuerdo a los criterios del Departamento de Urbanismo de la Generalitat de Cataluña) para determinar la superficie construida a partir de la cual se realiza el cálculo del porcentaje de ampliación permitido (ver planos **TR008**, **TR012** y **TRd00**).

De acuerdo con la morfología de fachadas de la edificación, y teniendo en cuenta las modificaciones acaecidas a lo largo de la historia, se define en este Texto Refundido del PE una ampliación lateral en la parte más al norte de la fachada oeste de Can Mercader dado que es la única que no ha conservado su carácter, volumetría o huecos originales. La ampliación se produce en dos áreas del mismo ángulo del edificio existente: en planta primera, con un volumen menor -resultado de la prolongación de la cubierta norte existente- e incluido en el PE originalmente, y con una ampliación lateral en planta baja que albergará la Sala Polivalente, semi enterrada y retranqueada de la fachada principal (con cubierta ajardinada) de modo que armonice con el conjunto sin formar parte protagonista de la volumetría existente (ver planos **TR009** y **TRd04**). La ubicación y solución volumétrica de la ampliación (con solo una fachada vista), además de respetar e integrarse en el volumen existente, enfatiza y prolonga la pradera existente frente a una de las especies de arbolado catalogadas (Encina de Can Mercader).

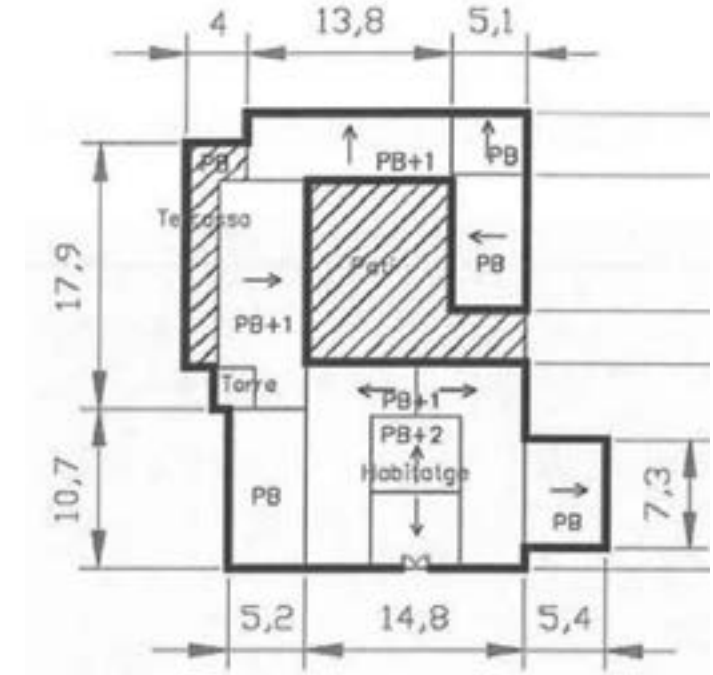
La transformación de la ordenación general de Can Mercader a nivel topográfico a partir del estado actual hasta el estado resultante, derivado de la ulterior aprobación del presente **TRPE**, puede compararse en la documentación gráfica adjunta (ver planos **TR002** y **TR005**). Con la solución adoptada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



Cassà de La Selva, 15 de novembre de 2025

Íñigo Hernández Tofé

íñigo hernández tofé arquitecto s.l.p.



SUPERFÍCIE TOTAL 980,00 m²

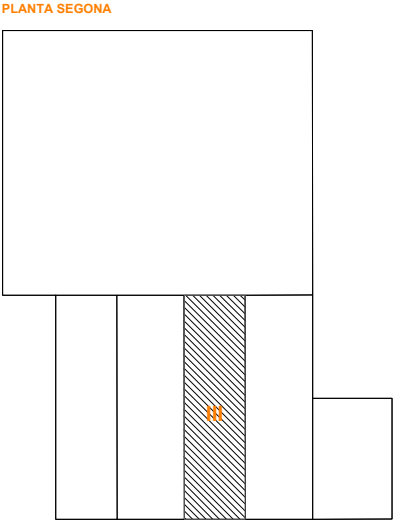
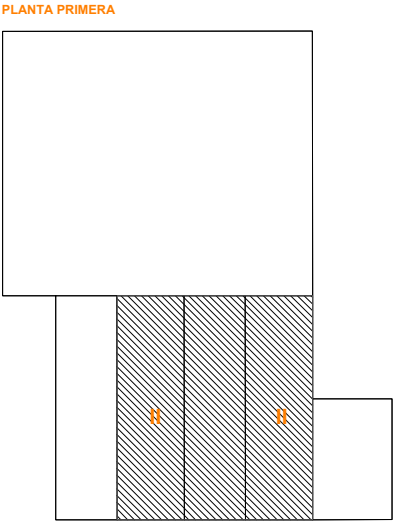
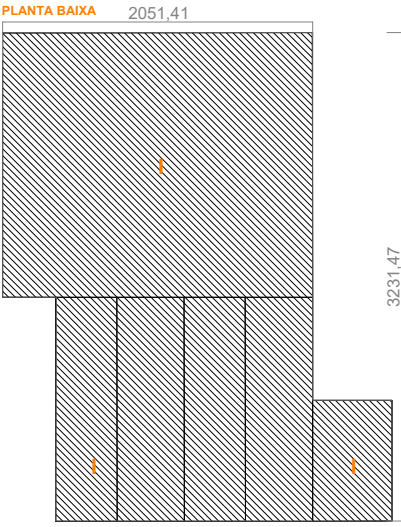
FALTA SUPERFÍCIE DE VOLUM CUBIERT DE ENTRADA A PATIO +20,40 m²
FALTA SUPERFÍCIE DE VOLUM EXEMPT (VESTUARIS DE PISCINA) +21,32 m²

