

MEMORIA

PATRONATO DEL LAGO DE BAÑOLAS



PLAN DE ORDENACION DE LA ZONA QUE FORMA EL PARAJE PINTORESCO DEL LAGO DE BAÑOLAS.

En virtud del Decreto de 25 de Abril de 1.963 del Ministerio de Educación Nacional, se creó el Patronato del Lago de Bañolas con la misión de velar por la protección del paisaje de la zona que constituye el Paraje Pintoresco del Lago.

Este es el motivo del presente Plan General de Ordenación que viene a revisar y completar al ya existente y en vigencia, formulado por la Comisión Superior de Ordenación Urbana, y motivado también por las circunstancias que en la actualidad existen y que exponemos a continuación para llegar a una perfecta conjunción de las mismas y que son las siguientes:

- 1º.- El interés turístico.
- 2º.- El interés deportivo, y
- 3º.- El interés de respeto y conservación de su belleza natural.

1º.- El interés turístico - Plano nº.1

Aunque en los momentos presentes la descripción de este aspecto pueda parecer una repetición de conceptos tan extendidos y divulgados como son el que sea la piedra angular en el programa Nacional del Plan de Desarrollo, que forma la premisa básica para nuestra Economía y que, con tantísimo interés se entrega el Ministerio de Información y Turismo, con su activísimo Equipo rector para provocar la extensión de la base turística, es del todo necesario para llegar a una auténtica valoración del atractivo del Lago de Bañolas que veamos, repito, sus factores turísticos en razón de las circunstancias concurrentes al mismo.

Dentro del panorama español, de los lugares que ofrecen



interés turístico como son las playas, alta montaña, cursos fluviales con su variada motivación de baños, deporte de nieve, clima de altura, caza, pesca, de estudio y contemplación de conjuntos arquitectónicos, históricos y arqueológicos, etc., que provocan enormes desplazamientos de turistas de paso y permanentes, en esta riqueza tan completa de nuestro suelo Patrio, los Lagos pugnan por decirse que casi no existen, ya que hasta la fecha como conocidos solo se citaban el de Sanabria en la provincia de Zamora y el de Bañolas en la de Gerona.

Actualmente el lago de Entrepeñas y la restante cadena de Lagos y formaciones de pantanos de la provincia de Guadalajara que despiertan el interés del turismo, bien por corrientes de atracción natural o provocadas por urbanizaciones, demuestra que los Lagos por contraste y diferenciación de las playas, ciudades y montes, atraen un nuevo contingente de pobladores.

Si a ello sumamos las consignas dadas por el Ministerio de Información y Turismo de crear nuevos centros y lugares de turismo, de desviar las actuales corrientes hacia zonas vírgenes fomentando la formación de otros lugares, a fin de ampliar las zonas receptoras, extendiendo por el ancho perímetro marítimo, fajas de influencia y penetración hacia el interior, podremos darnos cuenta exacta del lugar que ocupa el Lago de Bañolas, sin duda el primero de España, por la proyección de montañas con arbolado sobre sus aguas, sus dimensiones, cualidades, clima y el estar apoyado en una ciudad con interés arqueológico y arquitectónico.

En cuanto a su situación, a 20 kilómetros de Gerona, es paso obligado por las corrientes turísticas que, entrando por Puigcerdá y Mollé para disfrutar de la Alta Montaña, se dirigen luego hacia la Costa Brava y está, además, enlazado con las pla-



yas gerundenses mediante cuatro carreteras, a saber: La de Espo-
nellá a Figueras con el triángulo Rosas-La Escala. La de Fontou-
berta a Búscara y al Golfo de Rosas, la de Gerona con la faja sur
de la Costa y la de San Andrés de Terri, por Cornellá, hacia Es-
tartit a Pala.

Asimismo es paso casi obligado para aquellos turistas
que residiendo en la Costa Brava, se dirigen hacia el interior -
de la Provincia para conocer el conjunto de Besald y las belle-
sas de Olot, Ripoll y Puigcerdá.

La proximidad al foco de atracción que es la Costa Bra-
va, con su reconocida fama mundial y los innumerables turistas -
que allá van, renovándose periódicamente, que se extiende hacia
el interior de la Provincia, la proximidad de la frontera france
sa y las vías de penetración que de ellas parten, son hechos evi-
dentes que exista una gran fuerza centrípeta hacia el Lago de Ba-
ñolas, que sería ingenuo intentar pararla, ya que cuenta con to-
dos los apoyos oficiales, está protegida por las directrices del
Ministerio de Información y Turismo y por el contenido de las -
Conclusiones de la recién terminada 1ª. Asamblea Nacional de Tu-
rismo y contando además con esto tan impalpable que es la fuerza
oculta de unas costumbres, de una manera de vivir, de atracción
de masas, la Ley del péndulo aplicadas a los lugares de vacacion-
es y de veraneo --de la montaña al mar y del mar a la montaña--
con período de oscilación de 40 a 50 años (una generación y me-
dia en términos estadísticos), que justifica y demuestra que es
la etapa, el momento de atracción hacia el Lago de Bañolas y, por
tanto, que hay que reconocer, aceptar y encauzar.

2º - Interés deportivo

La creación, desde hace años, de unas pequeñas edifi-



caciones proyectadas sobre el Lago y denominadas " pesqueras", ya demuestra que el interés deportivo en un sentido, el de la pesca, ya estaba muy arraigado. Los concursos anuales celebrados y la presencia de distintos medios de locomoción para los pescadores a los que se sumaban los espectadores de las bellezas del Lago, de la Iglesia románica de Porqueras, del Museo Arqueológico de Bañolas o de la Mandíbula Neandertal de " Casa Alsius", eran el resultado de innumerables excursiones festivas, cuyo fin era pasar el día alrededor del Lago. Si a ello añadimos la curiosidad de beber agua de la "Font Fudosa", tendremos el cuadro exacto de lo que acontecía en Bañolas a principios del Siglo XX, alrededor de su Lago.

