

Ref:24230

**DOCUMENT COMPRENSIU +
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES
DEL PMU
HOTEL MIRALLAC**

Passeig Darder, 50
17820 – Banyoles (Girona)

Gener de 2026

Promotor:
KIND HOSPITALITY, S.L.

ESTUDI ISERN ASSOCIATS S.L.P.
C/ ZAMORA 61, 08005 BARCELONA
ARQUITECTURA@ISERN.PRO
WWW.ISERN.PRO

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	2
Objecte del Pla de millora urbana	2
Àmbit del Pla de millora urbana – Planejament vigent – Planejament a tràmit	2
Estat actual	3
Criteris i objectius	3
Justificació de la proposta	4
Principals paràmetres urbanístics proposats	6
II. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	7
Suspensió de tramitació i atorgament de llicències	7
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	8
Plànol de l'àmbit de suspensió de llicències	8

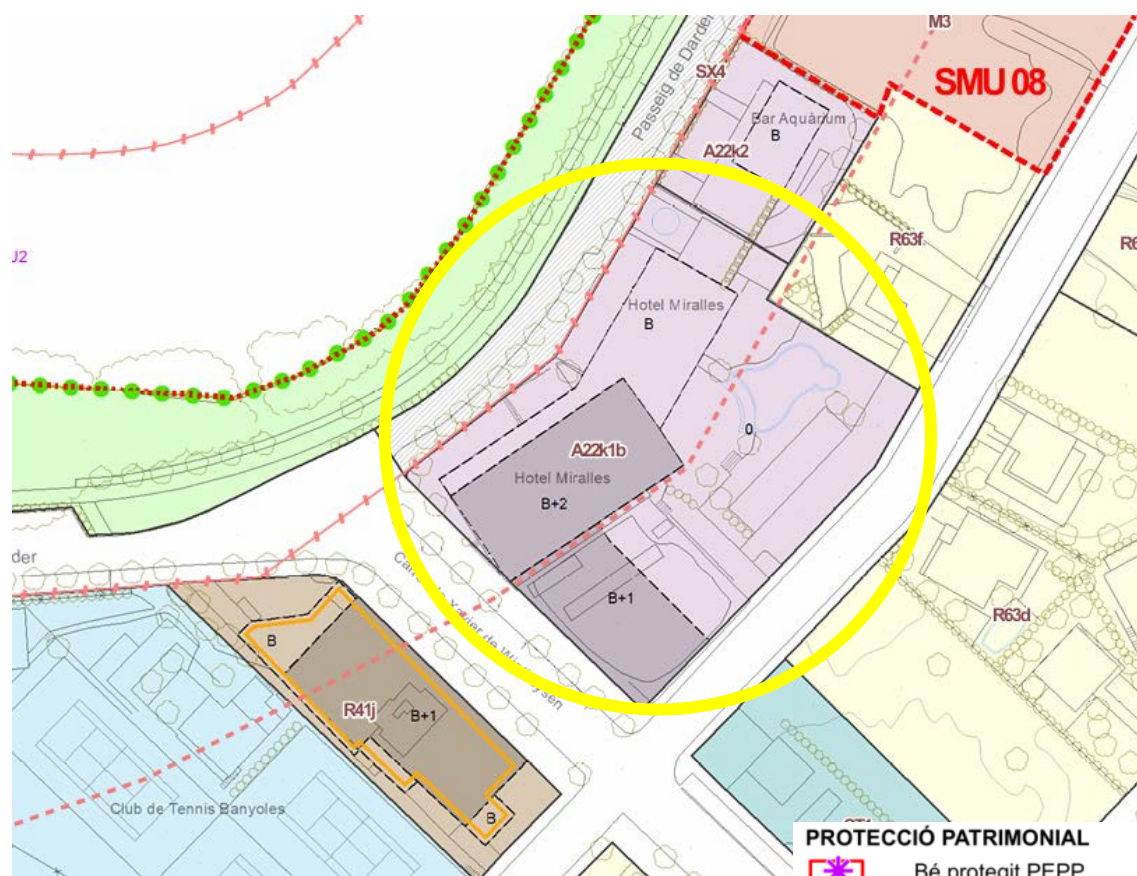
I. MEMÒRIA

Objecte del Pla de millora urbana

El Pla de millora urbana es redacta amb l'objectiu de concretar l'ordenació de volums, la composició volumètrica, les alçades i les façanes del futur edifici de l'Hotel Mirallac; d'una banda, per tal de d'adaptar-lo a la normativa hotelera i requisits funcionals vigents i, de l'altra, per tal de regular urbanísticament i paisatgísticament la seva implantació, atès que està situat, parcialment, en un entorn de protecció de BCIN, amb la categoria de "Jardí Històric" d'acord amb els paràmetres POUM de Banyoles i el Pla especial de protecció del patrimoni.

Àmbit del Pla de millora urbana – Planejament vigent – Planejament a tràmit

L'àmbit del Pla de millora urbana d'ordenació de volums de l'Hotel Mirallac està situat en la cruïlla entre el Passeig de Darder (a Nord), el carrer de Xavier de Winthuysen (a Oest) i el carrer de la Sardana (a Sud). Té forma trapezoïdal i una superfície de 4.027,25m² segons topogràfic, i conté una edificació que havia estat destinada a hotel la qual, actualment, presenta cert estat d'abandonament.



A. Activitat econòmica

A2. SERVEIS

- A21 Residencial temporal
- A22 Terciari / Comercial
- A23 Dotacions socioculturals
- A24 Lúdic / Recreatiu
- A25 Sanitari / Assistencial

- Entorn de protecció PEPP
- Bé Cultural Interès Nacional
- Entorn de protecció BCIN

- CU Conjunts urbans
- EI Edificis industrials
- ER Edificis religiosos
- IC Infraestructures civils
- M Masos
- A Jaciments arqueològics
- EC Edificis civils