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

REFERÈNCIES A VOLUMS CONSTRUÏTS
I FAÇANES EN PLA ESPECIAL



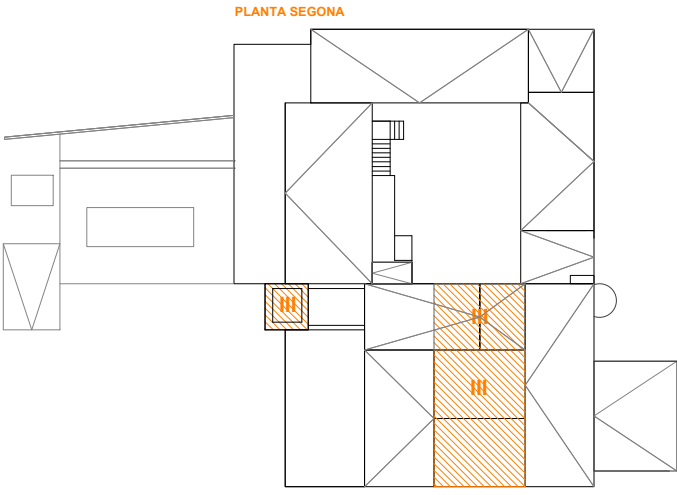
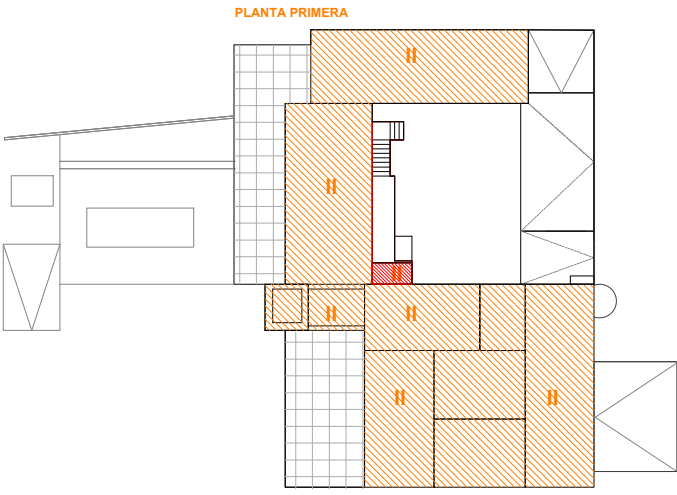
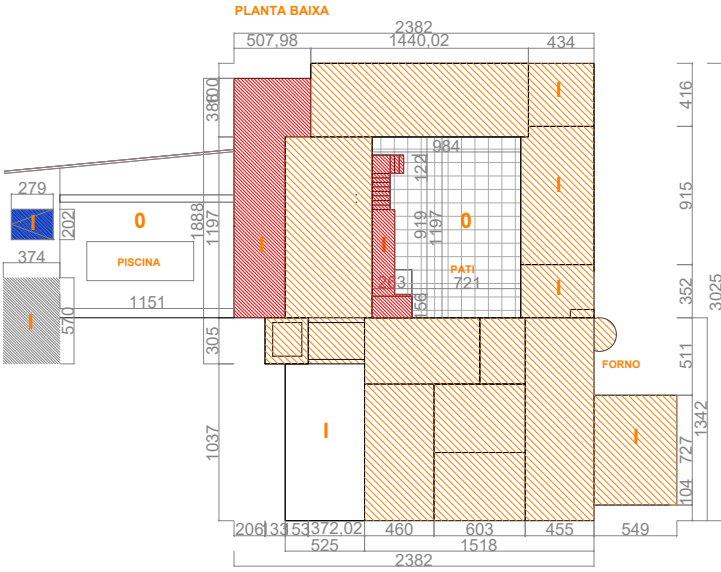
Illego Hernández Tofo, arquitecte, col·legi C.O.A.R. número 755, Administrador Únic i Representant legal de la societat professional ILLEGO HERNÁNDEZ TOFO ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-20398863, col·legiada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer Península 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer Península 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja)
tel·lèfon +34 941465041 / 60405330
e-mail info@illegoarquitecto.es
web www.illegoarquitecto.es
ID @illegohernandeztofo, arquitecto
Linkedin illego hernandez tofo
manifestada l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la seva utilització, enviamen o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.