La natación, siguiendo el mismo desarrollo que en otros lugares, como deporte surgiendo tímidamente hasta alcanzar el auge actual, pero lo que realmente le ha colocado en un lugar de consideración internacional, es el deporte del patinaje acuático, así como los náuticos de regatas con motor, que con sus concursos internacionales, hacen que las aguas del Lago sean sumamente conocidas y estimadas, llevándose a cabo en la actualidad unas obras para el alargamiento de la faja de regatas hasta 2.000 metros, para reunir las condiciones Olímpicas.

Es, pues, un aspecto que está en plena ebullición y proyectado hacia metas muy ambiciosas, apoyadas por la Delegación Nacional de Deportes y con la garantía de muchas Sociedades deportivas extranjeras que acudirán en forma periódica y algunos en forma permanente para sus entrenos y el disfrute de las magníficas condiciones que les ofrece el Lago. Fuerza que hay que reconocer ya que, a través de nuestro Ministerio de Asuntos Exteriores, se han realizado gestiones sobre Organizaciones Mixtas Internacionales de carácter social-deportivo, obtención de dis-



tintas licencias, amén de múltiples actuaciones que desde el campo cultural hasta el económico, giran alrededor del Lago.

Fuerza arrolladora en el sentido urbanístico, que crea núcleos residenciales que, como botón de muestra, citaremos:

La construcción de una residencia de cien camas para la Federación Nacional del Remo, la construcción de un gran Centro Cultural y Pedagógico de los P.F. Jesuitas (el Speh). La actividad y desarrollo del Club Natación de Bañolas, la actualidad que despierta el Balneario de La Puda, propicio para ser un gran Centro Hotelero y Medicinal.

Las obras de alargamiento del Lago y las construcciones de restaurantes y bares en sus cercanías vienen a situarnos en la auténtica realidad de que la belleza del Lago no solo ha de ser admirada sino que, como toda belleza, ha de ser poseída y de esta posesión hemos de procurar no se desgaste. Es ley humana. Si no hubiera sido bello, no hubiera despertado posesión ni sufriría los daños ni los cambios de expresión que sufre la cosa poseída.

Por ello, expongamos el tercer aspecto que presenta pues el Lago de Bañolas.

3º.- De interés en el respeto y conservación de su belleza natural.

Así como el Lago de Sanabria refleja montañas puntiagudas, grises, peladas y pétreas; así como otros Lagos de la parte llana de Suiza las montañas están alejadas y no se proyectan en sus aguas, el Lago de Bañolas reúne unas condiciones, a escala reducida, de trozos paisajísticos del lago "Como", o sea, el reflejo en sus aguas de montañas tupidas de verde oscuro que la rodean en más de su mitad, aumentada su belleza por las llanuras



pequeñas y recortadas del lado de Forqueras y las suaves angosturas de la parte Norte-Oeste, rematadas por una cadena de lejanas montañas y ! para qué detallar más!. No precisa, todos conocemos su belleza. Vamos pues a procurar fijar algunos puntos en materia tan fluida, como son:

a) El perímetro paisajístico del Lago no todo él tiene la misma calidad.

b) La fachada que uno ve, no es la de su propia casa, sino la que tiene enfrente, y con esto se quiere decir que hemos de situarnos en el caso de no ver el Lago desde donde se está, sino de como le ven a uno desde otro lugar.



c) Delimitación de los campos visuales según la calidad del conjunto enmarcado. (Lena urbana baja, camuflaje con arbolado, zonas abiertas, profundas, encuadres de accidentes montañosos, composición suave de los campos, etc.).

d) La situación de los puntos de visibilidad máxima en calidad y belleza y los ángulos visuales clasificados en tres tipos.

1º.- Con el lago en primer plano formado por el perímetro de las riberas y las márgenes inmediatas al agua. Plano horizontal.

2º.- Con el Lago en segundo término interceptado por masas verdes y montículos. Plano horizontal de media altura situado a distancia del Lago. (Media cornisa).

3º.- Con el Lago en último término, en plano inferior. Perímetro alejado, situado en las alturas dominantes y en miradores. (Alta cornisa).

e).- Determinación de las zonas y sectores ocultos, o sea no visibles desde los puntos y ángulos visuales preferentes.

f).- Señalamiento de sectores en los llanos que tengan pérdida de visibilidad, motivado por su lejanía al Lago.



g) Evitación de cambios topográficos en los terrenos, debidos a movimientos de tierras, o de régimen forestal.

h) Delimitación de la zona de influencia directa e inmediata del Lago en todo su perímetro.

i) Composiciones volumétricas en armonía con el paisaje en cuanto a dimensiones, materiales, color y situación.

j) Fijación de zonas tranquilas de carácter rural y bucólico sin tránsito rodado, separando los viales de circunvalación y los parques de coches y autocares.

k) Mantenimiento de grandes extensiones de terreno de cultivo con sus características actuales.

l) Protección de ambiente y carácter del sector en que se halla enclavada la Iglesia de Porqueras y la Ermita de San = Martirión.

Resumiendo: Conservar intangible los lugares o sectores que por su situación o predominio resaltan en el marco panorámico del conjunto y respetar aquellos otros que admiten una = determinada edificación, armonizada con el paisaje.

Lograr que tales intereses, atracción y desarrollo turístico, la creciente actividad deportiva y la protección del paisaje, no se hallen contrapuestos y en discordancia; aparte de las posibles posiciones recelosas de los intereses municipales de los términos que abarca el paraje pintoresco del Lago y de aquellos otros intereses particulares de la propiedad privada y valoración del suelo que, y con todas las consecuencias = que la congelación de zonas no aptas para la edificación pueda traer en perjuicio de uno y en ventaja de otro, son en definitiva los problemas a los cuales tienen que enfrentarse el Patronato al redactar su Plan de Ordenación y, valga la expresión, "tocando de pies en el suelo", con el máximo sentido común, para que sus Ordenanzas sean fácilmente respetadas, sean naturales y lógicas, ya



que la experiencia nos demuestra que una rigidez absoluta, de un alcance teórico perfecto, se rompe luego por una indisciplina, = una falta de control e inspección, por un vicio de crear excepciones y casos singulares que produce peores males, que aquella menor limitación de unas Ordenanzas no tan ambiciosas.