L'àmbit objecte del present PMU està classificat de sòl urbà consolidat, A22 Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial; Subzona A22k1b pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Banyoles, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 22 de desembre de 2020 i publicat al DOGC en data 12 de febrer de 2021.

Està situat, parcialment, en un entorn de protecció de BCIN, amb la categoria de "Jardí Històric" d'acord amb els paràmetres POUM de Banyoles i el Pla especial de protecció del patrimoni.

El Ple de la Corporació, en sessió celebrada en data de 28 de juliol de 2025 va adoptar, entre d'altres, l'acord d'Aprovar Inicialment la Modificació Puntual núm. 10 del POUM de Banyoles de correccions puntuals la qual, entre d'altres aspectes, regula la planta baixa del Front Estany definició precisa de l'alçada reguladora a l'entorn de l'estany per evitar interpretacions divergents que impedeixin actuacions en la percepció paisatgística de la façana lacustre.

Estat actual

Situat a pocs metres del Sud de l'estany de Banyoles, en una situació privilegiada amb vistes sobre la làmina d'aigua, conté una edificació destinada a hotel des de fa més de 40 anys que, actualment està tancat, en desús i en mal estat de conservació. Actualment, l'edifici no disposa dels mínims admissibles per desenvolupar-hi l'activitat hotelera, ni tampoc de les condicions d'accessibilitat necessàries.

Es considera necessari replantejar tot el conjunt i que el nou edifici no només doni solució a les necessitats que un equipament hotelier de qualitat requereix, sinó que millori l'impacte paisatgístic que el seu entorn es mereix, amb la construcció d'un edifici harmònic i integrat en un indret privilegiat.



Criteris i objectius

El principal objectiu del present Pla de millora urbana és, d'una banda, la concreció i composició volumètrica de l'edificació dins el seu àmbit per tal que l'edifici disposi de la dotació necessària per desenvolupar-hi l'activitat hotelera i de les condicions

d'accessibilitat d'obligat compliment i, de l'altra, la regulació urbanística i paisatgística de les façanes que estan situades en l'entorn de protecció del BCIN, amb la categoria de "Jardí Històric" que formen les pesqueres, el passeig arbrat i l'entorn natural de l'estany, d'acord amb els paràmetres POUM de Banyoles i el Pla especial de protecció del patrimoni.

