

Ref:24230

PLA DE MILLORA URBANA

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	3
MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	3
Antecedents - Introducció	3
Objecte del Pla de millora urbana	4
Promoció i redacció	5
Marc legal urbanístic.....	5
Àmbit del Pla de millora urbana	5
Titularitat del sòl.....	6
Planejament vigent	7
Planejament a tràmit.....	14
Estat actual.....	15
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	19
Marc legal i contingut del Pla	19
Criteris i objectius	20
Justificació de la proposta.....	20
Adequació al planejament vigent	21
Principals paràmetres urbanístics proposats.....	27
Execució de l'àmbit.....	28
Pla d'etapes	28
II. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	29
Disposicions generals	29
Art. 1 Naturalesa i objecte	29
Art. 2 Àmbit d'aplicació.....	29
Art. 3 Marc legal.....	29
Art.4 Documentació.....	29
Art. 5 Vigència.....	30
Art. 6 Obligacions.....	30
Art. 7 Interpretació	30
Art. 8 Règim urbanístic del sòl	30
Règim d'ordenació urbanística	30
Art. 9 Qualificació.....	30
Art.10 Règim d'usos.....	30

Art.11 Paràmetres urbanístics. Regulació de la A22 Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial; Subzona A22k1b*. Volumetria amb ordenació específica	31
Desenvolupament de l'àmbit	33
Art. 14 Iniciativa	33
Art. 15 Desenvolupament.....	33
Art. 16 Mobilitat	33
Art. 17 Sostenibilitat, medi ambient i paisatge	33
III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	34
IV. AVALUACIÓ AMBIENTAL	34
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	34
Plànols d'Informació (I).....	34
Plànols d'ordenació (O).....	35

I. MEMÒRIA

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

Antecedents - Introducció

“...amb la Llei del Patrimoni Cultural Català del 1993 que, tot seguint l'espanyola del mateix any, va aparèixer la categoria de "Jardí Històric" en què més tard va poder quedar emmarcada una petita part de l'entorn de l'estany. El protagonista principal d'aquesta categoria són les pesqueres, sobreposant-se en part a l'àrea declarada pel PEIN i amb competències de la Conselleria de Cultura.”

“Les pesqueres han passat a formar part indissoluble del que es pot anomenar el paisatge de l'estany de Banyoles i constitueixen, avui, l'element més representatiu per explicar-lo, almenys gràficament. De fet, són les protagonistes de la darrera transformació d'aquest paisatge, la que en comença l'ús com a lleure a partir d'una concepció o visió nova com a objecte digne d'atenció i de gaudi d'una determinada classe social. Aquest fet és el que va impulsar, primer, els projectes públics de foment i acostament i, finalment, la protecció quan aquesta mateixa societat veu que perilla des de cert punt de vista. “

“És evident que una de les accions transformadores més importants degudes als humans sobre aquest espai centrat en l'estany va ser la resultant de l'establiment monàstic, abans de l'any mil. La construcció d'una primera mota que controlava el desguàs natural, tot aixecant el nivell de l'aigua, i la formació, com a mínim, d'un primer rec, va ser el primer pas, decisiu, que va impulsar la modificació del territori controlat pel monestir, tot i que després l'evolució va ser molt lenta. De fet, fins ben entrat el segle XIX l'estany i la ciutat van mantenir una relació llunyana, connectats només pels recs que es van anar afegint al primer i per la dessecació d'aiguamolls, que van reduir la superfície de l'aigua gràcies a la construcció d'una segona mota, que encara és l'actual. En aquest segle XIX, però, comença a Banyoles una transformació del territori immediat a l'estany deguda, sobretot, a la relació amb aspectes derivats del lleure. I no és que aquest fet no es pugui remuntar a èpoques molt anteriors, com l'ús de la barca pel plaer del passeig per part de l'abat i dels monjos del monestir en època medieval, sinó que no és fins aquest segle que l'estany es començarà a visitar i “utilitzar” amb l'única finalitat d'admirar-ne la bellesa del paisatge o de practicar-hi activitats esportives i recreatives. I també serà a partir de la meitat d'aquest segle que es portaran a terme les accions perquè això sigui possible, si bé no s'ha d'obviar l'existència de la font sulfurosa com a clau de bona part d'aquestes accions...”

“La dècada dels anys vuitanta del segle XIX va ser decisiva per l'activitat a l'estany i centrada, pel que fa a la terra ferma, en el nou passeig ara anomenat Darder. La possessió de barques estava en un moment àlgid, però també s'hi va afegir l'ús de l'aigua per banyar-s'hi, si bé no es feia a l'exterior, perquè no eren temps tan oberts. La conseqüència d'aquestes circumstàncies va ser la construcció de sis pesqueres que, malgrat que se seguissin anomenant així, ja havien deixat de ser-ho, almenys en el sentit tradicional que tenia aquest substantiu.”

“A l'inici de la dècada dels vuitanta del segle XIX, el tram de la mota ampliada el 1848 que va des del carrer de la Barca fins a l'actual passeig Dalmau ja era un passeig

relativament urbanitzat i definit, sobretot, per l'arbrat en doble filera que hi havia. Segurament, la plantació s'hi va dur a terme per assegurar els marges de la mota que els papers oficials esmentaven com a "terraplén". Era una zona molt propera a la vila, amb un bon accés pel carrer de la Barca, la continuació del carrer de l'Estany llavors anomenat de "La Laguna". Aquest passeig ja començava a formar part d'un itinerari identificable, és a dir, l'anell que formaven aquest carrer, el passeig de la Font Pudosa i el camí que anava des del balneari a l'estany, el futur passeig Dalmau, com s'ha dit. Tot aquest tram a la vora l'estany constituïa un lloc propici per a l'existència de pesqueres, tant en el sentit més primitiu de l'avançament d'algun element des de la mota, com en el de la presència d'alguna construcció ben formada. La topografia del fons de l'estany hi ajudava força, ja que entre la mota i el cingle o l'aigua blava –tal com s'anomena encara avui el lloc on comença la caiguda sobtada del terreny–, quedava un espai de poca fondària favorable a aquest tipus d'elements o construccions per acostar-s'hi i pescar-hi."



Plànol del circuit urbanístic que unia el balneari de la Puda, l'estany i el centre de la ciutat a principis del segle XX

Fragments del llibre: *Les pesqueres de l'estany de Banyoles*, de Jeroni Moliner Codina.

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.

Promoció i redacció

El present document ha estat promogut per Kind Hospitality SL i tramès per l'Ajuntament de Banyoles a l'efecte de l'article 87 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

La redacció està realitzada per l'arquitecte Daniel Isern i Pascual, amb NIF B-66340449 en exercici legal de la professió, habilitat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb el número 30.306/2-COAC.

Marc legal urbanístic

El Pla de millora urbana es formula en conformitat amb la legislació vigent, concretament amb:

- Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel DL 1/2010, de 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 16/1985 del Patrimoni històric espanyol de 25 de juny.
- Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català de 30 de setembre.
- Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat als efectes de la seva executivitat, en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010
- Pla director urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC en data 22 d'abril de 2010.
- El Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Banyoles el 19 d'octubre de 2020 i l'aprovació d'esmenes del POUM el 14 de desembre de 2020 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 22 de desembre de 2020, i que va entrar en vigor a partir de la seva publicació al DOGC el 12 de gener de 2021.
- Pla especial de protecció del patrimoni aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 16 de desembre de 2016 i publicat al DOGC en data 10 de març de 2017.

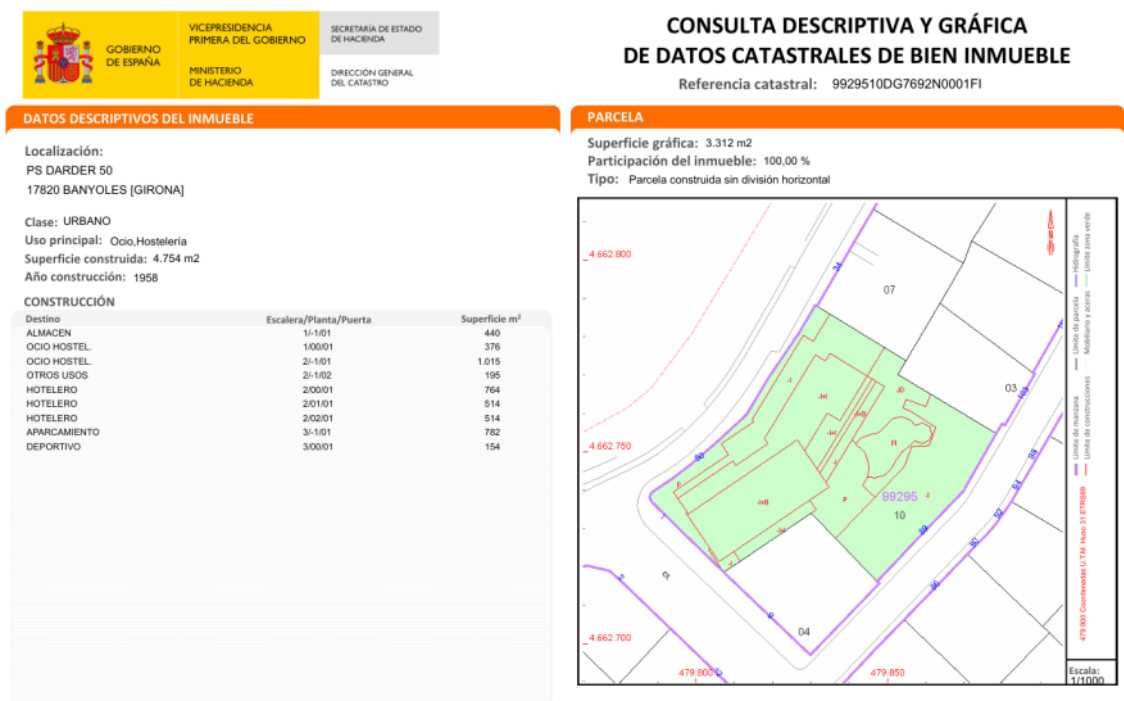
Àmbit del Pla de millora urbana

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 de superfície construïda 5.234,59 m², que havia estat destinada a hotel i la qual, actualment, presenta cert estat d'abandonament.

Titularitat del sòl

L'àmbit objecte del present Pla de millora urbana conté dues finques cadastrals, amb les referències cadastrals 9929510DG7692N0001FI i 9929504DG7692N0001PI, i una superfície de 3.312m² i 748m², respectivament.

Fitxa catastral 9929510DG7692N0001FI

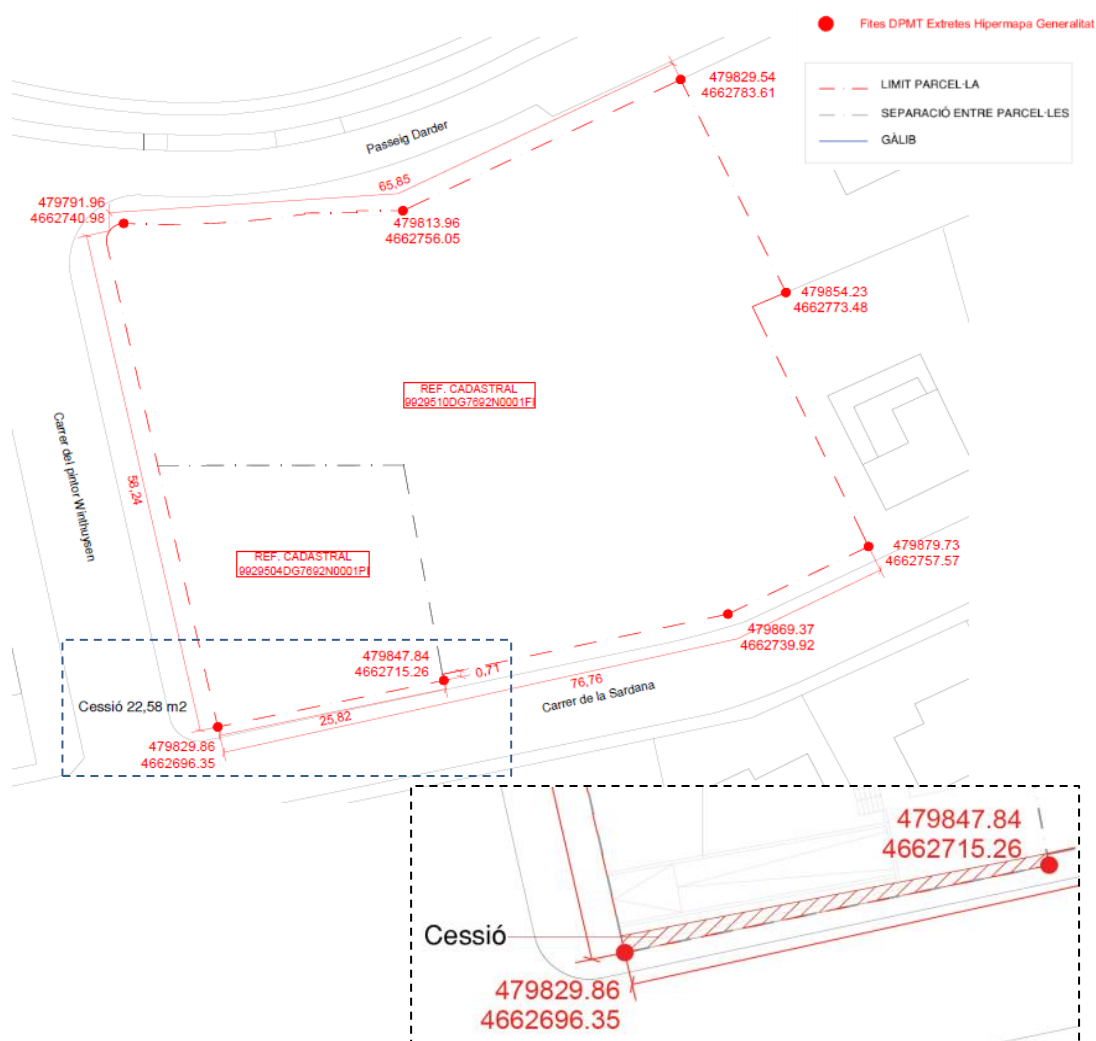


Fitxa catastral 9929504DG7692N0001PI



El titular de la finca 9929510DG7692N0001FI és **Kind Hospitality SL** amb una superfície gràfica de sòl de 3.312m² i construïda de 4.754m² i el titular de la finca 9929504DG7692N0001PI és **Kind Hospitality SL** amb una superfície gràfica de 748m² sense edificar.

Topogràficament, l'àmbit és pràcticament pla, i presenta un desnivell suau Est-Oest que oscil·la entre les cotes +174,80 i +174,73. Pel que fa al front del Passeig de Darder (a Nord), la llargària és de 65,85m, el carrer del pintor Winthuysen (a Oest) és de 58,24m i el carrer de la Sardana (a Sud) de 76,76m.