VIALES Y APARCAMIENTOS. PLANO NUMERO 2)



No puede extrañar, que antes de hablar de delimitación del Paisaje Pintoresco, antes de hablar de su zonificación, de lo que integra un Plan General de Ordenación (siendo la trama de = viales consecuencia de aquella previa zonificación), se empiece por los viales y aparcamientos dado que, el Lago en sí como elemento ordenador, como motivo básico y único, ya crea un estudio de circulación y ocupación de espacios para aparcamientos.

Para ello haremos el distinguo de:

- a) Carreteras exteriores (tránsito fuerte de otros puntos al Lago y variantes exteriores de circulación pesada y de = tránsito de paso.
- b) Viales de alimentación y enlace periféricos.(tránsito rápido.
- c) Viales de penetración y de servicio (circulación residencial).
- d) Viales de paso en contemplación del paisaje (circulación mínima y en una sola dirección).
- e) Viales paisajísticos (circulación interna reducida a miradores y puntos de interés).
- f) Paseos de contemplación (peatonales en parques, bosques y campos).

Y partiendo de que la atracción del Lago producirá concentraciones en gran número de vehículos de todas clases, desde el turismo al autocar, alrededor del mismo aparte de los motivos



especiales para festivales náuticos, los de carácter privado para uso de los hoteles y de carácter público para diversiones y recreos, los parques de coches se distribuirán en los tipos siguientes:

a) Los de carácter reservado o privado para hoteles, balnearios, residencias colectivas, clubs náuticos, restaurantes y bares.

b) Los de carácter público situados en las zonas periféricas para los autocares y vehículos colectivos.

c) Los de carácter público situados en las zonas periféricas para los coches turismo de permanencia de una jornada.

d) Los de carácter público situados en zonas cercanas a los jardines y a los Paseos para coches turismo de duración limitada.

e) Los especiales para el helipuerto, el poblado acuático de "La Castellana", de la Iglesia románica de Forqueras y de las zonas deportivas terrestres y náuticas.

f) Los estacionamientos de duración muy reducida en los distintos miradores.

Partiendo, pues, del supuesto desarrollo de la actividad del Lago y de que un Plan encierra una previsión a largo plazo, se considera que las variantes de la carretera de Gerona a Ripoll por Besald, como la de Olot a Bañolas por Mieras, ha de tener su trazado exterior al futuro crecimiento de la ciudad de Bañolas, no invadiendo aquellas zonas más directamente afectadas por la influencia del Lago. De dichas variantes exteriores, partirán las carreteras a Fontcuberta y a Figueras por Esponellá desde la primera y a Camós y Pujarnol desde la segunda. (Que serían las que hemos designado en el grupo a).

De las anteriores, partirán hacia el interior del Parque los tramos (grupo b) que bordeando la zona del Lago por sus



puntos más alejados, formarán unos enlaces entre las carreteras del primer grupo.

De las carreteras y viales citados, en forma convergente, se agrupan: El Paseo Dalmáu, las calles de nueva apertura al lado de la zona deportiva, los actuales trazados y los nuevos que se planifiquen (grupo c) en la zona de los llanos de Porqueras, para que cumplan con el menor recorrido, la mayor penetración hacia el Lago, de acceso a las nuevas zonas residenciales, a fin de conseguir que con una amplia visión de cara al futuro, la actual carretera de circunvalación (grupo d) sea solo de simple paseo y contemplación del paisaje, habiendo trasladado hacia el exterior aquella densa circulación que estropearía el sosiego y la calma que requiere el Lago con sus Parques.

Como complemento de esta trama primaria, se propone una secundaria de circulación reducida que articule los miradores, puntos de interés y demás lugares que ofrezcan una particularidad digna de tener en cuenta. (Grupo e).

Finalmente los caminos, senderos y paseos para que digan los peatones. (Grupo f) .

A medida que aumenta el interés por el Lago, su crecimiento y atracción se irán distanciando las rutas rodadas, de amplias calzadas para el mayor volumen del tránsito y para mantener más intactas las zonas de respeto visual, alejar los ruidos y el polvo, y hasta para evitar los desembarcos de los autocares que, siendo de forma masiva, la mayor distancia da tiempo a su dispersión.

Los argumentos expuestos son aplicables a la situación de los aparcamientos previstos en gran número y capacidad para absorber las máximas concentraciones motorizadas y salvaguardar las zonas de reposo y contemplación, de aquel barullo y griterío que siempre se produce.



Perímetro que abarca el paraje del Lago. (plano nº.3)

De acuerdo con lo que expone el Decreto de 25 de Abril de 1.963 la zona afectada por la ordenación especial de respeto al paraje del Lago de Bañolas, viene señalada por el perímetro siguiente:

Partiendo del cerro del "Convent Vell", sigue hasta el Mirador del Lago y de éste por una línea situada a 200 metros del camino de Lió, en la parte Este opuesta al Lago, continúa hasta el Mas Pipa d'Usall al Mas Ordís para ir a encontrar el Camino de Marllant, hasta el Cerro de "Las Gitanas" y, desde este último atravesando por el lugar denominado "Salt del Matxo", seguir por la montaña de Sant Patllari, bajando luego por las "Estunes", hasta la fuente denominada "Font Pudosa" y de ésta hacia el Puig Colomer, para continuar por el casco de Bañolas que linda con el Lago, hasta el sector denominado "Pla de la Draga" y de éste ir a cerrarse el perímetro en el punto de partida del cerro del "Convent Vell".

Toda la superficie incluida dentro del anterior perímetro, es la que abarca el Paraje Pintoresco del Lago y sobre la cual ejerce su misión de velar por la protección del paisaje, el Patronato del Lago de Bañolas y cuyo perímetro se refleja en el plano número 3.

Clasificación inicial del terreno por su naturaleza .-

(Plano nº.4).

Para ir fijando posiciones y criterios, se ha hecho una clasificación inicial de los terrenos comprendidos dentro del Paraje Pintoresco, a saber:

- a) Zonas Montañesas.
- b) Zonas llanas, y



c) Zona Ciudad Jardín del Casco Urbano de Bañolas, comprendida dentro del perímetro del Paraje.

Exterior al perímetro tenemos:

El resto del Casco Urbano de Bañolas

La Zona de Extensión, y

Zona de Reserva.

Con dicho plano nos formamos idea de la superficie de terrenos que coronan la llanura con su proyección hacia el Lago, así como también la lejanía o cercanía de las zonas llanas, por su mayor o menor vecindad con el Lago.