Per a la seva formulació, sense alterar els paràmetres urbanístics del POUM que regulen la clau A22K1b) de l'art.161, i adoptant els nous paràmetres de la Modificació puntual núm.10 del POUM, aprovada inicialment, s'han adoptat els criteris següents:

- Definició de la nova composició volumètrica, per tal d'acollir les necessitats del programa hotel·ler amb integració paisatgística, tant amb l'entorn construït circumdant com amb l'entorn natural i de protecció.
- Definició de la materialitat i acabats de les façanes.
- Definició de la gama cromàtica admesa de l'envolvent, d'acord amb les determinacions del Pla de protecció del patrimoni per als Entorns de protecció de BCIN i d'acord amb l'Ordenança reguladora de la Carta de colors del nucli antic.
- Definició dels usos admesos a la planta soterrani.
- Definició de les alçades de la planta baixa, sense alterar l'alçada reguladora màxima (ARM) admesa pel POUM.
- Definició dels documents necessaris per a les sol·licituds de llicència d'obres en entorns de protecció d'un bé catalogat, d'acord amb el Pla especial de protecció del patrimoni, a banda dels especificats pel POUM, les Ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i el que disposa el TRLU i el reglament que la desenvolupa.

Justificació de la proposta

Atès que el context paisatgístic és privilegiat; aprofitant que la iniciativa privada vol tornar a posar en ús l'edifici hotel·ler, el qual actualment es troba en estat d'abandonament i degradació; i a resultes que l'edifici existent no compleix els requisits mínims funcionals admissibles per a posar-lo en funcionament; es proposa la redacció del present Pla de millora urbana perquè, mitjançant la determinació de la composició volumètrica, la regulació de les alçades, els acabats, els colors i les textures de les façanes, el nou edifici posi en valor el front lacustre i doti Banyoles d'un servei d'allotjament de qualitat.

Es redacta el present Pla de millora urbana, el qual permetrà l'adaptació d'una nova ordenació volumètrica a les diferents normatives sectorials. A tal efecte, es proposa generar una nova subclau, la A22k1b* la qual regularà el sostre màxim edificable, el nombre màxim de plantes, i les distàncies mínimes de separació a límits de parcel·la, veïns i carrer, d'acord amb el plànol d'ordenació a continuació.

Es manté la PB+2 que determina el POUM però s'ajusta als 10,50m la qual s'aplicarà d'acord amb la Modificació núm.10 del POUM.

El present PMU també determina els colors, textures i acabats de façanes aptes per a l'àmbit que regula, per tal que l'edifici s'integri paisatgísticament a l'entorn de protecció del BCIN que conformen les pesqueres i el passeig arbrat vora l'estany i, a tal efecte, es proposa que els acabats de façana siguin de textures planes, amb acabats mats, i sense brillantors. Els materials a utilitzar seran nobles i es deixaran, principalment, amb la seva textura, acabat i color natural. En cas que hagin d'anar pintats, s'emprarà la Carta de colors del nucli antic.

Principals paràmetres urbanístics proposats

A grans trets, el present Pla de millora urbana preveu una nova clau per a la Subzona A22k1b, la A22k1b*, la qual:

- manté els usos admesos pel POUM però n'introdueix de nous per a la planta soterrani;
- determina el nombre de plantes d'acord amb el POUM (PB+2) però n'ajusta l'ARM, de 10m a 10,5m, atès que alguns dels usos admesos requereixen d'una major alçada lliure per al pas d'instal·lacions;
- estableix la cota màxima d'implantació de la planta baixa a 70cm per sobre el terreny i 60cm per sota, lleugerament diferent que el POUM que situa la cota a +/-1m i la Modificació de planejament núm.10 (a tràmit) que l'estableix en +/- 60cm.
- organitza de manera diferent la volumetria preexistent, i estableix les distàncies a límits de la finca,
- admet la planta soterrani en la zona lliure d'edificació, i que en una franja de fondària 16m al llarg del carrer de la Sardana, aquesta sobresurti 1,5m, enlloc de 0,70m.
- regula els acabats de façana, textures i colors.

II. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Suspensió de tramitació i atorgament de llicències

Amb la tramitació d'aquest document, els àmbits afectats per les noves determinacions es troben subjectes a la suspensió de llicències que estableix l'article 73.2 del TRLU, segons el qual, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic n'obliga l'administració competent a acordar aquesta mesura en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Per això, es formula aquest apartat amb les consideracions establertes als articles 102, 103 i 104 del RLU.

D'acord amb l'establert a l'article 74.1, els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys.

L'acord s'haurà de publicar al butlletí oficial corresponent, i s'haurà de referir, en qualsevol cas, l'àmbit grafiat. Tota la documentació d'aquest expedient, plànols inclosos, ha de restar a disposició del públic en les oficines de l'ajuntament al llarg del termini de suspensió.

Per tot això, la documentació gràfica d'aquest document incorpora el plànol de l'àmbit del sòl urbà subjecte a suspensió. La documentació concreta a l'escala adequada i amb detall i claredat suficient aquests àmbits subjectes a suspensió de tramitació de procediments.

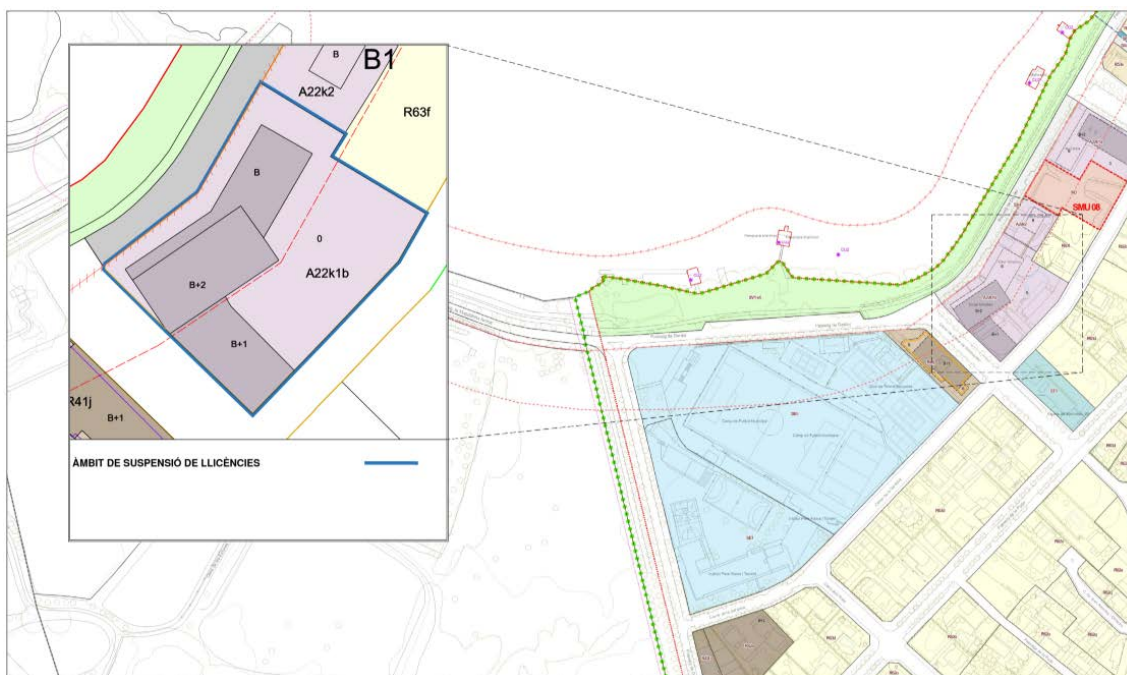
La durada de la suspensió serà de dos anys d'acord amb el previst a l'article 74.1 del TRLU.