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

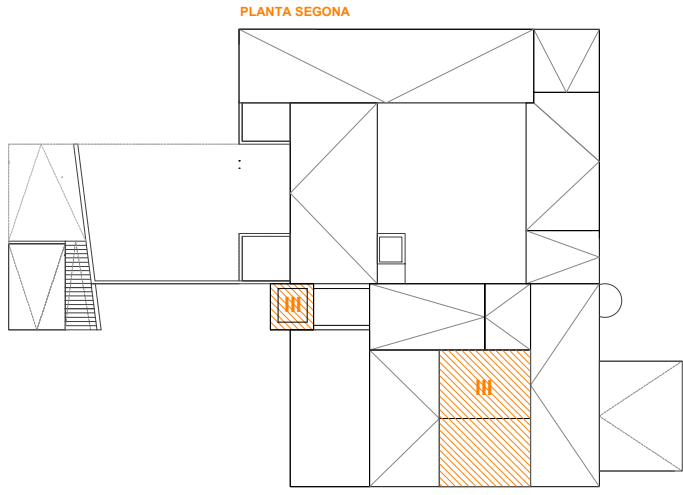
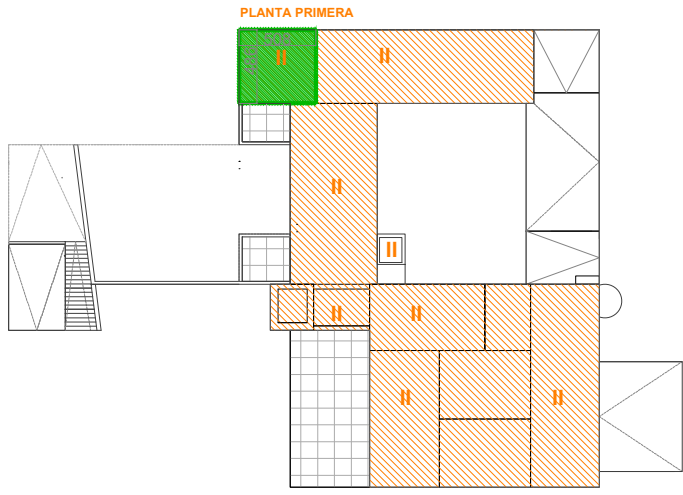
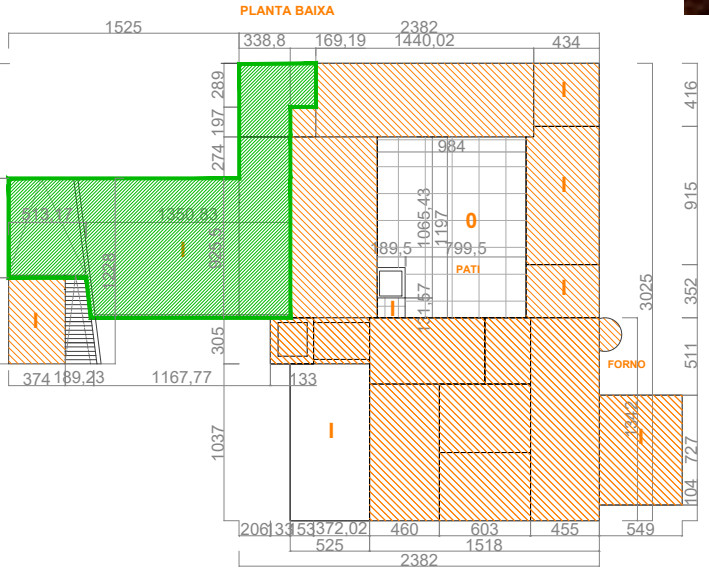
LES ALTURES EDIFICADES NO ES CORRESPONEN AMB LA REALITAT;
FALTA PATI I VOLUM VESTUARIS DE PISCINA

SUPERFÍCIE TOTAL 903,95 m²



SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	541,50 m²
ESCALA EN PATI (PB-P1*)	17,90 m²
SUPERFÍCIE PORXO TERRASSA TANCAT	60,20 m²
SUPERFÍCIE DE VOLUM EXEMPT (VESTUARIS DE PISCINA)	21,32 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	362,55 m²
VOLUM CONSTRUÏT EN PATI (P1*)	4,10 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	89,95 m²