Clasificación que nos sirve para distinguir las diferentes zonas de influencia del Lago por su contacto directo, por su distancia en función del respeto de paisaje y por su proyección en plano vertical de las zonas montañosas que, cercanas o alejadas, sean dominantes.

Clasificación del suelo en orden a su visibilidad.-

(Plano número 5).

Del estudio orográfico de la zona comprendida dentro del paraje y después de un examen que, en detalle aún puede perfeccionarse más, se viene en conocimiento de los pliegues montañosos, de las vertientes abiertas, de las cadenas de pequeñas lomas que van descendiendo y de la situación de los pequeños montículos de las llanuras que, como en una composición escénica, forman los distintos planos.

De la situación, altura y orientación de aquellos accidentes orográficos referidos a distintos puntos alejados del Lago y desde los cuales trazamos múltiples ángulos visuales, podemos llegar a determinar unas zonas vistas y zonas ocultas en los sectores montañosos y unas zonas poco visibles y otras visibles en la planicie.



De dicha clasificación obtendremos unas consecuencias para aplicar unos determinados coeficientes de edificabilidad, en función de su mayor o menor ocultación del conjunto del paraje.

Admitiendo edificación densa (en forma de pequeños poblados o concentraciones urbanas) en las zonas ocultas, semiocultas y poco visibles.

Evitando una diseminación monótona en las partes visibles, cuya edificabilidad será mínima.

Creando zonas agrícolas y de cultivos para la continuidad rural de la panorámica, y zonas de prohibición absoluta de la edificación.

También de esta clasificación se llegará al conocimiento de los lugares apropiados para situar los usos colectivos y públicos que exigen el desarrollo turístico y deportivo, en consonancia a la belleza del paraje.



Ordenación vigente del Lago en el Plan General de Ordenación.- (Plano número 6).

En este momento del desarrollo del presente esquema del Plan de Ordenación, en que se van apuntando unos criterios para su estructuración definitiva, se hace un inciso, una llamada como de recuerdo a la vigencia del Plan General de Ordenación de Bahías y de Protección del Paisaje del Lago (Título V - Artículo 60) a fin de que se observe que la zona afectada por el Decreto es muy superior de superficie a la que anteriormente estaba ordenada, con la cual se mantenía una edificabilidad de 0,375 m³/m² (incluida la cámara de aire) con la particularidad de que la parcela mínima debía ser superior a 10,000 m².

En términos urbanísticos, exceptuando la subzona de -



Parque Natural, en la cual no se permite ninguna edificación particular, para el resto tanto en la subzona de Parque Bosque, como en la de Parque Agrícola y la Parque Urbanizado, se admite un volumen edificable equivalente a 3,750 m³ para 10,000 m² con altura de seis metros (dos plantas) y con una ocupación del 5% de la parcela. Como las Ordenanzas fijan que sea vivienda unifamiliar en cuanto al uso, resulta que debe interpretarse de un solo bloque o edificio, el cual tendrá una ocupación de 500 m² en cada planta, lo que acusaría un fuerte volumen.



La tendencia actual de toda la importancia al coeficiente del volumen de edificabilidad, sin importarle demasiado que en una Notaría o en el Registro de la Propiedad exista una escritura que diga tantos o cuantos metros cuadrados de parcela, ya que lo que se ordena es lo visible. Y a ello hemos de dedicar toda nuestra atención para que se obtenga el debido respeto y conservación de la belleza natural del Paraje Pintoresco del Lago.

Del alcance del vigente Plan General de Ordenación del Lago hemos de sacar las conclusiones de que la limitación de la parcela a 10,000 m² como mínimo en aquellas subzonas, es más bien de efectos privativos o de congelación del terreno, que no resolutiva en el aspecto de protección del paisaje, ya que vendidos los terrenos con estas superficies al precio bajo que fuera, las edificaciones podrían ser de unos volúmenes de 3,700 m³, edificios de 20 x 25 m. de lados de fachada o de 10 x 50 m. y de una altura de cornisa de 6 m. y de 7,50 el elemento más alto de la cubierta.

Urbanísticamente y como protección del paisaje, no resuelve el problema porque en un planteamiento de orden estético, el factor valor en venta y estimación del suelo, no in-



tervienen para nada.

Si la propiedad particular hubiera roto el hechizo de la sobrevaloración del terreno o lo hubiera regalado, cumpliendo aquel número de 10,000 m², en este momento tendríamos montones de edificaciones de gran volumen, como ya hemos indicado, y no hay más que fijarse en el plano a escala 1:5000 los cuadrados que cabrían en 2 cms. de lado (100 x 100 = 10,000).

En este aspecto procede hacer las observaciones siguientes:

1*.- Lo que no procede es señalar la parcela mínima, sino quizás la limitación ha de ser al contrario, fijar el tope de la máxima parcela con fines de limitar la edificación.

Ello, porque regulado el volumen para el coeficiente de edificabilidad señalado a la parcela, siendo muy grande ésta, podría obtenerse un edificio de grandes dimensiones y ocupación y por el contrario la parcela reducida, permite una edificación más limitada.

2*.- Que siendo lo importante el volumen admitido, lo que hay que meditar bien es el coeficiente de edificabilidad de aplicar al suelo, que para las zonas vistas sería apropiado el 0, 250 m³/m² equivalente a 625 m³ por 2,500 m² de solar incluida la cámara de aire de la cubierta para uso principal y de 0,050 m³/m² para uso secundario, equivalente a 125 m³.

3*.- Que fijados los coeficientes de edificabilidad para cada tipo de zonificación y de uso, para obtener el respeto y conservación del paisaje, lo que procede no es la división en cuadrícula, la monótona diseminación de parcelas con su particular edificación, sino la agrupación, la distribución en concentraciones satélites del Lago, en las que lo más importante es su composición y no la "rigidez cerebral" de unas dimensiones de



parcelas muertas de risa en una escritura.

Así por ejemplo: Supongamos un propietario de una extensión de terreno situado dentro de las "zonas vistas" y que se haya adoptado un coeficiente del 0,25 m³/m². Lo que procede es señalar los dos topes, el mínimo y el máximo de parcela que, para uso residencial unifamiliar, serán de 2,500 m² y de 5,000 metros cuadrados.