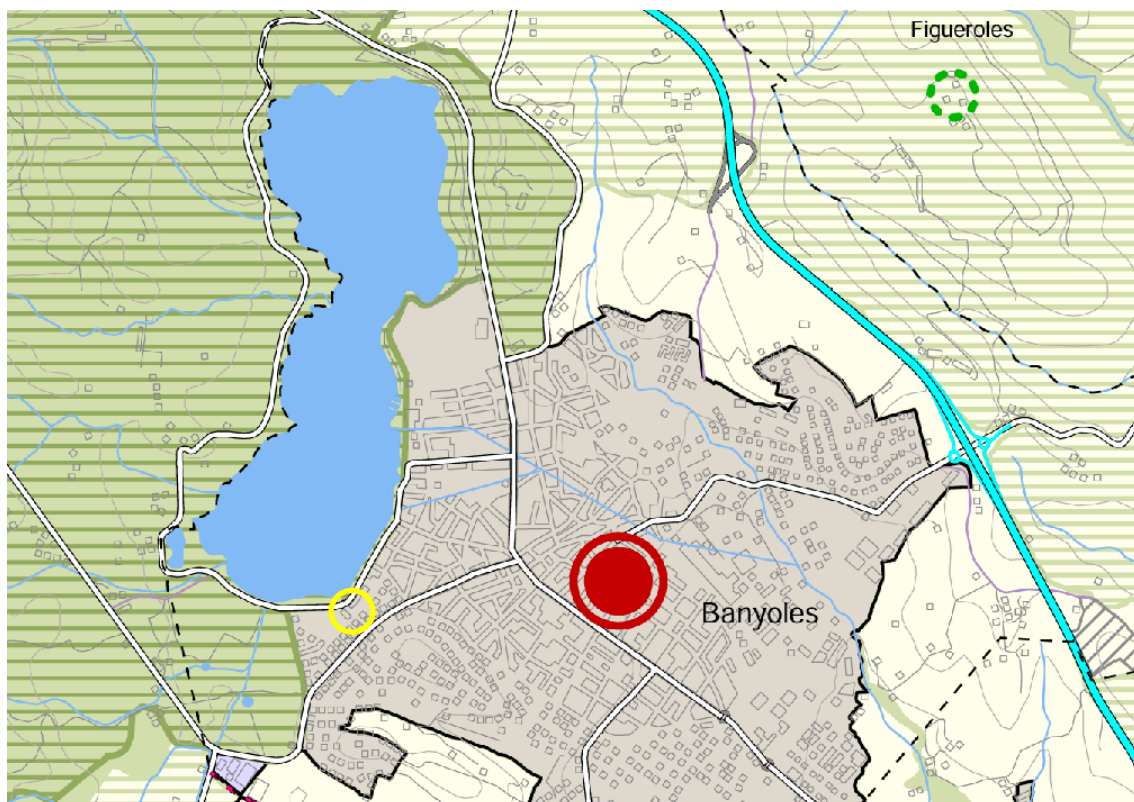


Al carrer de la Sardana, hi ha una àrea de 25,82x0,71m que està afectada per vial i que caldrà cedir i urbanitzar, essent la superfície total de cessió de 22,58m².

Planejament vigent

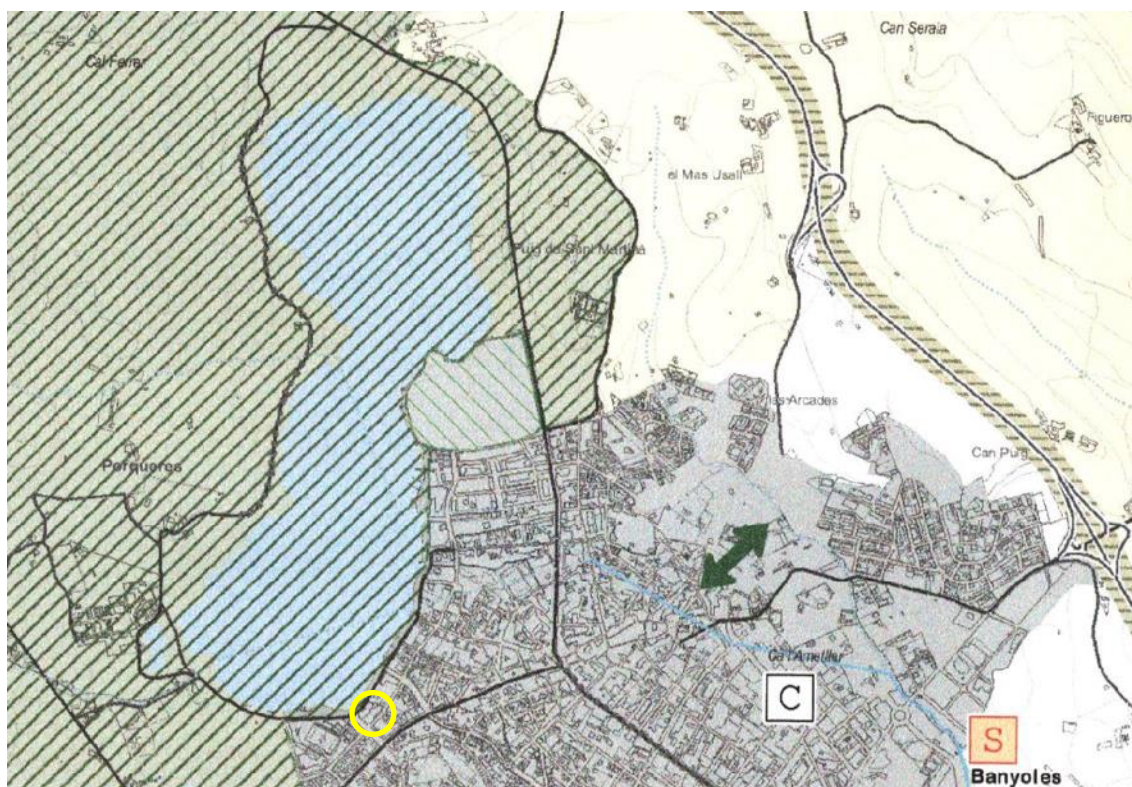
Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (PTPCG), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 14 de setembre de 2010 i publicat als efectes de la seva executivitat, en el Diari oficial de la Generalitat de Catalunya número 5735 de 15 d'octubre de 2010 identifica els àmbits objecte del present PMU com a sistema d'assentaments, nuclis històrics i les seves extensions.



Planejament urbanístic

Pla director urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC en data 22 d'abril de 2010 identifica els terrenys objecte del present PMU de Sistema d'assentaments, Sòl urbà i urbanitzable.



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 classifica l'àmbit de sòl urbà consolidat, A22 Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial; Subzona A22k1b, i ve regulada per l'art.161 que disposa el següent:

1. Definició Correspon a les àrees de serveis terciaris i serveis mitjançant edificacions destinades globalment a aquests usos, bàsicament promocions especialitzades.

2. Regulació Bàsicament, es correspon a edificacions aïllades i s'utilitza la regulació de volumetria flexible que, en alguns casos, es correspon a edificacions individualitzades i, en altres, són productes de sectors de planejament derivat, pel que la regulació concreta es planteja mitjançant les regulacions de les especificitats.

3. Especificitats

(...)

3.9. A la Subzona A22K, corresponent als terrenys de l'illa comercial definida en el Pla Especial Illes en Front de l'Estany, s'estableixen les següents subzones:

(...)

A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud.

A la subzona A22K1b, s'aplicaran els següents paràmetres:

És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/ Winthuysen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.

Parcel·la mínima: la existent.

S'admeten els usos següents:

1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

2.1 Oficines i serveis. Complementari.

2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.4 Restauració. Compatible.

2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible

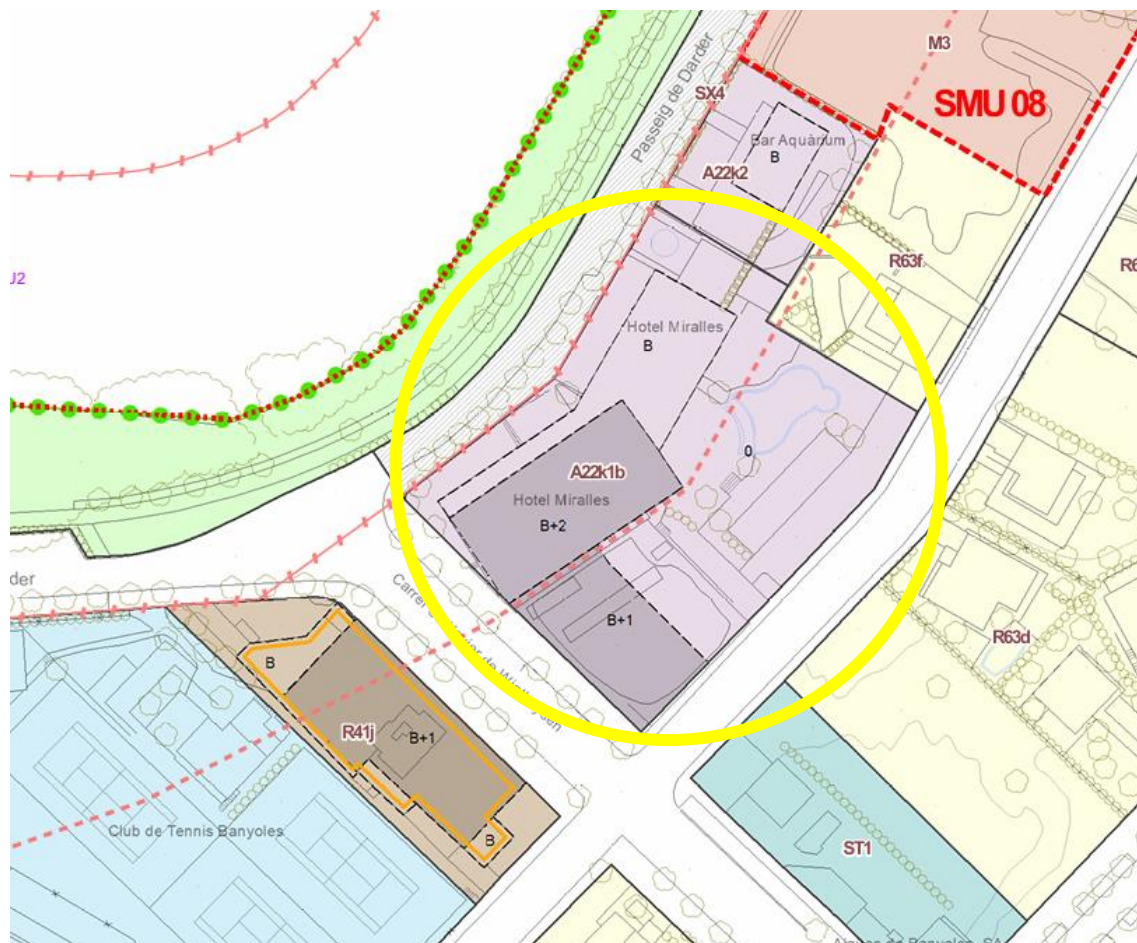
5.Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

7.Aparcament. Complementari.

Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.

A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.

A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.



A. Activitat econòmica

A2. SERVEIS

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

- Entorn de protecció PEPP
- [X] Bé Cultural Interès Nacional
- - - Entorn de protecció BCIN

PROTECCIÓ PATRIMONIAL

[X] Bé protegit PEPP

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

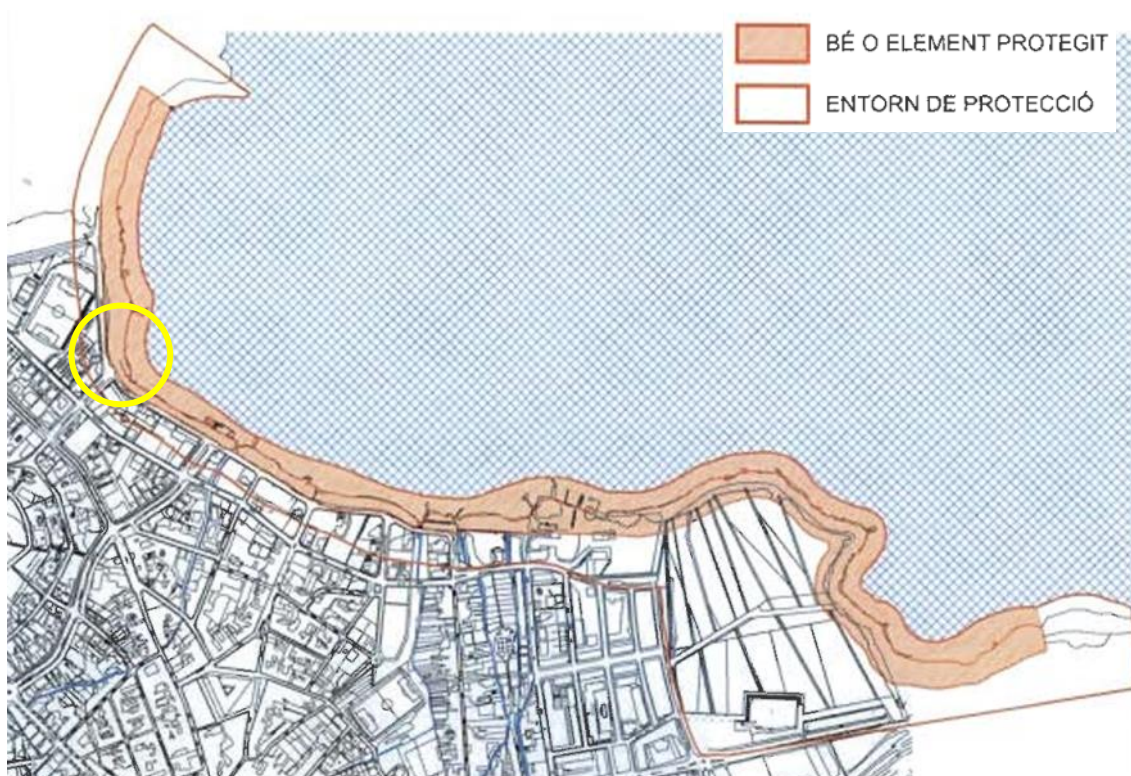
L'edificabilitat contemplada pel POUM per a la clau A22k1b és la següent:

	EDIFICABILITAT
Volum PB	513,03m ²
Volum PB+1	1.007,90m ²
Volum PB+2	1.975,68m ²
TOTAL	3.496,61m²

L'àmbit objecte del present PMU 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.