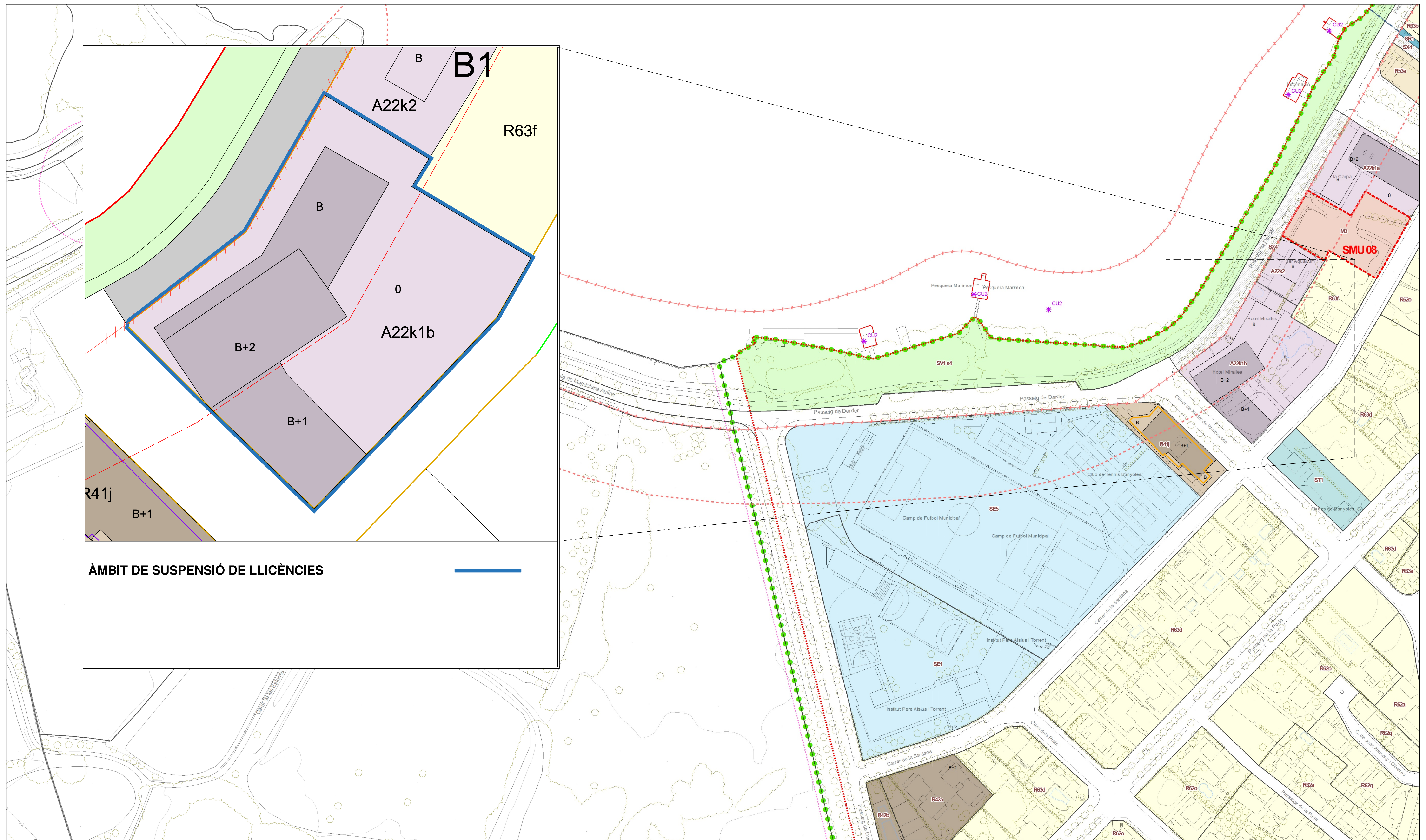
L'arquitecte redactor

Daniel Isern i Pascual

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

Plànol de l'àmbit de suspensió de llicències





El present document es copia del seu original, del que n'és l'autor Daniel Isern, arquitecte. La seva utilització total i/o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, necessitarà la prèvia autorització expressa de l'autor, quedant en qualsevol cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.

Pla de millora urbana

Passeig Darder 50, Banyoles. Girona

Propietat

KIND HOSPITALITY SL
Passeig Darder, 50

Passeig Darder 50, Banyoles. Girona

Arquitecte

Estudi Isern Associats S.L.P.
Daniel Isern

Títol del plànol	
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	
1	

nº plànol

1