Con ello se hace la partición teórica de la finca y = suponiendo que tuviera 30,000 m² resultaría que se podrían llevar a cabo doce edificaciones de 200 m² cada una (100 m² por = planta y formada por planta baja y piso), o bien seis edificaciones de 400 m² cada una (200 m² por planta y formada por plan = ta baja y piso.

Si lo que va a componer con el paisaje es el cúbico = de la edificación que se ha fijado exactamente ¿ qué puede im = portar la cantidad de terreno escriturado?.

Entonces para armonizar y conseguir los resultados = que nos proponemos, como los linderos de propiedad escriturada en la venta son los que no se ven en el paisaje una vez estable = cido el volumen, número máximo y mínimo de edificaciones posi = bles pueden aquellas llevarse a cabo sobre la superficie de te = rreno que se quiera, dando con ello mayor valoración del suelo y más posibilidad de venta con la sola ventaja, para el propie = tario, que si vende pequeñas parcelas reales le queda un resto que, como habrá agotado el volumen admitido, será a perpetuidad para destino forestal o agrícola y, para la protección del pai = saje es asimismo ventajoso al obtener estas reservas naturales, aparte de que aquellos fraccionamientos de terrenos vendidos = (por razón de la facilidad y economía de sus accesos) se agrupa = ran formando núcleos.





Queda pues bien claro: En la finca del ejemplo -- de 30,000 metros cuadrados-- se puede, como máximo, llevar a cabo 12 ventas de parcela de dimensiones "I", (con tope de 200 m2 de edificación) y el resto a perpetuidad permanecer bosque o campo agrícola y del propietario promotor del Plan Parcial.

Si los compradores quisieran el máximo de la parcela (5,000 m2) solo cabrían seis ventas de parcelas, a fin de evitar el que pudiera salir edificaciones importantes.

Este criterio, fundamental para el respeto y conservación del paisaje, es el que se aplicará con distintos grados = del coeficiente de edificabilidad según sea zona vista, poco visible, semi oculta u oculta, el cual va en aumento su densidad a medida que aumenta la ocultación desde cualquier ángulo visual del Lago.



Todo ello nos hace meditar para que prosigamos el estudio con el mayor acierto y ponderación.

Estructura urbanística en función del respeto y conservación del paisaje.- Plano n°.7).

Debiendo cumplir la estructura, con las premisas que se han ido fijando, tanto en lo concerniente a zonas residenciales y turísticas con su circulación limitada y constante, como en las zonas para grandes aglomeraciones, con circulación masiva y periódica, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

ZONA HOTELERA Y RESIDENCIAL COLECTIVAS (1)

Se clasificarán en dos grupos:

- a) Las inmediatas al Lago, de influencia directa del mismo (situados en la llanura y su alrededor) in-



dicadas para la práctica del deporte, actividad especial, recreativa y de diversión.

- b) Las contemplativas del Lago, situadas en la montaña y fuera de su influencia, apropiada al reposo y al relax con clima más fresco.

En el primer grupo a) se establecen los siguientes sectores, todos ellos previamente justificados:



I - 1ª - Sector del Paseo Darder y Paseo Balmau hasta el de Winthuysen. Comprende el sector sur del Lago que con su arbolado matiza y distrae las edificaciones. En el sector entran los terrenos situados entre la carretera y los Estanya que, debidamente sumados, formarán la parte de jardines del Sector Hotelero, la Fuente de La Puda, el Balneario de la misma de gran porvenir en las nuevas orientaciones médicas, y los terrenos comprendidos entre los dos paseos citados. Toda la zona está apoyada en la carretera con accesos posteriores y grandes zonas de aparcamientos sin interferencias con el tránsito interior y respeto de las fajas de arbolado. Es punto convergente de los turistas y visitantes del Lago. En la parte de la llegada de las regatas (visual de la profundidad del Lago) (longitudinal).

I - 2ª - Sector del Club Natación. Comprende el sector posterior y laterales del Club Natación. Tiene faja de arbolado y se apoya en la actividad social del Club, en sus servicios en la playa artificial de baños, en la zona deportiva, náutica y la inmediata deportiva terrestre y ajardinada. Acceso directo desde la carretera de Gerona a Ripoll disponiendo de amplias zonas de aparcamientos situados posteriores a los edificios y sin interferencias con el tránsito interior (visual frontal) y otro junto a la Carretera antes citada de Gerona a Ripoll por su lado Noreste.



I - 3ª - Sector Norte. Comprende el extremo opuesto = del Lago, en la parte de la salida de las regatas, zona apropiada para la juventud, deporte, agrupaciones estudiantiles, etc.- En este sector se sitúan tres subzonas: En la llanura, a media altura delante de la casa de "Lio" y en el montículo del fondo, aprovechando sus visuales sobre el Lago y emplazándose estos últimos de manera que queden semi-ocultos y en vertientes no frontales al Lago.



I - 4ª - Sector poblado acuático. Comprende parte de las laderas de los dos montículos cercanos al curso del "Rech de la Castellana, el cual, dragado y ensanchado formando ramificaciones, formará poblado acuático. Su situación cercana a los muelles de embarcaciones que se crearán en la otra zona deportiva recreativa y al helipuerto, con penetraciones directas desde la carretera de Olot a Bañolas por Mieras y grandes zonas de = aparcamientos justifican su emplazamiento para otro tipo de turista.

I - 5ª - Sector Sur-Oeste. Comprende la zona de arbolado y campos posteriores, apoyada en la carretera de Olot a Bañolas por Mieras, con acceso y amplia faja de aparcamiento, apropiado como zona más tranquila de la planicie, para la utilización hotelera y residencial colectiva, que pueda gozar del lugar, sin la influencia directa del Lago.

En el segundo grupo b) se establecen los siguientes = sectores emplazados en las medias laderas y en posiciones medio ocultas o con vistas laterales:

1ª.- En la ladera inferior y media de la sierra de San Patllari, por el lado de " Can Rovira", saliente que bordea la zona donde se hallan los depósitos de agua, se sitúan tres sectores.



2º.- En la zona central de la vertiente hacia el Lago, de San Patllari, se sitúan a distintos niveles dos sectores.