SUPERFÍCIE TOTAL 994,00 m²
VOLUM EXTERIOR ELIMINAT "FORA D'ORDENACIÓ" -5,65 m³



SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA BAIXA	541,50 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA PRIMERA	362,55 m²
SUPERFÍCIE TOTAL EN PLANTA SEGONA	63,20 m²
AMPLIACIÓ DE MASIA EN PLANTA BAIXA	+189,10 m²
AMPLIACIÓ DE MASIA EN PLANTA PRIMERA	+24,65 m²

SUPERFÍCIE TOTAL 1.181,00 m²
EDIFICACIÓ MÀXIMA PERMESA (+20%) 994,00 x 1,20 = 1.192,80 m²

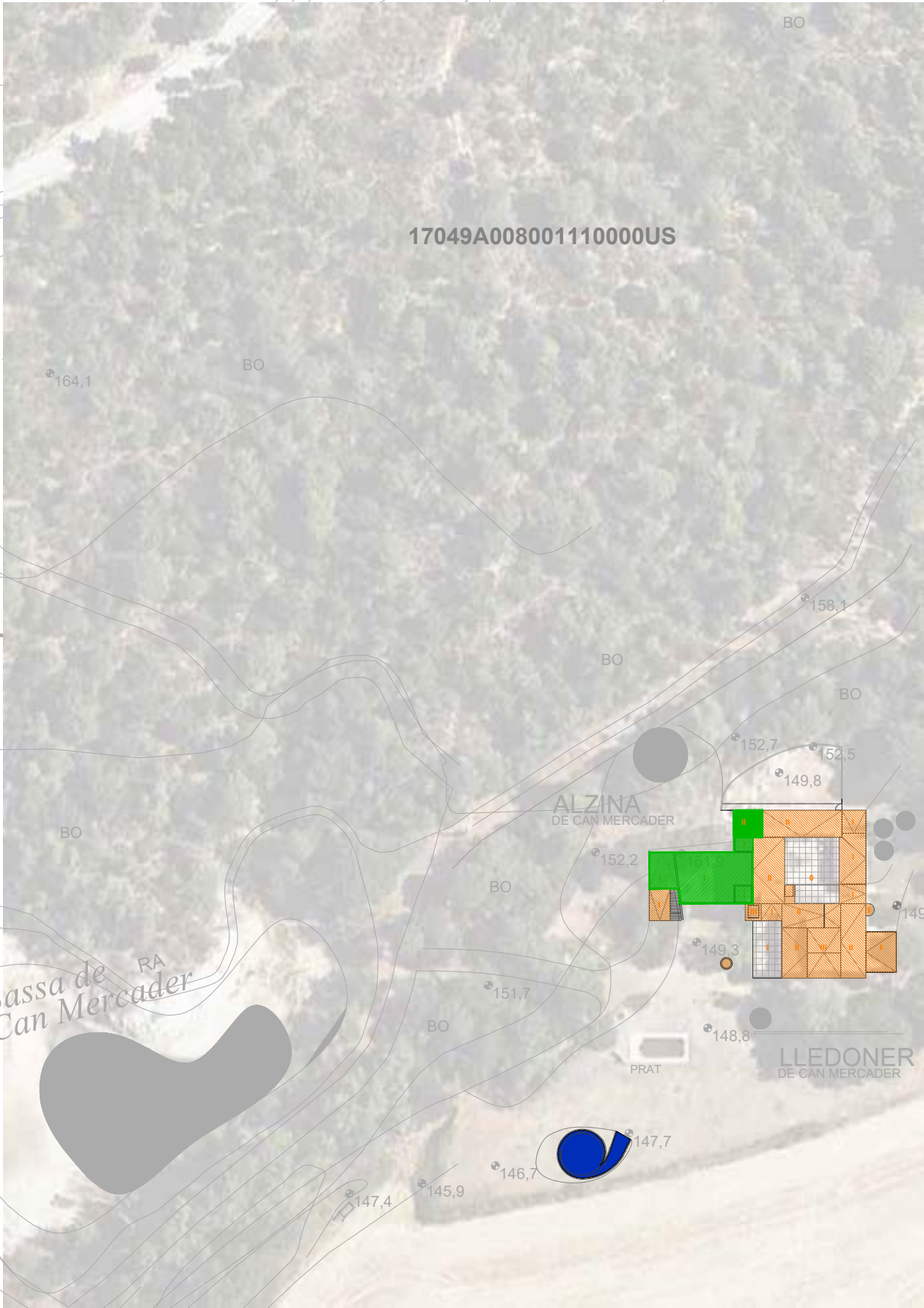




AMPLIACIÓ LATERAL
PLANTA PRIMERA
ESTAT ACTUAL. VISTA AÈRIA



AMPLIACIONS LATERALS
PLANTA BAIXA I PLANTA PRIMERA
AXONOMÈTRIC



ORTOFOTO (CGC)