D'acord amb la Disposició transitòria segona, "Les actuacions en edificis que tinguin reconeguda alguna categoria de protecció del patrimoni cultural – Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) o Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) o aquells inclosos al Pla Especial Protecció del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Banyoles, estaran limitades pel que disposi el referit Pla Especial i pel que disposa la vigent Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català."

Pla especial de protecció del patrimoni aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 16 de desembre de 2016 i publicat al DOGC en data 10 de març de 2017 inclou, parcialment, l'àmbit objecte d'aquest PMU dins l'Entorn de protecció del BCIN - Jardí Històric (JH) que conformen les pesqueres i els passeig arbrat que les envolta, de la manera següent:



El Catàleg de béns protegits que incorpora el Pla especial de protecció de patrimoni, categoritza aquests béns protegits de BCIN i els identifica com a Conjunts urbans (CU), amb la identificació següent:

CU2 - P13 Pesqueres de l'Estany s.XIX-XX (BCIN 1948-JH (Jardí Històric), T-I-51-0005796)

La fitxa individualitzada d'aquest bé és la que s'adjunta a continuació:

1070

AJUNTAMENT DE BANYOLES

CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS DEL MUNICIPI DE BANYOLES

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Girona

Pesqueres de l'Estany (Passeig Noucentista)

CU2

LOCALITZACIÓ :

Passeigs M.Aulina/Darder/LI.Mª Vidal/Parc de la Draga

FULL nº 1 de 9

ANY O ÈPOCA :

s. XIX-XX

AUTOR:

Diversos

REFERÈNCIA CADASTRAL:

S'incorporen a les pàgines amb fotografies.

DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA :

RÈGIM DEL SÒL :

Sòl urbà

PLANEJAMENT VIGENT :

. Text refós del Pla general d'ordenació urbana de Banyoles .
TRPGOU, sistema de l'Estany (S.E).
. Pla Especial de Protecció, Ordenació i Restauració de l'Entorn
Immediat de l'Estany de Banyoles (PEPOR)

PROTECCIÓ ACTUAL:

. BCIN - Jardí històric. Núm. Registre: 1948-JH-EN (Acord Govern
Generalitat 12/11/1996, DOGC 15/01/1997) // Registre estatal:
R-I-52-0049.
. Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya: Nº 11810
. Pre-catàleg d'elements d'Interès històric, artístic, paisatgístic
o arquitectònic:
P13 (BCIN) - S. XIX-XX

DESCRIPCIÓ GENERAL :

Passeig noucentista amb construccions -avançades o no-
dins l'alguia destinades al lleure anomenades genèricament
"pesqueres".

TIPOLOGIA :

Edificació dins l'aigua assentada sobre el fons.

ESTRUCTURA :

Climentació sobre estacs de fusta, parets càrrega de flosa.

COBERTA :

Plana o inclinada generalment sense teula.

ÚS ACTUAL :

Lleure o equipament.

ESTAT DE CONSERVACIÓ :

Bo

DESCRIPCIÓ ESPECÍFICA :

En els seus orígens les "pesqueres" eren petites plataformes de fusta o d'obra formades amb replè, situades dins de l'estany i avançades respecte a la seva vora amb l'objectiu d'assolir la profunditat desitjada perquè una sola persona podés pescar amb canya i ham. Al llarg del segle XIX es van edificar en forma d'una petita caseta coberta no més gran d'1,5x1,5 m per resguardar-se de la pluja, guardar-hi els estris de pesca i fins i tot el peix pescat en vivars situats entre els seus fonaments. Cap a finals d'aquest segle es van construir coberts més amplis per guardar-hi una o més barques o bé, en alguns casos, per banyar-se al seu interior lluny de les vistes dels vianants d'un passeig que, ampliat l'any 1857 i ornat amb platans a principis del segle XX, recorria la vora de l'estany des del passeig Dalmau fins a la Draga.

Justament en aquest inici del segle apareixerien les primeres construccions no destinades exclusivament a la pesca sinó a l'estada -edificacions que en alguns casos incloïen la barca a l'interior- tipologia que es va desenvolupar sobretot en reformes i ampliacions de petites "pesqueres" entre els anys trenta i seixanta.

Fins als trenta els autors van ser mestres d'obres locals o en algun cas algun arquitecte desconegut mentre a partir d'aquestes dates les intervencions -quasi sempre substitucions- van ser dutes per arquitectes com Francesc Figueras, Jordi Masgrau o Jeroni Moner.

Per altra part s'ha de consignar que en aquest litoral, a més a més de les "pesqueres" d'una o altra tipologia hi ha una construcció de nova planta construïda l'any 1996 destinada als banys públics en substitució d'unes casetes situades en filera bastides després de la guerra civil edifici conegut com els "Banys Vells"

L'àmplia varietat resultant de totes aquestes construccions i reformes així com la pèrdua de característiques d'alguna d'elles requereix una atenció individualitzada de cada edifici, cosa que caldrà efectuar en el preceptiu Pla Especial de Pesqueres d'acord amb l'article 15.5 del PEPOR.

VALORACIÓ :

El passeig arbrat d'aire noucentista situat a la banda de llevant de l'estany de Banyoles creat a principis del segle XX juntament amb la seva continuïtat fins el paratge dels "Desmaís" dut a terme als anys cinquanta i les "pesqueres" situades dins l'aigua, conformen el "Jardí Històric", un BCIN de la Generalitat de Catalunya i constitueixen una unitat indissoluble dins el paisatge lacustre i un model únic de l'acció humana en un paratge natural amb la finalitat del gaudi paisatgístic.

Però mentre les reformes que han sofert les pesqueres no han modificat massa el seu caràcter, la dels Banys Vells es presenta com un obstacle visual que el preceptiu Pla Especial indicat en el PEPOR haurà de resoldre.

Aquest Pla Especial podrà ampliar el seu àmbit a tot l'àmbit protegit pel BCIN.

Pel que fa a la normativa urbanística del Pla especial de protecció del patrimoni i, amb relació a l'entorn de protecció del BCIN, l'art.24 *Documentació necessària per a les intervencions en els entorns de protecció dels béns catalogats*, disposa el següent:

1. Les sol·licituds de llicència per obres de qualsevol tipus dins un entorn de protecció d'un bé catalogat, a més dels documents necessaris per a tot tipus de llicència especificats al TRPGOU de Banyoles, al Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i al PENAB si l'objecte d'intervenció està situat dins els límits d'aquest Pla especial, hauran d'adjuntar la següent documentació:
 - Memòria justificativa en relació a la fitxa de protecció
 - Memòria descriptiva de la intervenció a efectuar amb justificació de l'adequació a l'entorn d'un bé catalogat.
 - Plànol de situació a e:1/500 del bé catalogat i d'aquell, objecte d'intervenció al seu entorn de protecció amb expressió de les cobertes i les parts protegides.
 - Plànol a e:1/100 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual de l'edifici objecte d'intervenció i relació amb el bé protegit.
 - Documentació fotogràfica del bé catalogat en relació a l'edifici objecte d'intervenció i del context on es situen.
 - Volumetries i fotomuntatges relacionant el projecte i el bé protegit.

L'art.26 Àmbits, parts i aspectes determina:

1. Per a la protecció dels béns catalogats es distingeixen els següents àmbits:
 - (...)
 - L'entorn de protecció, espai edificat o no, que pel seu interès específic o per la relació amb el bé protegit li dona suport ambiental i l'alteració del qual pot afectar-ne els valors, la contemplació i l'estudi, així com aquell en el qual malgrat hi sigui permesa l'edificació, aquesta s'ha de subjectar a condicions estètiques i/o volumètriques específiques que determina la fitxa corresponent.

La seva delimitació la defineix cada fitxa individual.

L'art.30 Acabats de façana (que fa referència al BCIN) disposa:

1. En general i en qualsevol de les formes d'actuació, es mantindran els acabats i colors de façana que tenia el bé catalogat abans de la intervenció llevat dels casos en els quals aquest s'hagi alterat negativament. En aquest cas la fitxa individual el definirà.
2. Pel que fa a als béns inclosos en la delimitació del Pla especial del nucli antic, es seguirà la tendència expressada en el punt 1 però sempre dins de l'Ordenança reguladora de la Carta de colors del nucli antic, llevat del cas dels edificis situats dins la delimitació del Conjunt de la Plaça Major (CU1) que en la fitxa d'aquest conjunt ja quedaran definits.
3. (...)

Planejament a tràmit

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, l'objecte de la qual és l'ajust i millora de determinats aspectes normatius i gràfics que, per raons tècniques, de coherència normativa, o derivades de l'evolució en la interpretació i aplicació del planejament, requereixen una revisió puntual per garantir la seva correcta aplicació i l'assoliment dels objectius urbanístics inicialment previstos.

Entre d'altres aspectes es 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.

2.3. Regulació de la planta baixa del Front Estany: La franja compresa entre el passeig Lluís Maria Vidal, el passeig Darder i el carrer de la Sardana i l'Estany presenta una topografia amb pendents suaus cap a la làmina d'aigua i un conjunt d'edificacions existents que han generat solucions heterogènies pel que fa a la definició de planta baixa. Els edificis mostren cotes de planta baixa desiguals: en alguns carrers la llinda d'accés coincideix amb la vorera, mentre que en altres punts apareixen semisoterranis o porxos elevats prop d'un metre sobre el nivell del passeig, molt probablement per protegir-se de les avingudes de l'estany. Aquesta variació fa que la línia d'imposta presenti salts perceptibles i genera ombres desiguals a l'espai públic, alterant la lectura contínua del front lacustre.

Les finques afectades es troben en el plànol d'ordenació anomenat: O.2.2. Sòl urbà i urbanitzable. Qualificació i ordenació detallada. En els plànols 6, 10 i 12 consten totes les parcel·les estan grafiades amb un entorn discontinu vermell en el plànol següent:



La nova normativa es planteja de la manera següent:

S'introdueix l'apartat 9 a l'article 267 Planta Baixa. 9. De manera independent a la seva qualificació, en les illes situades entre els vials passeig Lluís Maria Vidal, el Passeig Darder i el carrer de la Sardana, a l'àmbit del Front Estany, tindrà la consideració de planta baixa, aquella que es trobi entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el nivell de la planta baixa. També s'aplicarà aquesta condició en els edificis existents amb la planta baixa situada com màxim a 1,20m per sobre de la rasant del terreny.

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.

L'edifici existent, de composició moderna, està format per 2 volums que es maclen, formant una L en planta, un dels quals és només de planta baixa i conté el restaurant; i l'altre està format per planta baixa, dues plantes pis, el qual conté les habitacions, i una planta soterrani. Disposa d'un ampli espai enjardinat, que inclou una piscina, un solàrium i una zona infantil i també d'una terrassa, situada a Nord, amb vistes a l'estany.

Actualment, l'edifici no disposa dels mínims admissibles per desenvolupar-hi l'activitat hotelera, ni tampoc de les condicions d'accessibilitat necessàries.

A tal efecte, actualment el programa es desenvolupa en diferents nivells, fet que en dificulta la gestió; no disposa d'escala ni ascensor de servei; té una façana totalment cega que, a resultes de l'aplicació de la normativa del planejament general (volumetria específica) fa molt difícil l'aprofitament de la planta; i té un garatge, que actualment està inundat, amb una alçada lliure de només 2,10m i accés a través d'una rampa que es troba en una finca d'una altra propietat.

Per tot l'exposat, es considera necessari replantejar tot el conjunt i, aprofitant que les dues finques (ambdues regulades com a "volumetria específica") són de la mateixa propietat, es planteja la substitució de l'edifici existent per un de nou.

Es pretén que aquest 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.

L'edifici existent té una superfície construïda total de 5.116,06 m² repartida en:

- Planta Soterrani 2.314,30 m²
- Planta Baixa 1.185,00 m²
- Planta primera 548,00 m²
- Planta segona 521,00 m²
- Planta sotacoberta 547,76 m²

Algunes fotografies realitzades el mes d'abril del 2024 (font: Google Earth) són les següents:





Algunes fotografies realitzades el mes de juliol de 2025, evidencien l'estat d'abandonament de l'edificació:





MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

Marc legal i contingut del Pla

L'objecte i les determinacions de la proposta, situada en sòl urbà consolidat, comporten la necessitat de tramitar un Pla de millora urbana per tal de regular la nova composició volumètrica i de façanes que es proposa, sense alterar els usos, l'edificabilitat, l'alçada màxima reguladora, la qualificació, les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

En aquest sentit, el present Pla de millora urbana s'adequa a la normativa urbanística del POUM de Banyoles i el Pla especial de protecció del patrimoni, atès que s'emplaça, parcialment, en un entorn de BCIN; i també a les finalitats específiques d'aquest tipus de plans definides a l'article 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, (en endavant TRLUC) i a les previsions de l'article 90 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU) que disposa:

Article 70 Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

(...)

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

(...)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

En aquest sentit, el present Pla de millora urbana no requereix la modificació del planejament urbanístic general perquè no s'alteren ni els usos principals, ni els aprofitaments ni les càrregues urbanístiques ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Pel que fa a la seva documentació, l'article 91 del RLU, determina que els plans de millora urbana estaran integrats pels documents regulats als articles del 84 a 89 del mateix RLU, llevat que alguns d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions previstes.

Així doncs, el PMU està integrat pels següents documents:

1. Memòria d'informació
2. Memòria d'ordenació
3. Normes urbanístiques
4. Avaluació econòmica i financera
5. Informe ambiental
6. Documentació gràfica: Plànols d'informació i Plànols d'ordenació

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 hotelier 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

Tal i com menciona Jeroni Moliner Codina en el llibre *Les pesqueres de l'estany de Banyoles*:

"En aquest segle XIX, però, comença a Banyoles una transformació del territori immediat a l'estany deguda, sobretot, a la relació amb aspectes derivats del lleure. I no és que aquest fet no es pugui remuntar a èpoques molt anteriors, com l'ús de la barca pel plaer del passeig per part de l'abat i dels monjos del monestir en època medieval, sinó que no és fins aquest segle que l'estany es començarà a visitar i "utilitzar" amb l'única finalitat d'admirar-ne la bellesa del paisatge o de practicar-hi activitats esportives i recreatives.

Ja en el segle XIX es va començar a valorar la bellesa de l'estany i el seu entorn natural, en termes de gaudi del paisatge i:

"...amb la Llei del Patrimoni Cultural Català del 1993 que, tot seguint l'espanyola del mateix any, va aparèixer la categoria de "Jardí Històric" en què més tard va poder quedar emmarcada una petita part de l'entorn de l'estany. El protagonista principal

d'aquesta categoria són les pesqueres, sobreposant-se en part a l'àrea declarada pel PEIN i amb competències de la Conselleria de Cultura."

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.