3º.- En el paraje "Salt del Matxo", por sus partes laterales, dos sectores.

4º.- Por la zona del "Puig de les Gitanas" y también en sus vertientes laterales y pequeñas planicies, dos sectores.

5º.- Por el Puig de Can Morgan, dos sectores. Uno en la planicie del Olivet, ladera S.E. del montículo inmediato al Norte y el otro en su vertiente extrema al Norte.

ZONAS DE RESTAURANTES, BARES Y SERVICIOS SIN HABITACION (2) .

Se clasifican en dos grupos:

a) Los inmediatos al Lago, y

b) Los alejados con vistas panorámicas.

En el primer grupo se establecen los sectores situados delante de las zonas hoteleras e inmediatos a las grandes vías de penetración y de apoyo en las carreteras perimetrales que son:

1º.- Al lado del Paseo Darder y en ambos lados en el Paseo Dulau.

2º.- Detrás de la zona de "La Draga" y en la inmediata a la carretera.

3º.- En la parte Norte del Lago delante de la zona Hotelera y a su vez al otro lado del Paseo de Circunvalación y detrás de donde se ubica la salida de las regatas.

4º.- En la zona del Poblado Acuático, cerca de los =



primeros muelles y que a su vez sirva de apoyo de la zona deportiva recreativa que allí se emplaza.

5º.- En el sector que dá frente al Estany Petit y = Parque dels Desmaís.

En el segundo grupo se sitúan:

1º.- En la planicie superior Norte a continuación = del Mirador e inmediato a la carretera de Bañolas a Figueras.

2º.- En las planicies y vertiente superior, enfrente del Mas Ordís, al otro lado de la carretera de Gerona a Ripoll.



ZONA DE CAMPINGS (3)

Cumpliendo con todos los requisitos de los campings de primera categoría, con limitación absoluta del número de = tiendas, se prevén la situación de tres campings en los sectores siguientes:

1º.- Cerca de la faja lateral paralela, de la carretera a Pujarnol, por su lado Oeste.

2º.- En el sector montañoso, cerca de la carretera = de Olot a Bañolas por Mieras.

3º.- Por encima de la carretera de Gerona a Ripoll = (lado Este) por el sector de Lío, y en el límite del término = municipal de Bañolas, paraje denominado Fuente de las Mercedes.

ZONA CON PROHIBICION ABSOLUTA DE EDIFICACION (4)

a) La faja comprendida en la planicie inmediata al = Lago situada entre la carretera de servicio interior y la riba = ra del Lago que, partiendo del Puig de can Morgat, pasa por dg



trás de la zona de protección de la Iglesia de Porqueras, continúa por delante de la zona de los restaurantes de los Desembarcos y adentrándose en la finca denominada " Casa Nostra" pasa por delante de la zona Ciudad Jardín, terminando en la de restaurantes situados al lado del Paseo Darder.

b) El terreno bajo del Lado Norte del Lago, entre el Paseo de Circunvalación y al lado de la zona de salida de las regatas, y

c) Las distintas zonas montañosas situadas en primer plano y frontales más visibles.

ZONAS DE EDIFICACION REducIDAS, TIPO RURAL DE RESIDEN-

CIA UNIFAMILIAR (5)

Son las visibles, no frontales en las montañas y mog- tículos y las alejadas en la llanura con el coeficiente de edifi- ficabilidad del 0,250 m³/m² y que ya se ha expuesto detallada- mente con anterioridad. (2,500 a 5,000 m²).

Para la composición del paisaje, una vez obtenido el número de edificaciones, deben éstas agruparse en ndolece ais- lados para formar concentraciones satélites, dejando zonas li- bres de carácter agrícola o forestal.

ZONAS DE EDIFICACION DE CIUDAD JARDIN, DISPERSAS Y

AISLADAS (6)

En todas las zonas señaladas como ocultas en las pag- tes altas de las restantes montañosas y en las de la llanura y suficientemente alejadas.

En éstas la parcela máxima, a efectos de la edifica-





ción,, no pasará de 2.000 m2 y la mínima de 1,500 m2, siendo el coeficiente de edificabilidad de 0,80 m3/m2 de uso principal y del 0,06 m3/m2 para el uso secundario.

La altura máxima de 7 metros y estará compuesta de = dos plantas.

En la Draga, por ser zona de enlace de la población con el Lago, la parcela mínima será de 1,200 m2. La real se = ajustará al cumplimiento de la separación de los linderos.

ZONA DE EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN EXTENSIVA (7)

En las zonas señaladas cerca del Paseo Darder, a lo largo del Paseo de Circunvalación y que forma parte del Plan General de Ordenación de Bañolas ya vigente (1,5 m3/m2)(0,36= m3/m2 uso secundario, dos plantas, 7 metros de altura tope, ocupación 20 y 12%).

Además están en esta zonificación todos los sectores señalados en el plano y que se hallan en el llano y en el arrga que de las vertientes alejadas y poco visibles.

ZONA SUBURBANA EXTENSIVA (8)

En la zona más densa situados sus sectores detrás = del " Puig Morgat", al Norte y en la carretera de Puigarnol al Sur, justificada por el propio desarrollo de todo el resto del paraje del Lago, ya que cercano a estas zonas turísticas, de rg ocio y residenciales, independiente del apoyo social que pueda dar la ciudad de Bañolas, precisa de dos centros de viviendas más modestas, de servicios complementarios, de pequeña artesanía y talleres, que cubran las necesidades de aquellas residenciu-





les y recreativas.

ZONA ESPECIAL DEL PUEBLADO ACUATICO Y ZONAS DE MUE-
LLES (9)

Titulada así es la zona que se extiende a ambos lados de la "Ribera Castellana", y en su parte más alejada del Lago apoyada entre dos montículos en la cual, profundizando el escorro y abriendo nuevos campos, se podrá realizar una amplia zona de muelle para todo tipo de embarcaciones, que de esta forma podrán retirarse del lago y tener en sus inmediaciones una Ciudad Acuática la cual tendrá sus casas, a las que se llegará por un lado en coche y por el otro en embarcaciones. La edificación concentrada ha de ofrecer el aspecto de un pequeño poblado con altura máxima de dos plantas y tope de 7,50 metros.