CAMP DE CULTIU



IMATGE VIRTUAL. VISTA EST



IMATGE VIRTUAL. VISTA SUD-OEST



IMATGE VIRTUAL. VISTA OEST



IMATGE VIRTUAL. VISTA SUD



IMATGE VIRTUAL. VISTA AÈRIA



CAN MERCADER CASA DE LA SELVA

A31:1000

009 TR

PE II

PLA ESPECIAL
AMPLIACIONS LATERALS
UBICACIÓ I IMATGES VIRTUALS

Enginyeria d'arquitectura, col·legiat C.O.A.R. número 755. Administrador d'obra i Representant legal de la societat professional INIGO HERNÁNDEZ TOFE ARQUITECTOS S.L.P., amb CIF B-20398983, col·legada C.O.A.R. número 70026, i director social al carrer Península 61, 2ºA de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'edifici de treballadors:
consell de cens 263 88971 BARCELONA
+34 934165941 / 700403393
info@inigoarquitectos.es
www.inigoarquitectos.es
@inigohermandeztofe_arquitecto
inigo hermandez tofe
manifiesta l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la seva utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.



DENOMINACIÓ DE VOLUMS EN L'ESTUDI DE PATRIMONI

ESTRUCTURES 1 A 7



FASE 1
ANTERIOR A SEGLE XVIII

FASE 2.1
ANY 1781



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª

FASE 2.2
FINALS SEGLE XVIII



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª

FASE 3
FINALS SEGLE XIX
PRINCIPIS SEGLE XX



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª

FASE 3
VOLUMETRIA CONSTRUÏDA CONSOLIDADA
PREVIA A LEY DEL SUELO DE 1956



FASE 4.1
FINALS SEGLE XX



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª

FASE 4.2
FINALS SEGLE XX
LEGALITZACIÓ 2002



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª

FASE 4.3
ANYS 2004-2006



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª

FASE 5
ANYS 2007-2022



PLANTA BAIXA



PLANTA 1ª



Rigo Hernández tofe, arquitecte, col·legi C.O.A.R. número 755. Administrador Únic i Representant legal de la societat professional RIGO HERNÁNDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-20398883, col·legada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer Península 61, 2ª de Logroño (2007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:
carrer
telèfon
e-mail
web
ID
LinkedIn
manifesta l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la seva utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.

consell de cent 263 08911 BARCELONA
+34 934465541 / 60403393
info@rigoarquitecto.es
www.rigoarquitecto.es
@rigohermandetofe_arquitecto
rigo hermandetofe



PLA ESPECIAL
ESTUDI ARQUEOLÒGIC I DE PATRIMONI
FASES 1 A 5

PE P 012 TR

A11:250

CAN MERCADER DE LA SELVA

TEXT REFOS PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 NOVENBRE
rigo hermandetofe arquitecto