Adequació al planejament vigent

El present Pla de millora urbana ordena i regula terrenys classificats de sòl urbà consolidat i qualificats de Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari/comercial (Clau A22), Subzona A22k1b Volumetria amb ordenació específica sud, pel POUM; els quals tenen condició de solar, d'acord amb l'art.29 del TRLU.

La proposta d'ordenació s'ajusta a les determinacions de l'art.161 de les normes urbanístiques del POUM i, en tot allò que no es regula específicament en la normativa i en els plànols d'ordenació del present Pla de millora urbana, es donarà compliment al previst a la normativa urbanística del POUM de Banyoles i al Pla especial de protecció del patrimoni.

D'acord amb la Subzona A22K1b – Volumetria amb ordenació específica sud, la normativa urbanística del POUM disposa:

A la subzona A22K1b, s'aplicaran els següents paràmetres:

És la que es proposa per a l'extrem sud de l'illa. L'ordenació respecta l'edificació existent i admet la construcció d'una PB+1P fent façana al C/ Winthuysen amb la fondària fixada en el plànol d'ordenació.

Parcel·la mínima: la existent.

S'admeten els usos següents:

1.2 Residència col·lectiva. Compatible.

2.1 Oficines i serveis. Complementari.

2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.

2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.

2.3d Apartament turístic. Compatible.

2.4 Restauració. Compatible.

2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible

5.Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.

7.Aparcament. Complementari.

Les alçades màximes seran en la part construïda en planta baixa i dos pisos, és a dir 9,9 m. comptats des de la rasant del carrer fins a sobre l'últim forjat en la part admesa de PB+2 i de 7,20 en la part corresponent a PB+1.

A la part d'elements de planta baixa l'alçada podrà tenir un màxim de 3,8m., per damunt d'aquesta alçada reguladora només es permet la coberta que haurà de ser plana, les baranes de terrat i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., en el ben entès que aquests hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m. del pla de les façanes.

A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.

L'art.158 del POUM disposa que per a la clau A2, Zona d'activitat econòmica i serveis; en els serveis privats en teixits d'edificació oberta, s'estableix una regulació volumètrica flexible, que es regula directament pels paràmetres concrets de la zona definits en aquestes normes.

Pel que fa a la Subzona A22k1b, el POUM indica que "l'ordenació respecta l'edificació existent", en el cas que es mantingui. Per tots els motius exposats anteriorment en aquest document, 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*.

Amb referència als paràmetres de regulació general que s'apliquen a la Zona d'activitat econòmica i serveis (clau 2), l'art 159 disposa que existeixen paràmetres comuns i d'altres referents a l'edificació situada amb relació al vial i, pel que fa a la volumetria flexible disposa que:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (art.238 a 250) i la subsecció 3a inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera (Art.251 al 253) amb relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1a.
- La secció quarta (art.261 al 278) amb relació als paràmetres referits a l'edificació.

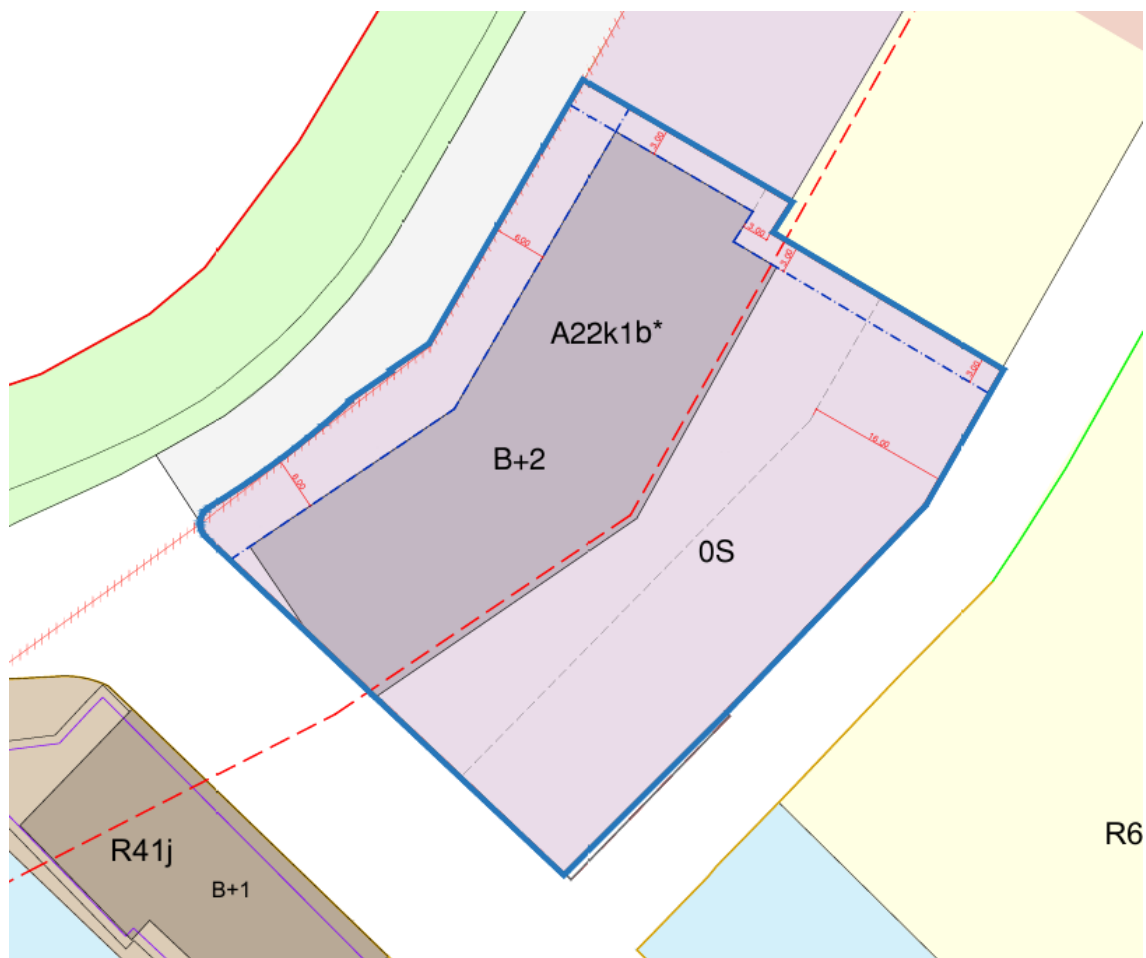
L'art. 263.2 determina que *"El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:*

- (...)
- *En cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la."*

El present document té com a objecte la regulació de la nova volumetria de l'àmbit de l'Hotel Mirallac i, a tal efecte, el PMU regula el sostre màxim edificable, el nombre màxim de plantes, i les distàncies mínimes de separació a límits de parcel·la, veïns i carrer.

En aquest sentit, el sostre màxim edificable s'estableix en 3.496,61m², el nombre màxim de plantes en PB+2 i una distància mínima de separació de l'edificació al

Passeig Darder de 6m, a veïns de 3m i alineada a vial als carrers Pintor Winthuysen i de la Sardana, tal i com es mostra en el plànol següent:



L'art. 264.3 exposa que *"Les zones poden regular aspectes vinculats a la composició formal de les façanes, relacionats amb la posició dels forjats, obertures, materials i colors, l'incompliment dels quals pot ser motiu de denegació d'una llicència urbanística"*

El present PMU 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.

L'art.266.2 determina que *"la mesura de l'alçada reguladora màxima (ARM) es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat sobre el pla exterior de façana del front principal, des del seu punt d'aplicació i fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat d'un edifici i el seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat (...)"* i segueix *"a cada subzona es podran contemplar alçades diferents en funció de les característiques de la tipologia d'edificació i ús"*.

L'art.266.5 indica que el *Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per edificacions en relació amb la parcel·la*, se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici al que li correspon el nombre de plantes màxim admès. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

En aquest cas, es tracta d'una Subzona específica, la A22k1b i, per tant, l'aplicació de l'ARM pot regular-se mitjançant el propi PMU. Així doncs, 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, actualment a tràmit, que afegeix un apartat en el qual regula les parcel·les del front d'estany, de la manera següent:

“S'introdueix l'apartat 9 a l'article 267 Planta Baixa. 9. De manera independent a la seva qualificació, en les illes situades entre els vials passeig Lluís Maria Vidal, el Passeig Darder i el carrer de la Sardana, a l'àmbit del Front Estany, tindrà la consideració de planta baixa, aquella que es trobi entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la, se situarà en el nivell de la planta baixa. També s'aplicarà aquesta condició en els edificis existents amb la planta baixa situada com màxim a 1,20m per sobre de la rasant del terreny.”

En aquest sentit, i ateses les determinacions per la qual es redacta el present PMU, que són la definició d'una nova volumetria que permeti adaptar l'edifici a la normativa hotelera vigent (i a les instal·lacions i requeriments tècnics que hi van associats), es preveu superar, en +10cm la consideració de planta baixa (d'acord amb la Modificació núm.10) passant de 60cm a 70cm.

L'art.271 que defineix la planta sotacoberta.

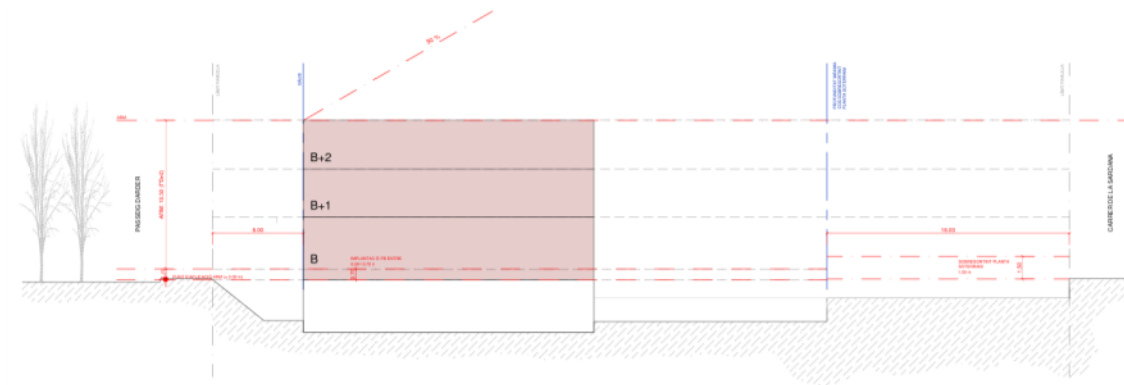
L'apartat 2 determina que *“El pla superior estructurant de la coberta inclinada arrenca sobre el pla de façana i, com a màxim, es situa a 40 cm per sobre de la cota superior del darrer forjat admès. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat es situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.”*

L'apartat 4 indica que *“l'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:*

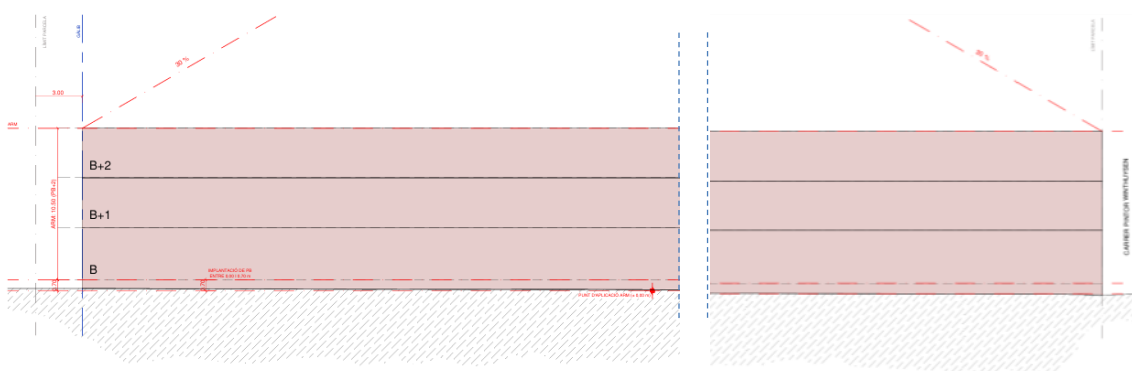
-(...)

- Aplicació de l'ús situat immediatament en la planta inferior sense constituir mai un establiment independent.”

La planta sotacoberta no podrà sobrepassar els gàlibs previstos a les normes urbanístiques del POUM, tal i com es mostra a la secció que s'adjunta a continuació. Aquesta condició s'aplica a cada una de les arestes que conformen el perímetre de l'àmbit.



Secció Passeig Darder-Carrer de la Sardana



Secció carrer pintor Winthuysen

Pel que fa als usos, l'art.280 del POUM els classifica de la manera següent:

- Segons la seva funció urbanística: El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.*
- Segons la permissibilitat: El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats, no compatibles i complementaris.*
- Segons el domini: El POUM, segons aquest criteri diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.*
- Segons el seu caràcter, conforme, disconforme o provisional.*

L'article 290, classifica els usos segons el domini sigui públic o privat:

- Domini públic Usos públics: Són aquells usos referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els bens de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.*
- Domini privat Usos privats: Són aquells usos que es realitzen per particulars en propietat privada i poden ser: a) Particular b) Comunitari c) Col·lectiu: són els usos privats destinats al públic.*

L'article 291. Classifica els usos segons la permissibilitat:

- Usos dominants: Són aquells usos, generals o específics, que caracteritzen una zona, subzona o sistema o, en el seu cas, un determinat sector i que el POUM*

estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles: Són els altres usos, generals o específics, admesos a la zona, subzona, sistema o sector, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants i que es mantenen en una proporció minoritària. En determinats casos, la implantació dels usos compatibles pot estar limitada per una sèrie de condicionants.

3. Usos incompatibles: Són els usos, generals o específics, que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona, sistema o sector per ser contradictoris amb l'ús dominant.

4. Usos complementaris: Són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles, als quals complementen mantenint-se en una proporció minoritària.

5. Usos condicionats: S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic per al qual el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

El POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

En cap cas s'admetran, com a usos complementaris, els següents: Habitatge plurifamiliar, comerç mitjà o gran, establiment hotel·ler, recreatiu, industrial, de categories II o superior i estació de servei.

L'article 298 indica el usos admesos en planta soterrani tals com l'ús d'aparcament, el de magatzem si està vinculat a la planta baixa i els dels serveis tècnics de l'edifici.