Como zonas de muelles para embarcaciones fuera del Lago, se sitúan tres lugares: En los "Estanyols" del Sur, en el Rech de Can Morgat y en el escorro Norte, lateral a la salida de las regatas.

ZONA DEL HELIPUERTO (10)

Está situado cerca de la Ciudad Acuática y Deportiva interior, ocupa un sector del llano muy indicado por sus comunicaciones y, a su vez, alejada y equidistante de las zonas de teleras. La edificación será mínima de acuerdo con los servicios que requiera la estación.

ZONA DE RESPETO ARQUEOLOGICO Y ARQUITECTURAL DE LA



IGLESIA DE PORQUERAS (11)

Por hallarse dentro de la zona de prohibición absoluta de edificación, solo se podrá llevar a cabo las que procedan de la Dirección de Bellas Artes y del Servicio correspondiente que sean para completar el conjunto.

ZONA DE RESPETO DE LA ERMITA DE SAN MARTIRIAN (12)

Solo podrán llevarse a cabo aquellas de restauración de la Ermita y ampliación del mirador, propias al carácter de la Ermita, ajustándose al conjunto y formuladas por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Bellas Artes.

ZONAS DEPORTIVAS (13)

Son las dos zonas que sitúan a ambos lados del Lago y plenamente justificadas para cumplir misiones distintas, a saber:

a) La situada en el lado Sur del Lago y junto al Paseo Barder.

b) La situada en la planicie y al lado (por su parte Sur Oeste) del Puig de Can Morgat, apoyada en el poblado acústico que es la exclusivamente deportiva para la zona residencial, y con menor interés de espectáculo, en la cual podrá desarrollarse equitación, tenis, golf miniatura y las pistas polideportivas.

ZONAS VERDES PRIVADAS (14)

Son las que, obligatoriamente, deben tener todas las



zonas hoteleras, residenciales colectivas, etc. (autorizadas para uso de industria turística o cultural) para que formen un complejo de categoría y dentro de su propio terreno.

ZONAS VERDES PUBLICAS (15)

Comprenden las destinadas a jardines y parques de carácter totalmente público.

Las zonas tipo jardín cultivado se sitúan:

1ª.- En el lado Sur del Lago, junto al Paseo Darder, y de la zona deportiva.

2ª.- En el jardín perimetral formando faja al largo del Paseo de Circunvalación, por su lado interior y desde el Estañol del Villa hasta el Paseo Winthuyesen que se amplía en 20 metros de anchura.

Las zonas tipo " parque natural", con arbolado, arbustos o plantaciones bajas se sitúan en el resto de las zonas verdes que rodean al Lago.

Cabe indicar que cualquier zona verde que tuviera un uso simultáneo de parques y de zona de baños, deportiva o recreativa basada en cualquier concesión, ésta debe quedar limitada a un número de horas al día según la época del año, a fin de que los Paseos que rodean el Lago no queden interrumpidos de forma permanente y sean libres para cruzar cualquier persona por ellas en las horas que se señalen y según la estación del año.

ZONA DE APARCAMIENTOS (16)

Como ya queda expuesto, son abundantes en la perife-



ria y situados posteriores a los lugares que han de abastecer y servir. Se dividen en dos clases:

1ª.- Los aparcamientos privados para uso de los edificios de la industria turística. (Obligatorios dentro de sus terrenos).

2ª.- Los aparcamientos públicos para uso común, haciendo una subdivisión: Para coches colectivos (autocares) y para coches de turismo y, de entre éstos, los subgrupos según aparquen para una jornada, media jornada con limitación horaria y los destinados solo a estacionamiento reducido.

CENTROS COMERCIALES (17)

Se sitúan diseminados y en las entradas de cada concentración de poblado o núcleo de viviendas, y en las zonas de los aparcamientos más alejados del Lago.

Obedecen a un fin de abastecer a la agrupación de viviendas o de apartamento, según las zonas como estén clasificadas procurando la comodidad de los usuarios, evitando grandes desplazamientos.

CENTROS DE DIVERSIONES Y ESPECTACULOS (18)

Los locales de espectáculos cerrados, sin proyección de sonido al exterior, se admiten en las zonas cercanas a los complejos turísticos. Los locales de espectáculos al aire libre, solo se podrán situar en las zonas deportivo-recreativas, alejados de todas las zonas residenciales y cercanos a los aparcamientos, para su aprovechamiento máximo en su uso alterno.



CENTROS CIVICOS (19)

Dada la configuración alargada del Lago y que una = cuarta parte de su perímetro se apoya en la ciudad de Bañolas, solo se prevén dos centros Cívicos:

El primero cerca del Helipuerto para dar servicio a la parte central y en el montículo apoyado en las carreteras = de servicio interior y con las de penetración, pudiendo considerarse también como buen emplazamiento la zona detrás de los restaurantes del Estañol del Vila donde se ha situado un gran aparcamiento y también es equidistante de la zona central y = más cercana de la carretera exterior de Olot a Bañolas por Migras.

El segundo cerca de los aparcamientos situados detrás de la salida de regatas.

CENTRO RECEPTOR Y DISTRIBUIDOR DE ABASTOS (20)

Se sitúan dentro de la zona suburbana extensiva de la carretera de Pujarnol en su lado Norte, lindando con la faja = verde y de arbolado de ocultación y separación con las otras significaciones, se halla apoyada en la carretera por su facilidad de penetración y evitación de las molestias que produce la circulación pesada.

IGLESIAS PARA EL CULTO PUBLICO (21)

Aparte de la Iglesia de Forqueras y de reconstruir la Ermita de San Martirián, se sitúan dos iglesias para el culto público en los siguientes lugares:



1º.- En el montículo situado al otro lado de la carretera de Olot a Bañolas por Mieras, cerca del depósito de agua y en la vertical detrás del Katañol del Vila a su izquierda, y

2º.- En el Puig de Can Morgat por su vertiente lateral Oeste y cerca de la zona hotelera y más densa.

CENTROS ESCOLARES (22)



Aparte de los que se admitan dentro de las zonas de residencias colectivas situadas lejos del Lago para cubrir unos fines de formación, educativos y culturales, se sitúan escuelas para cubrir las necesidades de la población escolar permanente en los siguientes lugares:

1º.- Ampliación de la Escuela de Forqueras situada en la planicie del Lago.