REFERÈNCIES A VOLUMS CONSTRUÏTS
I FAÇANES EN PLA ESPECIAL

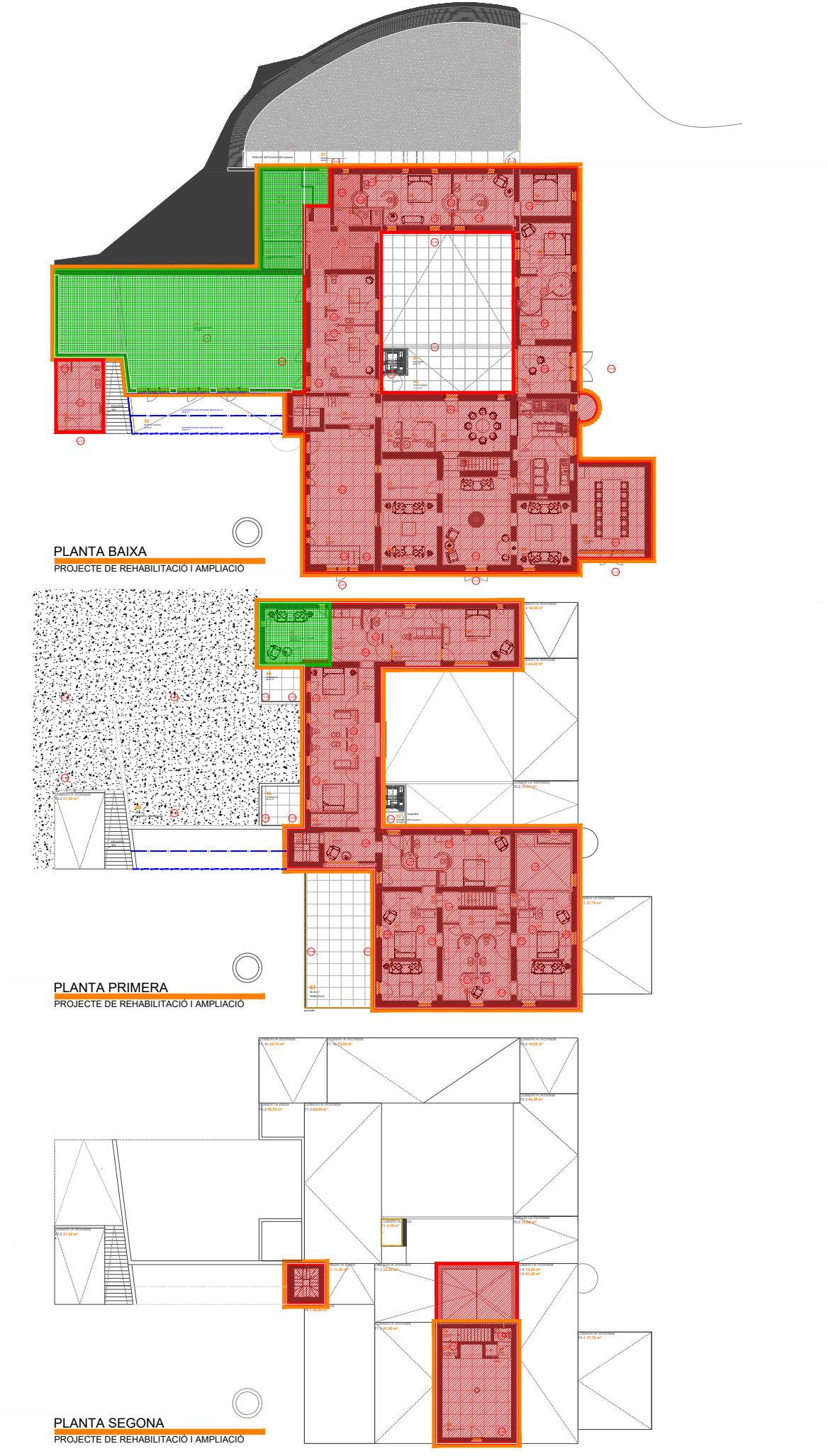


Illego Hernández tofe, arquitecto, col·legat C.O.A.R. número 758, Administrador Únic i Representant legal de la societat professional ILLEGO HERNÁNDEZ TOFE ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398883, col·legada C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer Península 61, 2ª de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:

carrer
tel·lèfon
e-mail
web
ID
LinkedIn

consell de cens 263 08011 BARCELONA
+34 934146541 / 60405330
info@illegoarquitecto.es
www.illegoarquitecto.es
@illegohernandeztofe_arquitecto
illego hernandez tofe

manifesta l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la seva utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.



— SUPERFICIE CONSTRUÏDA FINS A 1956
— 20% AMPLIACIÓ LATERALS EN PLANTES BAIXA Y PRIMERA
— SUPERFICIE CONSTRUÏDA TOTAL DEL PLA ESPECIAL

== ALTERNATIVES DE VOLUMS D'AMPLIACIÓ 01 I 02

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES
PROJECTE DE REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ

PLANTA BAIXA	541,50 m²
PLANTA BAIXA	541,50+189,10= 730,60 m²
38 VESTUARI PISCINA	16,30 m²
PLANTA PRIMERA	362,55 m²
PLANTA PRIMERA	362,55+24,65 = 387,20 m²
PLANTA SEGONA	89,95 m²
PLANTA SEGONA	63,20 m²
TOTAL CONSTRUÏDA	541,50+362,55+89,95 = 994,00 m²
20% AMPLIACIÓ	994,00 x 20% = 198,80 m²
	994,00+198,80 = 1.192,80 m²
TOTAL CONSTRUÏDA PE	730,60+387,20+63,20 = 1.181,00 m²

REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ
PLANTES BAIXA, PRIMERA I SEGONA
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