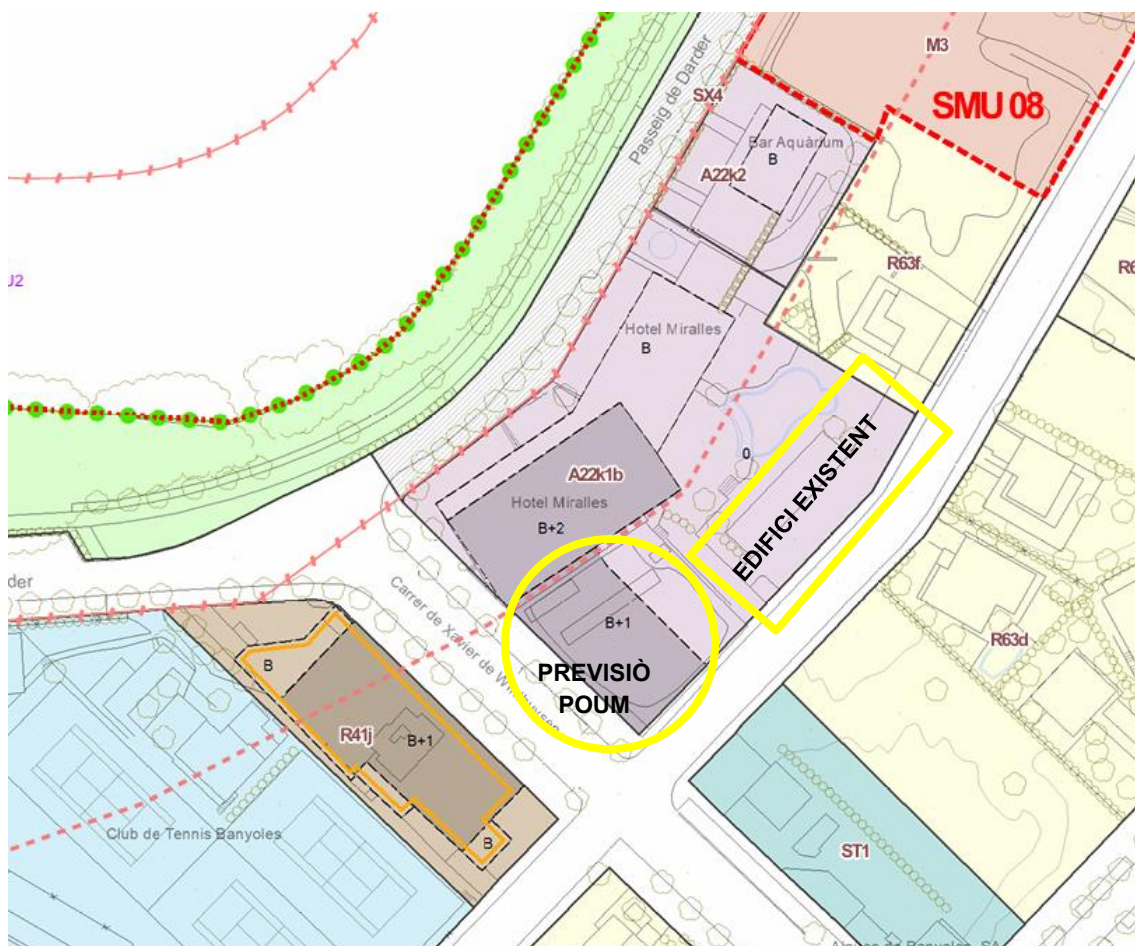
L'art.268.2 indica que la planta soterrani no computa a efectes de càlcul del sostre edificable quan s'ocupi amb usos que no siguin principals d'ús col·lectiu i d'accessibilitat pública.

El present PMU proposa incloure en planta soterrani, a banda dels usos d'aparcament, magatzem i serveis tècnics; l'ús esportiu de domini privat i ús particular, com a ús complementari.

Longitudinalment al carrer de la Sardana, actualment existeix un volum construït, que sobresurt aproximadament +1m de l'alçada de la vorera.



El POUM vigent admet una edificació de PB+1 a la cantonada entre els carrers del pintor Winthuysen i el carrer de la Sardana i determina que “A la zona lliure d'edificació que dona al C/ Sardana es podrà construir una planta soterrani que podrà sobresortir de nivell del C/ Sardana un màxim de 0,70 metres i només es podrà destinar a usos d'aparcament.”



El PMU proposa que l'edificació principal, de PB+2, es concentri a la banda Nord de l'àmbit, i transcorri en paral·lel al Passeig Darder fins la cantonada amb el carrer del pintor Winthuysen. A tal efecte s'allibera tota la banda posterior de l'àmbit, ubicada a Sud, la qual es proposa qualificar amb la clau 0s, *pati només ocupable en planta soterrani*, d'acord amb l'art. 258.2b) Pati d'illa del POUM, per tal que s'hi admeti la construcció d'una planta soterrani.

Es preveu que aquesta planta soterrani, en una franja de fondària 16m respecte el carrer de la Sardana, pugui sobresortir un màxim d'1,5m respecte el nivell del carrer, i en cap cas sobrepassar la cota màxima que regula l'art.267 del POUM per a la Planta Baixa de les edificacions referides a parcel·la.

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.

Execució de l'àmbit

Atès que les finques incloses en l'àmbit del Pla de millora urbana són totes de propietat privada, que no s'augmenta edificabilitat ni es transformen els usos i, per tant, la proposta no comporta repartiment de beneficis i càrregues derivades de l'actuació, no es considera necessari definir un sistema d'actuació urbanística per a la seva execució.

Atès que l'àmbit del Pla de millora urbana només inclou terrenys destinats a zona de serveis terciari/comercial i aquests ja tenen la condició de solar, no es preveu la redacció de cap projecte d'urbanització ni l'execució d'obres d'urbanització. En l'Estudi d'avaluació econòmica i financera es contempla un estudi estimat dels costos de l'actuació, si bé la seva concreció i determinació correspon en tot cas al projecte d'execució. Igualment, el Pla d'etapes s'estableixen les previsions temporals necessàries relatives a l'execució del Pla de millora urbana.

Pla d'etapes

S'estableix una única fase d'execució de les obres de construcció del nou hotel, la qual tindrà un termini màxim de 3 anys a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

Disposicions generals

Art. 1 Naturalesa i objecte

El present Pla de millora urbana té la condició de planejament derivat, i com a tal, desenvolupa les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles (POUM).

El Pla de millora urbana de l'Hotel Mirallac té per objecte la regulació urbanística i paisatgística de la nova composició volumètrica i de façanes del futur edifici hotel·ler situat en l'entorn de protecció del BCIN, amb la categoria de "Jardí Històric" que formen les pesqueres i el passeig arbrat a l'entorn natural de l'estany, d'acord amb els paràmetres del POUM de Banyoles i el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni.

Art. 2 Àmbit d'aplicació

L'aplicació d'aquesta normativa urbanística és exclusiva de l'àmbit que delimita el present document, classificat de sòl urbà consolidat, i situat entre els carrers Passeig Darder (a Nord), carrer de Xavier de Winthuysen (a Oest) i carrer de la Sardana (a Sud). Té forma trapezoïdal i una superfície total de 4.027,25m², segons topogràfic.

Art. 3 Marc legal

El Pla de millora urbana de l'Hotel Mirallac, es formula d'acord amb l'ordenament jurídic en matèria urbanística, especialment el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU i el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal són al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Banyoles el 19 d'octubre de 2020 i l'aprovació d'esmenes del POUM el 14 de desembre de 2020 i del qual se'n va donar conformitat per resolució del Director General d'Ordenació d'Urbanisme i Territori el 22 de desembre de 2020, i que va entrar en vigor a partir de la seva publicació al DOGC el 12 de gener de 2021.

En tot allò no previst expressament en aquesta normativa, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal (NNUU) i del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 16 de desembre de 2016 i publicat al DOGC en data 10 de març de 2017.

Art.4 Documentació

La documentació del Pla de millora urbana de l'Hotel Mirallac està formada per:

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa urbanística
- Avaluació econòmica i financera

- Informe ambiental
- Documentació gràfica:
Plànols d'ordenació
Plànols d'informació

Tenen caràcter normatiu les presents normes urbanístiques i els plànols d'ordenació (O) següents:

- O.01 Ordenació PMU
- O.02 Secció ordenació 1
- O.03 Secció ordenació 2

Art. 5 Vigència

La vigència d'aquest Pla s'inicia el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb els termes que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985 de Bases de Règim Local (LBRL), i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi cap modificació ni del Pla de millora urbana ni del planejament general en el mateix àmbit.

Art. 6 Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla de millora urbana obliguen al seu compliment tant a l'Administració com als particulars.

Art. 7 Interpretació

Les determinacions del PMU que generin confusions o alternatives d'interpretació s'atendran a aquelles que tinguin la informació gràfica més detallada o generin menys aprofitament. En tot allò no previst o insuficientment regulat en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla s'aplicarà, amb caràcter subsidiari, la Normativa Urbanística del POUM de Banyoles i del Pla especial de protecció del patrimoni.

Art. 8 Règim urbanístic del sòl

Els sòls inclosos en l'àmbit del present Pla de millora urbana, tenen la consideració de sòl urbà consolidat de conformitat amb l'article 30 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, atès que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 del mateix TRLLU.

Règim d'ordenació urbanística

Art. 9 Qualificació

Els sòls inclosos a l'àmbit del present Pla de millora urbana de l'Hotel Mirallac estan qualificats de Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari/comercial (Clau A22), Subzona A22k1b* Volumetria amb ordenació específica.

Art.10 Règim d'usos

12.1 Usos principals:

1. Residencial
 - 1.2 Residència col·lectiva. Compatible.
2. Terciari i serveis

- 2.1 Oficines i serveis. Complementari.
- 2.2 Comercial. Condicionat a les determinacions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa que la substitueixi.
- 2.3a Establiment hotel·ler. Compatible.
- 2.3d Apartament turístic. Compatible.
- 2.4 Restauració. Compatible.
- 2.5 Recreatiu i espectacles tipus I. Compatible
- 5. Equipaments i dotacions públiques. Compatible, a excepció de l'ús 5.5 ús religiós, que no s'admet.
- 7. Mobilitat
 - 7.2 Aparcament. Complementari.
- 12.2 Usos complementaris als usos principals i compatibles: esportiu de domini privat de tipus particular.

Art.11 Paràmetres urbanístics. Regulació de la A22 Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial; Subzona A22k1b*. Volumetria amb ordenació específica

1. Comprèn els sòls de la zona que s'identifiquen al plànol O.01 Ordenació PMU.
 2. Els hi és d'aplicació amb caràcter general els paràmetres reguladors de la zona d'activitat econòmica, serveis. Clau A2 segons les definicions de l'article 159 de les Normes Urbanístiques del POUM i també els paràmetres reguladors de Zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari/comercial (Clau A22), segons les definicions de l'article.
- Els paràmetres urbanístics que no estiguin específicament regulats en aquesta normativa, quedaran regulats pels paràmetres urbanístics de les NN UU del POUM i els de la normativa del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni.
3. Tipus d'ordenació: volumetria específica d'acord amb el plànol O.01 Ordenació PMU i superfícies proposta.
 4. Parcel·la mínima: l'àmbit.
 5. Edificabilitat de la parcel·la: el sostre màxim és 3.496,61m².
 6. Alçada reguladora màxima: 10,50m (PB + 2) des de la planta baixa fins a sobre l'últim forjat.
 7. Planta baixa:
 - 7.1 la cota dins la qual es pot situar la planta baixa és el marge que es defineix entre 0,70m per sobre i 0,60m per sota de la rasant del terreny. Es considera la rasant del terreny la línia virtual que va des de la rasant de la vorera i que segueix una pendent màxima, perpendicular a aquesta, d'un 3 %.
 - 7.2 l'alçada lliure de la planta baixa podrà tenir un màxim de 3,8m.
 8. Separació a l'indar: els assenyalats als plànols d'ordenació.

9. Les edificacions de nova planta o ampliacions de les existents no sobrepassaran els perímetres reguladors i gàlibs màxims assenyalats als plànols d'ordenació O.01, O.02 i O.03.

10. Acabats de façana

- 11.1 Els acabats de façana seran de textures llises amb acabats mats, i s'evitaran brillantors.
- 11.2 Els materials a utilitzar seran nobles i es deixaran, principalment, amb la seva textura i color natural. Seran permesos la pedra natural (travertí o de tonalitat similar), el formigó vist o colorejat amb tonalitats de gris, beix, bronzes o marrons clars.
- 11.3 En cas d'arrebossats, amb acabat pintat, s'emprarà la Carta de colors del nucli antic.

11. Cossos sortints de façana : d'acord amb l'art.274 de les NNUU del POUM.

12. Coberta:

- 12.1 La coberta podrà ser plana, inclinada, corba o mixta.
- 12.2 Si la coberta és inclinada o corba, s'haurà d'inserir dins l'envolvent que genera un pendent màxim del 30%.
- 12.3 En cap cas l'alçària màxima de la coberta sobrepassarà els 3,50m sobre l'ARM.

13. Elements sortints de coberta per damunt de l'alçada reguladora màxima: només es permeten: la coberta, els ampits i les baranes de terrat, amb una alçada màxima de 1,10m; la planta sotacoberta i els cossos auxiliars com caixes d'escala, quartos d'ascensor, etc..., els quals hauran d'estar retirats, un mínim de 3 m del pla de les façanes que donen a carrer i veïns.

14. Planta sotacoberta: d'acord amb l'art.271 de les NNUU del POUM.

15. Planta soterrani:

- 15.1 D'acord amb els articles 268 i 298 de les NNUU del POUM.
- 15.2 S'hi admet l'ús complementari, esportiu de domini privat de tipus particular, el qual no computen a efectes d'edificabilitat.

16. Zona lliure d'edificació, clau 0s:

- 16.1 A la zona lliure d'edificació es podrà construir una planta soterrani.
- 16.2 En una franja de fondària 16m, al llarg del C/Sardana, la planta soterrani podrà sobresortir un màxim d'1,5m respecte el nivell del carrer. Aquesta es podrà destinar a usos complementaris de domini privat de tipus particular. S'hi admetran lluernaris que no podran superar l'1m d'alçada, en un màxim del 20% de la superfície de la planta que s'edifiqui.
- 16.3 Les zones enjardinades hauran de fer-se utilitzant espècies autòctones i amb criteris d'integració paisatgística amb l'entorn. Les espècies invasores queden prohibides. Es requerirà un projecte paisatgístic del sector exterior.

17. Previsió places d'aparcament: d'acord amb l'art. 309 de les NNUU del POUM pel que fa a la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries en funció de l'ús que es desenvolupi.

18. Tanques: d'acord amb l'art.250 de les NNUU del POUM.

19. Les sol·licituds de llicència per obres, a més dels documents necessaris per a tot tipus de llicència especificats al TRPGOU de Banyoles, al Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles, hauran d'adjuntar la següent documentació:

- Memòria justificativa en relació a la fitxa de protecció
- Memòria descriptiva de la intervenció a efectuar amb justificació de l'adequació a l'entorn d'un bé catalogat.
- Plànol de situació a e:1/500 del bé catalogat i d'aquell, objecte d'intervenció al seu entorn de protecció amb expressió de les cobertes i les parts protegides.
- Plànol a e:1/100 de plantes, seccions i alçats de l'estat actual de l'edifici objecte d'intervenció i relació amb el bé protegit.
- Documentació fotogràfica del bé catalogat en relació a l'edifici objecte d'intervenció i del context on es situen.
- Volumetries i fotomuntatges relacionant el projecte i el bé protegit.