2º.- En la Ciudad Jardín situada en el llano posterior del Puig de Can Morgat (hacia el Oeste), entre ésta y otro montículo y cerca del casino.

3º.- En la Ciudad Jardín situada enfrente del Mas Ordís, en la parte llana y hacia el Oeste.

CEMENTERIO Y ZONA DE PROTECCION (23)

Se sitúa hacia una ladera de la parte montañosa que linda con la carretera de Olot a Bañolas por Mieras, en zona de bosque y entre los kilómetros 29 y 30, pudiéndose también indicar en la carretera a Pujarnol y a un kilómetro de distancia de la zona suburbana intensiva.

ORGANIZACION DE LOS SERVICIOS (24)



En la distribución de la energía eléctrica, la situación de las estaciones transformadoras deberán cumplir el que se hallen en lugares no vistos, evitando su forma regular de torre de cajón, dándoles otras formas y revestimiento con materiales apropiados, cuando no puedan ser semi-enterradas.

La evacuación de las aguas residuales no podrán verter en el Lago y por ello toda la parte central y posterior de la planicie y de las vertientes montañosas se conducirá hacia la carretera de Fajarnol para reunir las residuales de las zonas suburbanas extensiva y continuar hasta después del kilómetro uno para verter en el torrente de Matamós por detrás de los promontorios de Miñegas y Santa Magdalena o, a ser posible, siguiendo el trazado del antiguo camino de Olot a Gerona, pasando delante de Miñegas en el mismo torrente.

En cuanto a la zona Norte y Noroeste, su evacuación por bombeo elevando los niveles y a presión, deberá ir a verter en el alcantarillado de Bañolas.

DE LA UTILIZACION DEL LAGO.

Si en todo momento ha presidido en la redacción del Plan la preocupación de todo lo que componía los alrededores del Lago, es lógico que también se dedique un aspecto al propio Lago, en la utilización de su superficie, su pesca y riberas con fines deportivos.

Para ello debe hacerse constar los puntos siguientes:

1º.- Respeto de la limpidez de las aguas. Para ello las embarcaciones tendrán que retirarse del Lago una vez fi-



nalizadas las prácticas deportivas o de paseo.

2º.- Prohibición absoluta del vaciado de grasas, = aceites, petróleo, etc., en el recinto del Lago.

3º.- Se cuidarán las especies de los peces más apropiados al Lago.

4º.- Se limitarán las zonas que se concedan para baños, deportes, muelles, etc.

5º.- Las nuevas pesqueras que se autoricen por el lado Oeste del Lago, solo se permitirán desde la parte Norte de la zona de la Iglesia de Porqueras, hasta el extremo Norte del Puig de Can Morgat en número máximo de tantos como porciones de 50 metros admita la orilla del Lago medida en sectores rectos.

6º.- En general todas las concesiones que se otorgarán para uso de baños, pesqueras, muelles de embarque, señalizaciones, boyas, plataformas flotantes, se limitarán al máximo a fin de evitar cualquier saturación de la superficie del Lago.

CARACTER ESENCIALMENTE PREVISOR DEL PRESENTE PLAN GENERAL DE ORDENACION.

GENERAL DE ORDENACION.

Examinados los planos números 8 y 9 del Plan, producen una cierta impresión de falta de unidad y de una gran mescolanza, siendo ello verdad, dado que son resultado de una ocupación esencialmente paisajística, de dispersión de múltiples formas para que ninguna de ellas pueda dominar y convertir una composición rural, en una fría ordenación urbana.

Por otra parte pueda parecer que todo se ha de ocupar



que todo se ha de convertir en un órgano activo alrededor del Lago y anular su placidez.

Estas dos impresiones pueden llevarnos a la conclusión de, si lo que pretendamos respetar y conservar, no lo vamos a cambiar y perder.

A ello se ha de responder, después de haberlo meditado mucho y considerado en todos sus aspectos, comparándolo con los lugares conocidos de respeto del paisaje, en las riberas y vertientes que bordean el río Neckar en Heilberg, el curso del Rin y del Danubio, en muchísimos paisajes de los lagos Suizos e Italianos de la parte montañosa, etc., que una ordenación de un paisaje pintoresco no quiere decir que todo él deba ser edificado y urbanizado ni mucho menos. Es solo la previsión de tener ordenado el paraje pintoresco para que la iniciativa privada sepa en cada lugar lo que en ella podría realizarse - manteniendo el respeto natural de conjunto.

El presentarlo como si todo el programa se hubiera ejecutado, puede llevar a una visión errónea ya que no se puede olvidar que para aquella ejecución intervinieron unos factores tan importantes como son:

La financiación y rentabilidad de la inversión, la disponibilidad de medios de los propietarios, la organización agrícola y forestal, la libertad de venta de terrenos apropiados, la tramitación de Planes Parciales, la redacción y posterior ejecución de los Proyectos de Urbanización y la resolución de los problemas, siempre previos, de los servicios de evacuación en forma adecuada. Los límites de saturación en la utilización del Lago, la aplicación de los coeficientes de probabilidad de edificación, sobre los admitidos en la ordenación (14%



en el caso óptimo y el 20 % en el caso de concurrir factores sícológicos de atracción fuera de lo normal en un plazo larguísimoo). La capacidad y comodidad que puedan ofrecer los servicios en orden a las aglomeraciones y concentraciones humanas y, en definitiva, la propia personalidad del Paraje, se manifestará en forma revulsiva para una edificación que pase de cierto límite y cuya densidad no admita el Lago.

Todo ello es para comprender que solo se pretende prever el uso y destino del suelo, más ajustado a un respeto de las bellezas naturales y que aquel reducido coeficiente de utilización sepa en qué lugar debe situarse y a las condiciones a que debe sujetarse. Coeficiente de utilización que se obtendrá del cálculo de probabilidades sobre las superficies de terreno en función de la posible demanda en el futuro y que se estima podrá ser del 80% sobre el 14% hasta el 20 %, o sea de 11,20 = al 16 % del total.

EL GOBERNADOR CIVIL
PRESIDENTE DEL PATRONATO