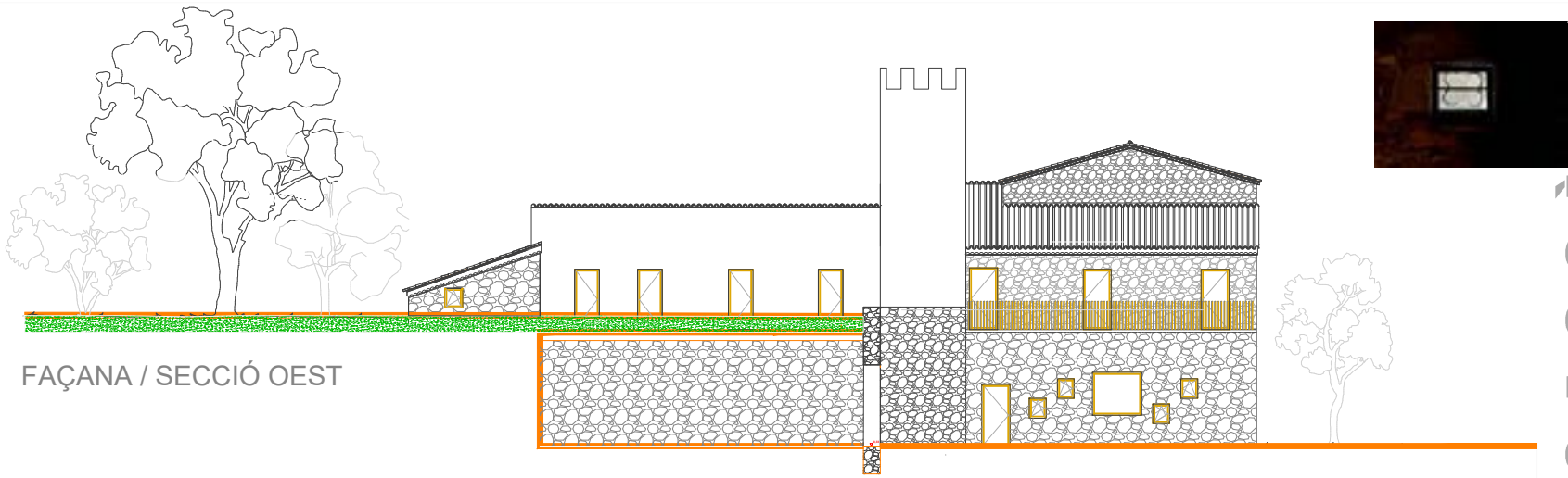
A31:400

d00
TR

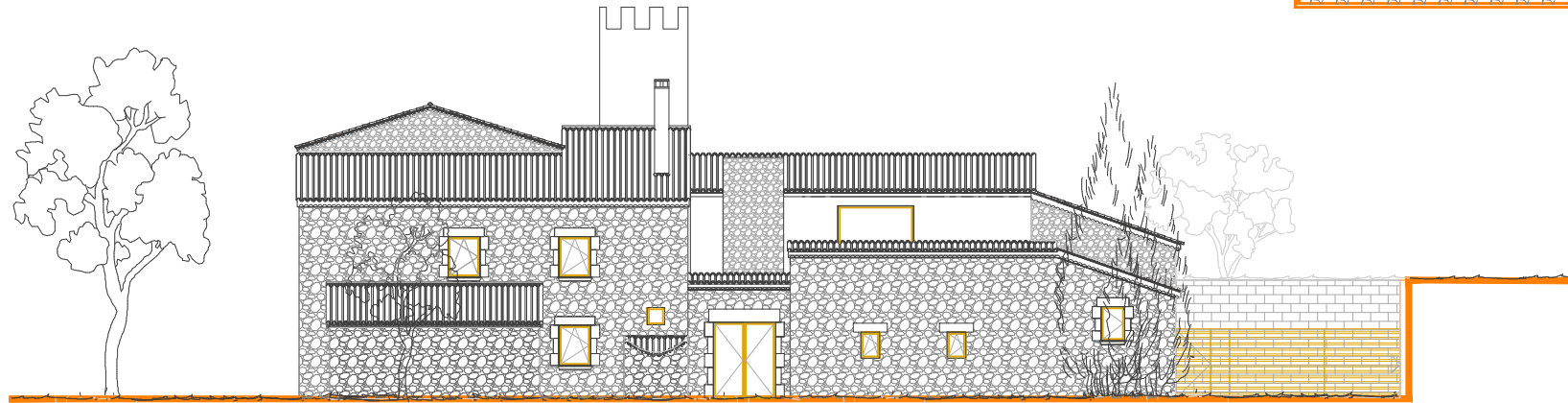
D&S PG

CAN MERCADER DE LA SELVA
CASA DE LA SELVA

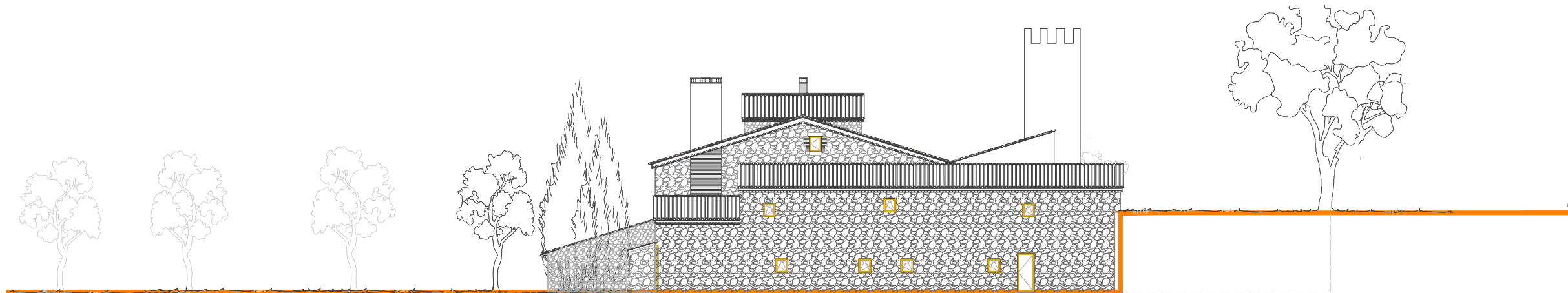
TEXT REFOS PLA ESPECIAL V2 GEN2025
2025 NOVENBRE
illegohernandeztofearquitecto