Desenvolupament de l'àmbit

Art. 14 Iniciativa

La iniciativa d'aquest Pla de millora urbana és privada.

Art. 15 Desenvolupament

Les determinacions del present document de planejament derivat seran executables a través de les corresponents llicències d'edificació.

El projecte o projectes (en cas que es desenvolupi per fases) faran especial atenció a la qualitat arquitectònica, la composició de façanes i el seu cromatisme, la integració paisatgística amb l'entorn i les edificacions veïnes, i la qualitat paisatgística dels espais lliures enjardinats.

En general, es cercaran les mesures necessàries per assolir un projecte amb criteris de sostenibilitat en matèria d'energia, racionalització de l'aigua i el cicle dels materials.

Art. 16 Mobilitat

Els projectes d'edificació hauran de complir les determinacions del POUM en l'àmbit de mobilitat de la normativa del POUM de Banyoles.

Art. 17 Sostenibilitat, medi ambient i paisatge

1. Es conservaran i protegiran els arbres existents que no quedin afectats per l'edificació i instal·lacions. En la mesura que sigui possible es trasplantaran dins l'àmbit els que quedin afectats o en el seu cas se'n plantaran de nous mantenint com a mínim la mateixa massa forestal existent.

2. En la construcció i ús del nou centre hotel·ler s'haurà d'incorporar vegetació als espais lliures per mantenir, la presència de biodiversitat a la ciutat i el benestar de les persones. Es tindrà en compte la incorporació d'elements que propiciïn refugis per a la fauna.

3. La urbanització dels espais lliures admetrà la filtració de l'aigua al subsòl en almenys un 60% i el disseny i acabats de les cobertes tindran en compte la major afectació i freqüència de les onades de calor i incorporaran mesures per mitigar el seu efecte.

4. Es previndrà l'erosió i la sedimentació del terreny durant les obres i es reduirà la contaminació de l'aire i la contaminació acústica. Els treballs de construcció es realitzaran amb la mínima afectació als veïns, es garantirà un accés segur per als usuaris, es durà a terme un control i reducció del consum de recursos i dels impactes ambientals, i es prendran mesures per a la protecció de l'entorn i la vegetació.

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El present PMU té per objecte una ordenació de volums, fet pel qual no es considera necessària una avaluació econòmica i financera.

No obstant, atès que la finca està afectada per una cessió i urbanització de vial de 22,58m², concretament al carrer de la Sardana, al qual només cal completar la vorera perquè ja disposa de tots els serveis, l'afectació es valora en un import de 1.198,32€* de pressupost d'execució material.

*Els preu m² de la urbanització s'ha calculat en base al mòdul d'urbanització d'un vial de secció 3m al qual només cal pavimentar, essent 159,21€/m.

IV. AVALUACIÓ AMBIENTAL

L'avaluació ambiental d'un pla urbanístic s'ha d'entendre com un apartat clau per donar impuls a un nou model de planificació orientat a la sostenibilitat i és on s'exposen tots aquells paràmetres ambientals que s'han tingut en compte a l'hora de definir el planejament.

D'acord amb l'establert a l'annex 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, no és necessari sotmetre el present pla de millora urbana a avaluació ambiental atès que l'àmbit objecte del pla està situat en sòl urbà consolidat, en uns terrenys que ja tenen condició de solar.

En aquest mateix sentit, la Llei 6/2009 remet a la legislació urbanística, i pel que fa a l'article 91.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme s'especifica també, que l'informe ambiental serà necessari de formular-lo per plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'Informació (I)

- I.01 Situació
- I.02 Emplaçament
- I.03 Topogràfic àmbit del PMU
- I.04 Estructura de la propietat
- I.05 Reportatge fotogràfic
- I.06 Planejament vigent

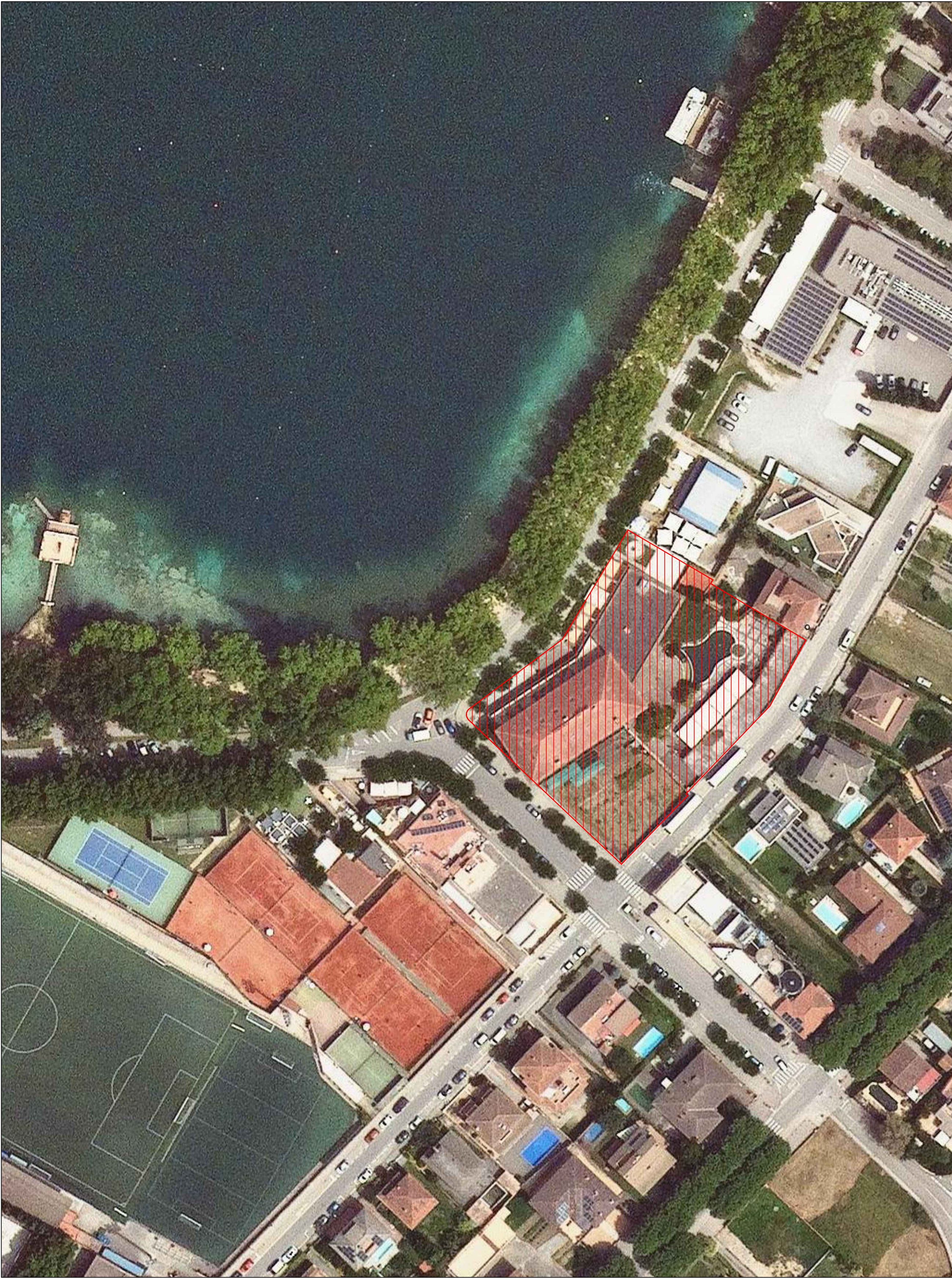
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

2 PLÀNOLS

2.1 PLÀNOLS D'INFOMACIÓ



001 EMPLAÇAMENT



002 ORTOFOTO

Superfície àmbit del PMU: 4.027,25 m2

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.

Data / Revisió	----	Nº Rev.	----
----------------	------	---------	------

Pla de millora urbana
HOTEL MIRALLAC, BANYOLES

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
c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona

arquitectura@isern.pro www.isern.pro

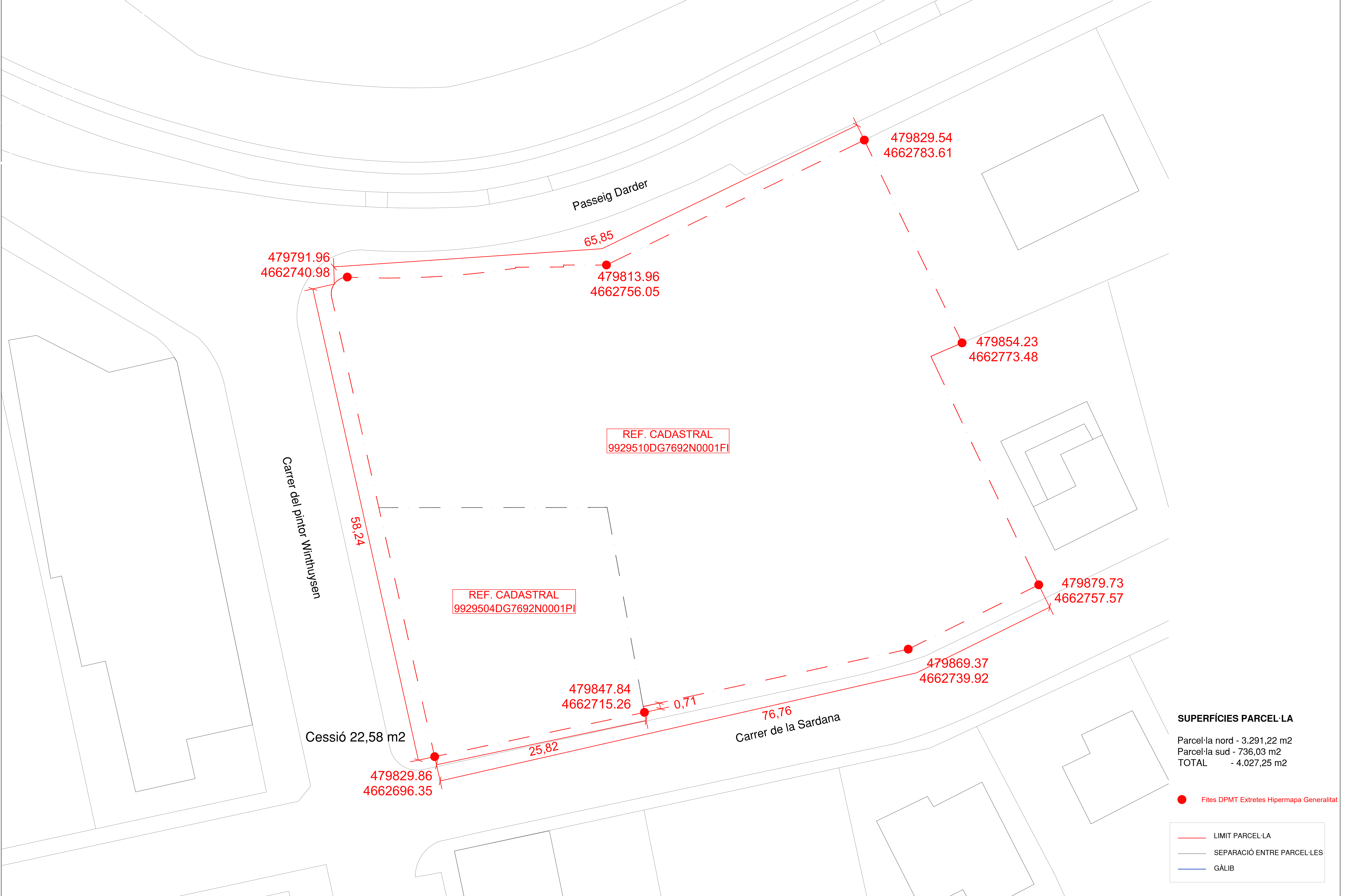
Títol del plànol
I10 PLÀNOLS INFORMACIÓ
SITUACIÓ

Escala: A1: 1/750 - A3: 1/1.500 Data: 10/2025

nº plànol
I101

Nº Rev. ----

Ref. Proj. 230



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.

Data / Revisió	----	Nº Rev.	----
----------------	------	---------	------

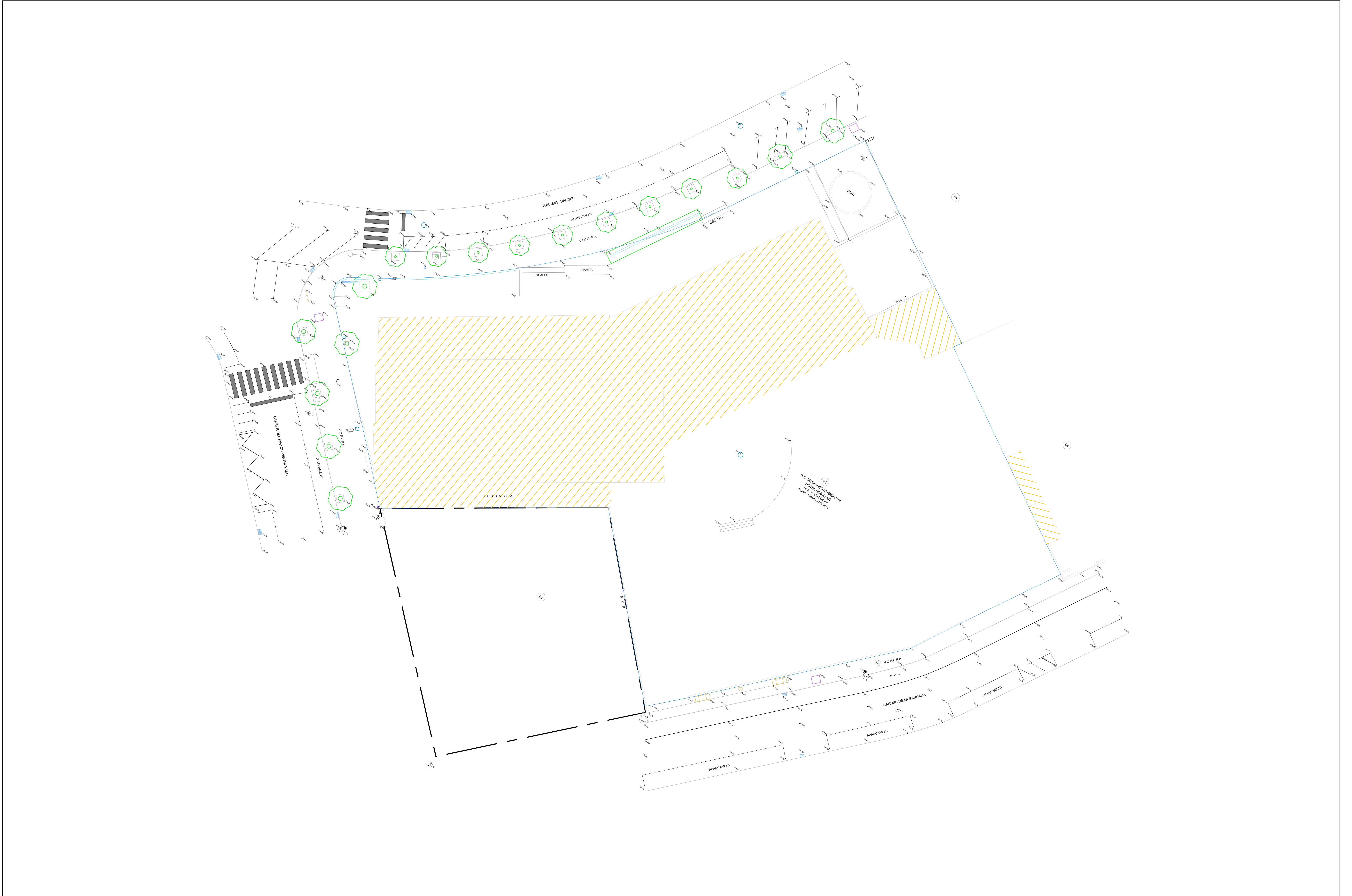
Pla de millora urbana HOTEL MIRALLAC, BANYOLES
Passeig Darder 50, Banyoles. Girona

Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50
Passeig Darder 50, Banyoles. Girona

Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern
c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona
arquitectura@isern.pro www.isern.pro

Títol del plànol I10 PLÀNOLS INFORMACIÓ EMPLAÇAMENT
Escala: A1: 1/150 - A3: 1/300 Data: 10/2025

nº plànol I102
Nº Rev. ----
Ref. Proj 230



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 HOTEL MIRALLAC, BANYOLES	Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50	Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona arquitectura@isern.pro www.isern.pro	Títol del plànol I10 PLÀNOLS INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC ÀMBIT DEL PMU	nº plànol I103
Data / Revisió	Nº Rev.	Passeig Darder 50, Banyoles. Girona	Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		Escala: A1: 1/100 - A3: 1/200 Data: 10/2025	Ref. Proj. 230

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS DARDER 50
17820 BANYOLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio Hostelería

Superficie construída: 4.754 m²

Superficie construida: 4.754 m²

Año construcción: 1958

CONSTRUCCIÓN

[illegible]

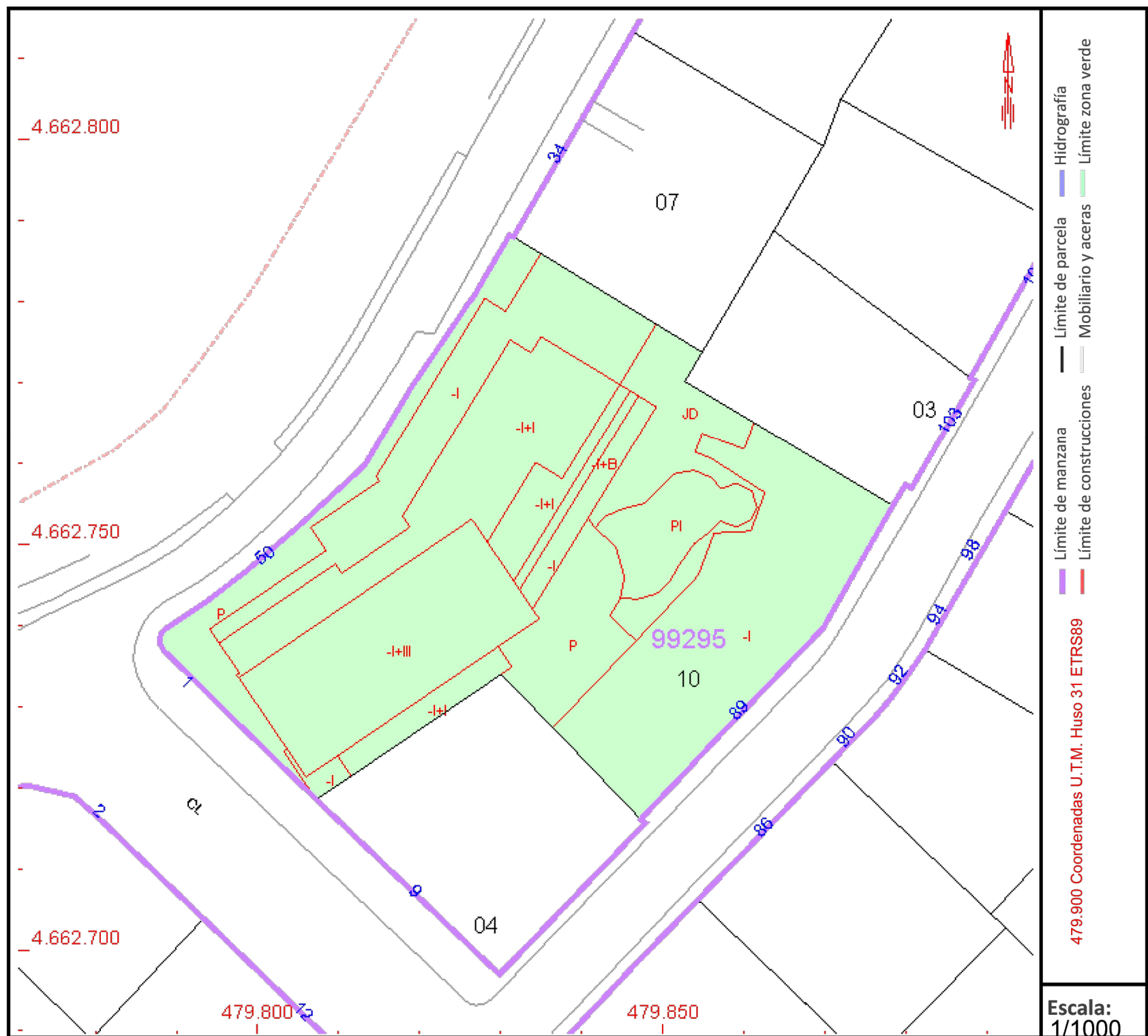
001	REFERÈNCIA CADASTRAL: 9929510DG7692N0001FI
-----	--

PARCELA

Superficie gráfica: 3.312 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS WINTHUYSEN 9 Suelo
17820 BANYOLES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif

Superficie construida:

Superfície construída:

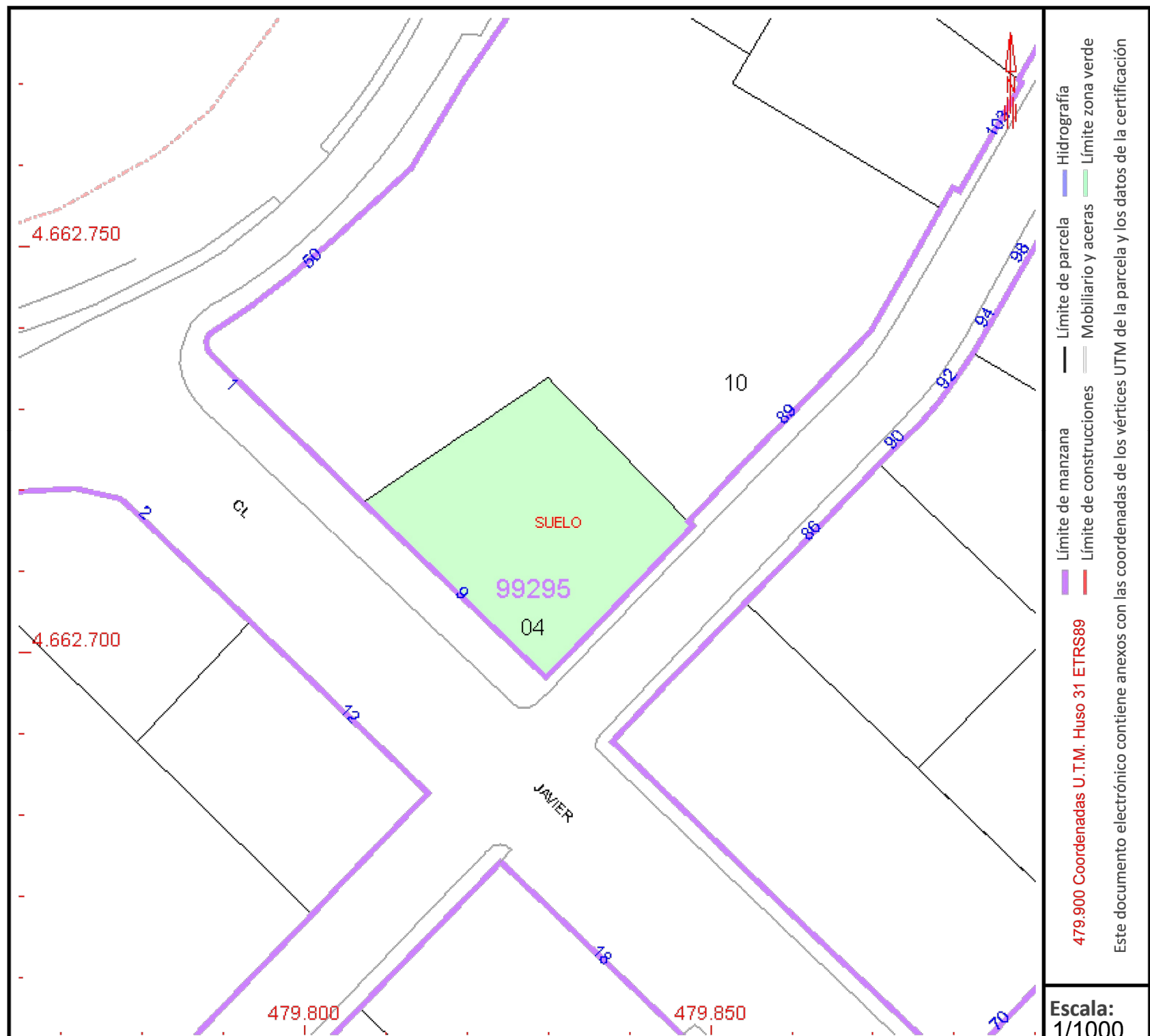
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 748 m²

Participación del inmueble: 100.00 %

Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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.

Data / Revisió	----	Nº Rev.	----
----------------	------	---------	------

Nº Rev.	----
---------	------

Pla de millora urbana
HOTEL MIRALLAC, BANYOLES
Passeig Darder 50, Banyoles. Girona

Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50	Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona
Passeig Darder 50, Banyoles. Girona	arquitectura@isern.pro www.isern.pro

Arquitecte	Títol del plànol
Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern	I10 PLÀNOLS INFORMACIÓ ESTRUCTURA PROPIETAT
c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona	
arquitectura@isern.pro www.isern.pro	Escala: A1: 1/100 - A3: 1/200 Data: 10/2025

Títol del plànol	nº plànol
I10 PLÀNOLS INFORMACIÓ ESTRUCTURA PROPIETAT	I104
	Nº Rev. ----
Escala: A1: 1/100 - A3: 1/200 Data: 10/2025	Ref. Proj 230

nº plànol	
I104	
Nº Rev.	----
Ref. Proj	230



Carrer pintor Winthuysen. Google earth.2024.



Passeig Darder. Google earth.2024.



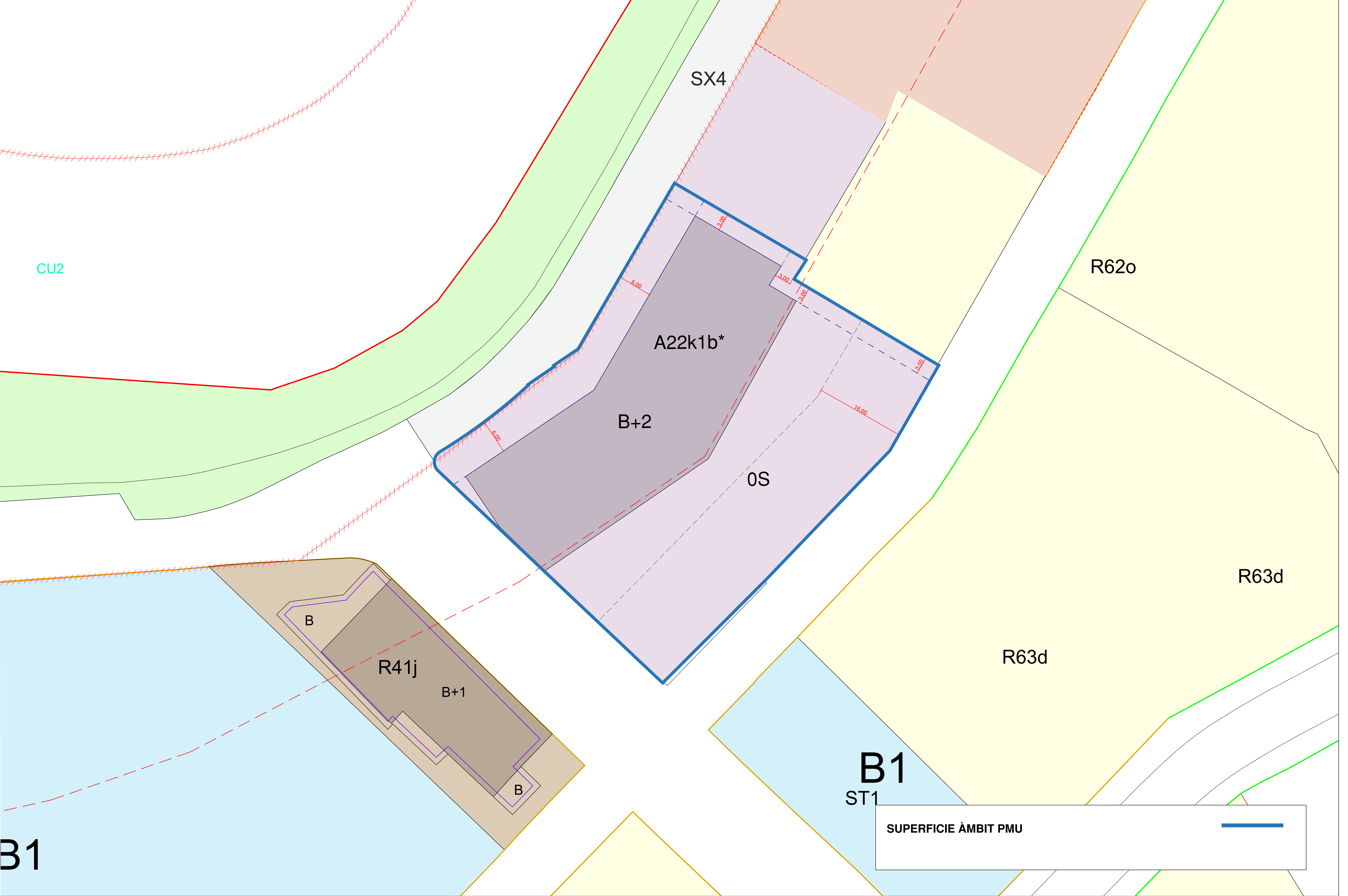
Passeig Darder. Google earth.2025.



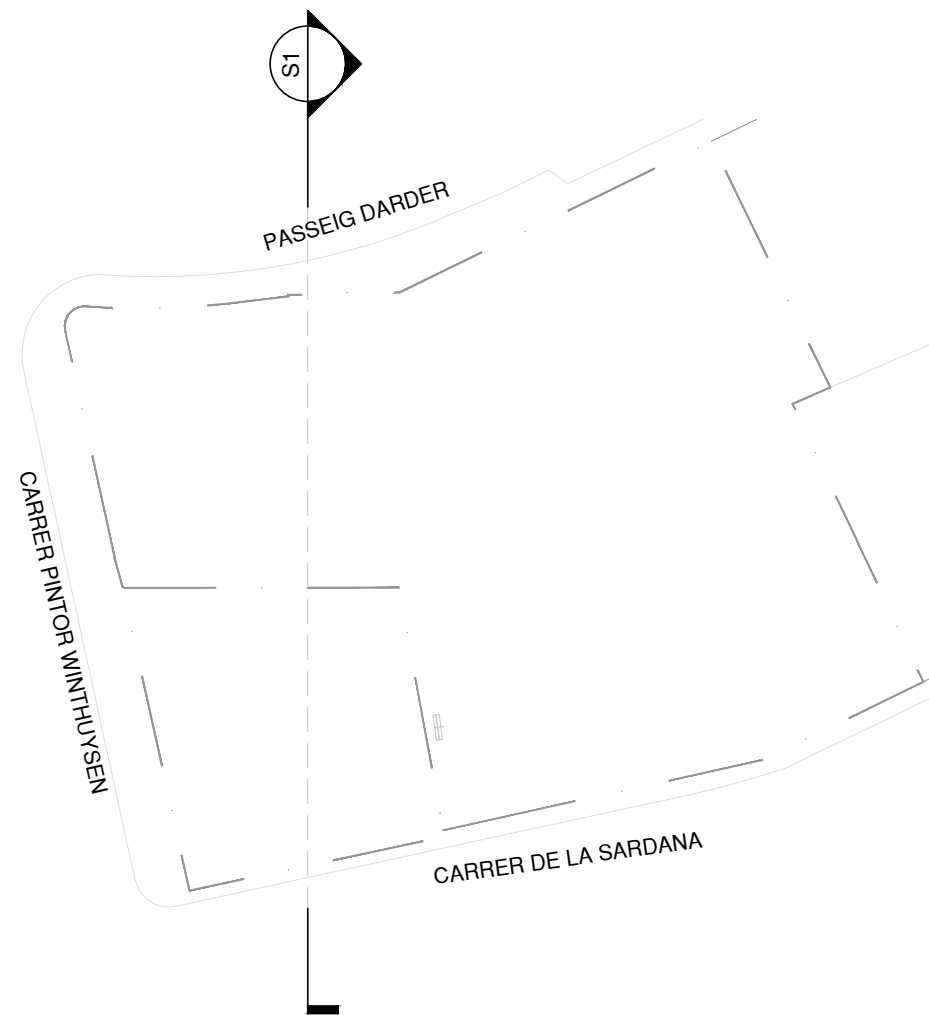
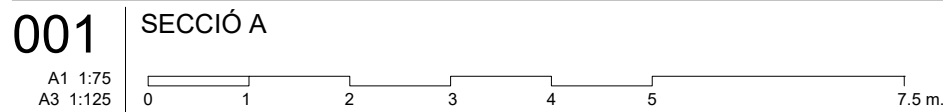
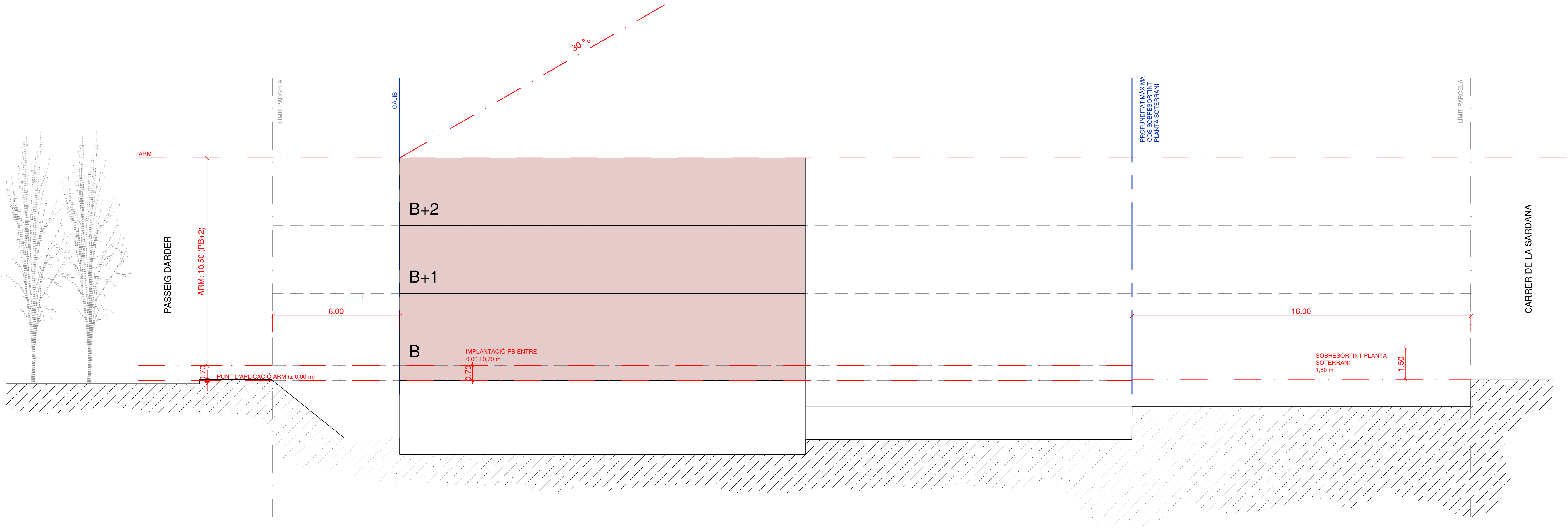
Carrer pintor Winthuysen. Google earth.2025.

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 HOTEL MIRALLAC, BANYOLES		Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50	Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona	Títol del plànol I10 PLÀNOLS INFORMACIÓ REPORTATGE FOTOGRÀFIC	nº plànol I105
Data / Revisió	----	Nº Rev.	----	Passeig Darder 50, Banyoles. Girona	Passeig Darder 50, Banyoles. Girona	arquitectura@isern.pro www.isern.pro	Escala: A1: 1/100 - A3: 1/200 Data: 10/2025	Nº Rev. ---- Ref. Proj 230

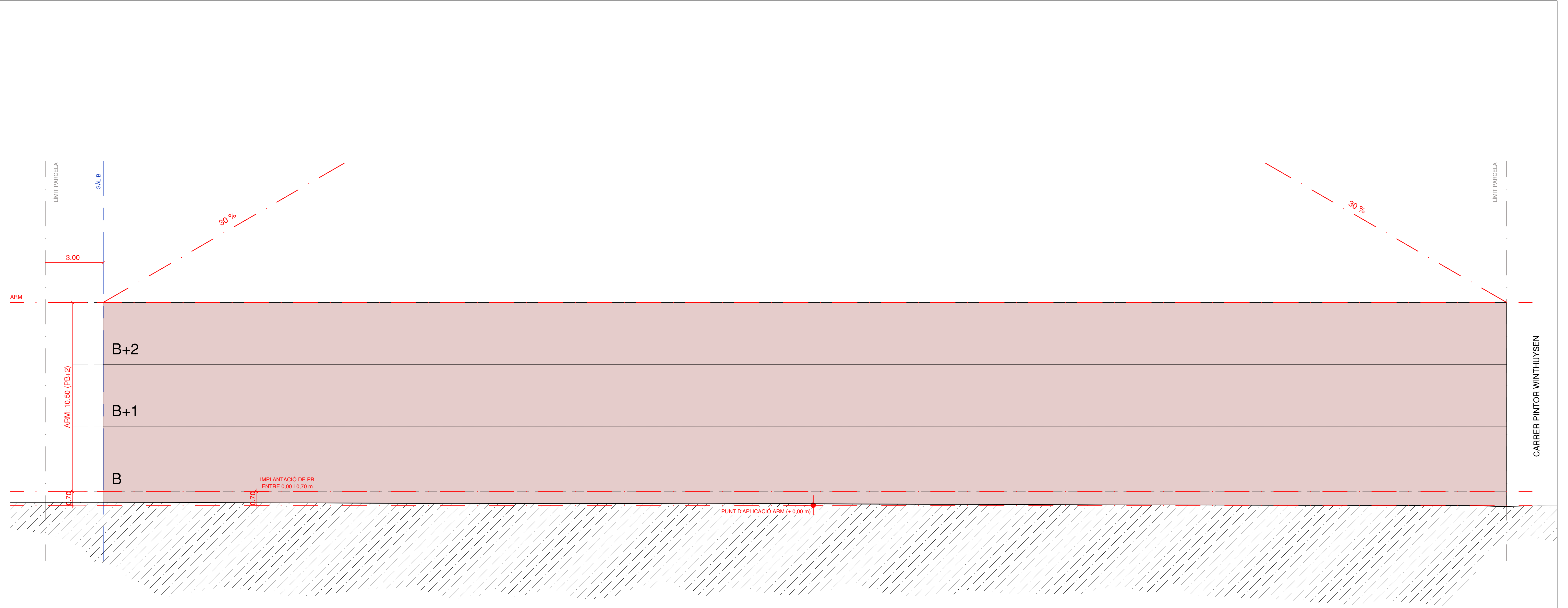
2.2 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ



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 HOTEL MIRALLAC, BANYOLES		Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50		Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona		Títol del plànol O10 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ ORDENACIÓ PMU		nº plànol O101	
												Nº Rev. ----	
												Ref. Proj. 230	
Data / Revisió ----				Nº Rev. ----		Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		arquitectura@isern.pro www.isern.pro		Escala: A1: 1/100 - A3: 1/200 Data: 10/2025	



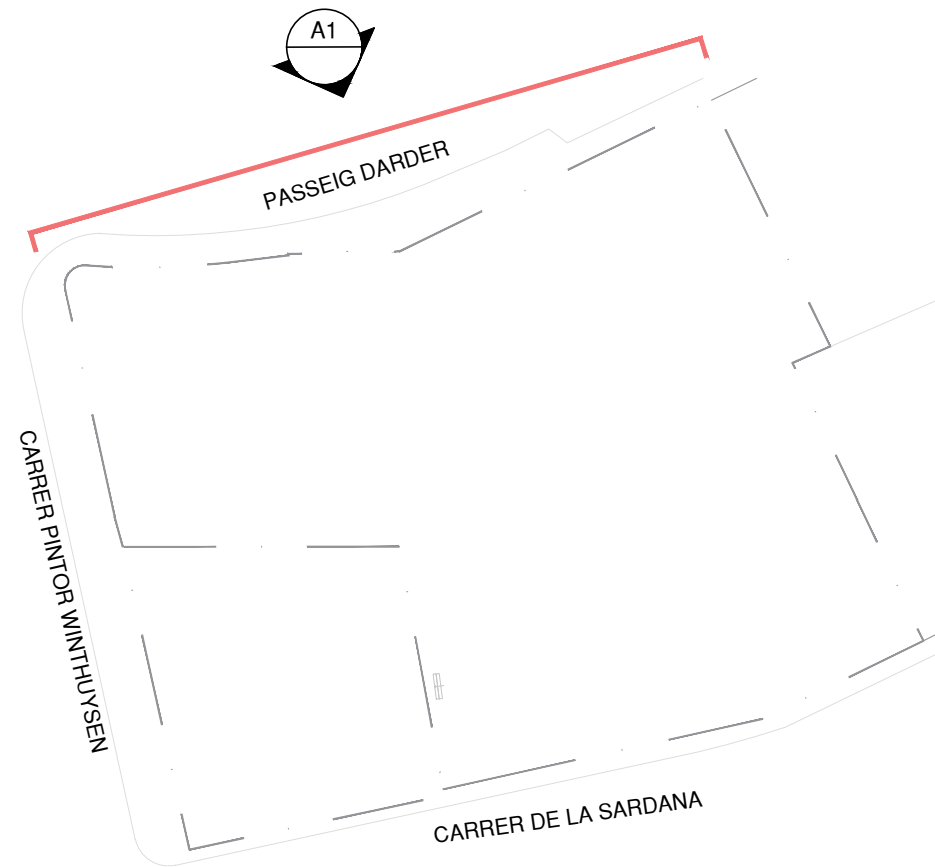
El present document es copia del seu original, del que n'és l'autor Daniel Isern, arquitecte. La seva utilització total i/o parcial, així com qualsevol reproducció o cessió a tercers, necessitarà la prèvia autorització expressa de l'autor, quedant en qualsevol cas prohibida qualsevol modificació unilateral del mateix.			Pla de millora urbana HOTEL MIRALLAC, BANYOLES		Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50		Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona arquitectura@isern.pro www.isern.pro		Títol del plànol O10 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ SECCIÓ ORDENACIÓ Escala: A1: 1/75 - A3: 1/150 Data: 10/2025		nº plànol O102	
											Nº Rev. ----	
Data / Revisió ----			Nº Rev. ----		Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		Ref. Proj 230			



003 ALÇAT PASSEIG DARDER

A1 1:100
A3 1:200

0 1 2 3 4 5 10 m.



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 HOTEL MIRALLAC, BANYOLES		Propietat KIND HOSPITALITY SL Passeig Darder, 50		Arquitecte Estudi Isern Associats S.L.P. Daniel Isern c/ Zamora, 61 - 08005 Barcelona arquitectura@isern.pro www.isern.pro		Títol del plànol O10 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ ALÇAT PG. DARDER		nº plànol O103	
											Nº Rev. ----	
Data / Revisió ----			Nº Rev. ----		Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		Passeig Darder 50, Banyoles. Girona		Escala: A1: 1/100 - A3: 1/200 Data: 10/2025		Ref. Proj 230	