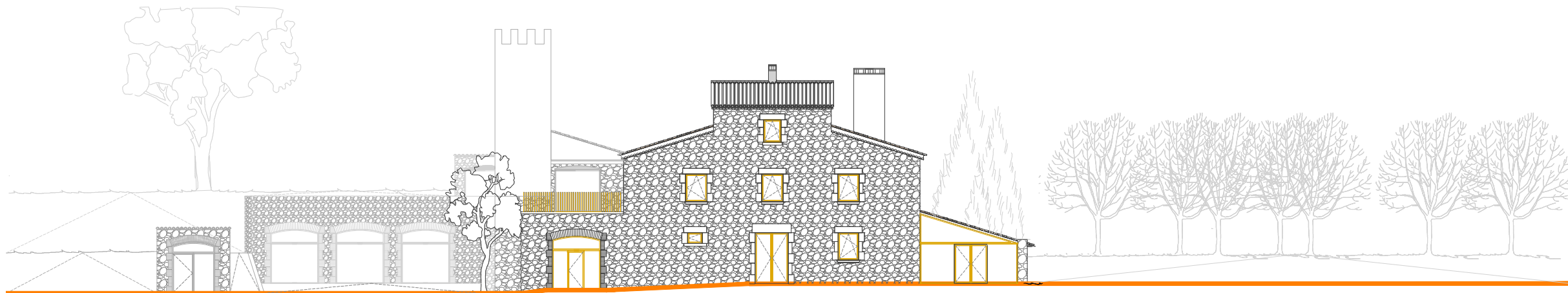
FAÇANA / SECCIÓ OEST



FAÇANA EST



FAÇANA NORD



FAÇANA SUD

REFERÈNCIES A VOLUMS CONSTRUÏTS
I FAÇANES EN PLA ESPECIAL



Ing. Hernández Tofo, arquitecto, col.legial C.O.A.R. número 755. Administrador Únic i Representant legal de la societat professional RISO HERNÁNDEZ TOFO ARQUITECTO S.L.P., amb CIF B-26398863, col.legial C.O.A.R. número 70208, i domicili social al carrer Península 61, 2ªA de Logroño (26007, La Rioja), amb les següents dades de contacte a l'efecte de notificacions:

consell de cens 263 08011 BARCELONA
carrer
telèfon
e-mail
web
ID
@
LinkedIn
manifiesta l'autoria i propietat intel·lectual del present document, reservant-se el dret a la seva utilització, emmissió o autorització de qualsevol còpia que es realitzi.



CAN MERCADER
DE LA SELVA
2025 NOVEMBRE
Ingo Hernández Tofo arquitecto

A31:250

d04
TR

A PG

REHABILITACIÓ I AMPLIACIÓ
ALÇATS NORD, SUD, EST I SECCIÓ OEST

IMATGES VIRTUALS EXTERIORS DEL PLA ESPECIAL PER A L'AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ DE CAN MERCADER*

IMÁGENES VIRTUALES EXTERIORES DEL PLAN ESPECIAL PARA LA AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CAN MERCADER*



VISTA DES DEL EST DE CAN MERCADER

VISTA DESDE EL ESTE DE CAN MERCADER



VISTA AÈRIA DE CAN MERCADER

VISTA AÉREA DE CAN MERCADER

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

novembre 2025

IMATGES VIRTUALS

projecte PLA ESPECIAL CAN MERCADER

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA



VISTES DES DEL SUD I SUD-OEST DE CAN MERCADER

VISTAS DESDE EL SUR Y SUROESTE DE CAN MERCADER

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

novembre 2025

IMATGES VIRTUALS

projecte PLA ESPECIAL CAN MERCADER

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA



VISTA DES DEL SUD-OEST DE CAN MERCADER

VISTA DESDE EL SUROESTE DE CAN MERCADER



VISTA ZENITAL DE CAN MERCADER

VISTA CENITAL DE CAN MERCADER



VISTES DE FAÇANES INTERIORS DE CAN MERCADER DIÛRNA/NOCTURNA

VISTAS DE FACHADAS INTERIORs DE CAN MERCADER DIÛRNA/NOCTURNA

PROJECTE PER LA AMPLIACIÓ I REHABILITACIÓ

novembre 2025

IMATGES VIRTUALS

projecte PLA ESPECIAL CAN MERCADER

CASSÀ DE LA SEL VA. GIRONA



IMATGES VIRTUALS INTERIORS DE CAN MERCADER REHABILITADA
IMÁGENES VIRTUALES INTERIORES DE CAN MERCADER REHABILITADA

Cassà de La Selva, 15 de novembre de 2025

Íñigo Hernández Tofé
íñigo hernández tofé arquitecto s.l.p